

**GEMEINDE JACOBSDORF
OT PETERSDORF**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

JACOBSDORF

- 4. Änderung -

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

- Vorentwurf -

Stand: September 2020

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN	2
2.1	Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.....	2
2.2	Planungsvorgaben.....	4
2.2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2.2	Rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....	5
2.2.3	Bebauungsplan „Reitsport und Pferdehaltung“	5
3	BESTANDTEIL DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	7
3.1	Beschreibung des Änderungsbereiches	7
3.1.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	7
3.1.2	Frühere und heutige Nutzung des FNP-Änderungsgebietes	7
3.2	Bisherige Ausweisungen im Flächennutzungsplan	9
4	BEDARFSERMITTLUNG ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG	10
4.1	Allgemeines zur Vorgehensweise / Unsicherheit der Entwicklung	10
5	STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
5.1	Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung	11
5.1.1	Städtebauliche Leitvorstellungen	11
5.2	Hinweis zu den weiteren Ausweisungen im Flächennutzungsplan	12
5.3	Wohnbauflächen	12
5.3.1	Gelöschte Wohnbauflächen	12
5.3.2	Bestehende und geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen	12
5.4	Sonderbauflächen.....	12
5.4.1	Gelöschte und bestehender Sonderbauflächen.....	12
5.4.2	Neuausweisungen von Sonderbauflächen	12
5.5	Flächen für die Landwirtschaft	14
5.5.1	Gelöschte Flächen für die Landwirtschaft und Gärten.....	14
5.5.2	Bestehende und geplante Neuausweisung von Flächen für die Landwirtschaft und Gärten.....	14
5.6	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.6.1	Gelöschte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
5.6.2	Bestehende und geplante Neuausweisung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
6	AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	16
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	16
6.2	Allgemeines.....	16
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.....	17

6.3.1	Beurteilung des Änderungsbereiches.....	17
6.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	18
6.3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18
7	ANHANG	20
7.1	Pläne	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abb. 1:	Ausweisungen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Petersdorf	5
Abb. 2:	B- Plan „Reitsport und Pferdehaltung“ (Wesentliche Festsetzungen)	6
Abb. 3:	Lage im Siedlungsgebiet	7
Abb. 4:	Bestandsstruktur des Änderungsgebietes (hier mit B-Plan-Geltungsbereich).....	8
Abb. 5:	Ausweisungen im Flächennutzungsplan Jacobsdorf, OT Petersdorf	9

1 PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Änderungserfordernis resultiert aus der Nachnutzungs- und Bebauungsabsicht einer privaten Vorhabenträgerin auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft Reitsport und Pferdehaltung zu betreiben.

Dafür ist

- die Nachnutzung zweier Gebäude für einen Stall und für eine Futterlagerhalle,
- der Neubau einer Pferdebewegungshalle sowie
- die Errichtung eines Reitplatzes

beabsichtigt.

Aufgrund der Lage der von der Planung berührten Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB und der geplanten Nutzungs- und Bebauungsabsichten ist das o.g. Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde in der Gemeindevertretersitzung am 04.06.2020 der Aufstellungsbeschluss für die Erstellung des Bebauungsplanes „Reitsport und Pferdehaltung“ im Ortsteil Petersdorf der Gemeinde Jacobsdorf.“ gefasst.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet ein Kleinsiedlungsgebiet, eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Grünfläche ausweist. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes soll nunmehr eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdehaltung“ ausgewiesen werden. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt damit eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes an die wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes.

2 DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes

Für die Gemeinde Jacobsdorf liegt seit dem 01.08.2016 eine rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplans vor. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaikpark Jacobsdorf I“.

Die Gemeinde Jacobsdorf beabsichtigt nunmehr für den Ortsteil Petersdorf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

Aufgrund des Änderungsgegenstandes werden die Grundzüge des Flächennutzungsplans berührt, so dass kein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Bei dem Vorhaben handelt es sich um keine Änderung, die kumulativ von geringer städtebaulicher Bedeutung und von geringem Umfang ist. Sie hält sich somit nicht in den Grundzügen der Planung. *„Die Grundkonzeption der Planung wird regelmäßig nicht beeinträchtigt, wenn es sich um Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten handelt, die nicht dazu führen, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird, zugleich aber auch die Verschiebungen nicht von erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind. Die erhebliche städtebauliche Bedeutung kann darin bestehen, dass die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Flächennutzungsplan auf besondere städtebauliche Gründe zurückgeht oder die gewählte Abgrenzung von sonstiger funktioneller Bedeutung ist. (...)Die beabsichtigten Änderungen oder Ergänzungen sind zu messen nach ihrem **räumlichen oder sachlichen** Wirkungsbereich an der in diesem Bereich maßgebenden planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans, welche die Grenzzüge darstellen. Zu beurteilen ist im Einzelfall sowohl das planerische Gewicht der mit der Änderung oder Ergänzung angestrebten Abweichung selbst als auch das Verhältnis der sich hieraus ergebenden Abweichung zu anderen Darstellungen des Flächennutzungsplans, auf die sie sich auswirken.“¹*

Die Änderung hat sowohl

- sachlich aufgrund der neuen Nutzungsart (Sonderbaufläche) als auch
- räumlich aufgrund ihrer Größe (insgesamt ca. 1 ha mit einer Grundfläche von ca. 6.300 m²)

eine erhebliche qualitative städtebauliche Bedeutung für die Grundkonzeption der Flächennutzungsplanung des Gesamtgebietes und für den berührten Teilbereich.

Hierfür ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit verbundenen Bestandteilen (z.B. Umweltbericht) vorzunehmen.

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB- Kommentar, §13 Rn 25, 26

Das förmliche Verfahren bis zur rechtlichen Verbindlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in mehreren Phasen verlaufen:

1. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen oder zu ändern. Nach den Vorschriften des Bauplanungs- i.V.m. dem Kommunalrecht wurde hierfür am 04.06.2020 die Aufstellung der **4. Änderung des Flächennutzungsplanes** durch die Gemeindevertretersitzung beschlossen (s. dazu Pkt. 3).
2. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde mit der Erarbeitung eines **Vorentwurfes** begonnen. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer **öffentlichen Auslegung** des Plans (Offenlage) vom bis durchgeführt. Ein vorgezogenes Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom vorgenommen.
3. Nach der Erarbeitung des Entwurfes schloss sich die **öffentliche Auslegung** des Plans (Offenlage) vom bis an. Diese wurde von der Gemeindevertretersitzung am beschlossen und dauerte einen Monat. In dieser Stufe der Bürgerbeteiligung hatte jedermann die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen zu äußern. Parallel zur Offenlage wurde mit Schreiben vom die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Wesentliche Voraussetzung für das ordnungsgemäße Zustandekommen des rechtskräftigen FNP ist die im Rahmen des Verfahrens zu beachtende gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Der Plan ist inhaltlich als grundlegendes städtebauliches Entwicklungskonzept anzusehen.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Der FNP ist von der Gemeinde in eigener Verantwortung unter Beachtung des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Der einzelne Bürger hat keine Möglichkeit, die Planungspflicht der Gemeinde durchzusetzen.

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg teilt im Schreiben vom 26.03.2020 (zur Planungsanzeige) mit:

„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Erläuterungen

Auf die vorliegende Planung bezogenes Ziel der Raumordnung:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen:

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Petersdorf an.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)*
- *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)*

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung sind z.B. § 4 Abs. 2 LEPro (Nutzung touristischer Potenziale in ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft) und G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung). Ggf. sind weitere Grundsätze aus diesen Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln.“

Hierzu wird der G 5.10 LEP HR (Nachnutzung von Konversionsflächen) ergänzt.

Zu den aufgeführten Grundsätzen erfolgt nachfolgende Auseinandersetzung unter Berücksichtigung der Themen aus dem LEP und dem LEPro:

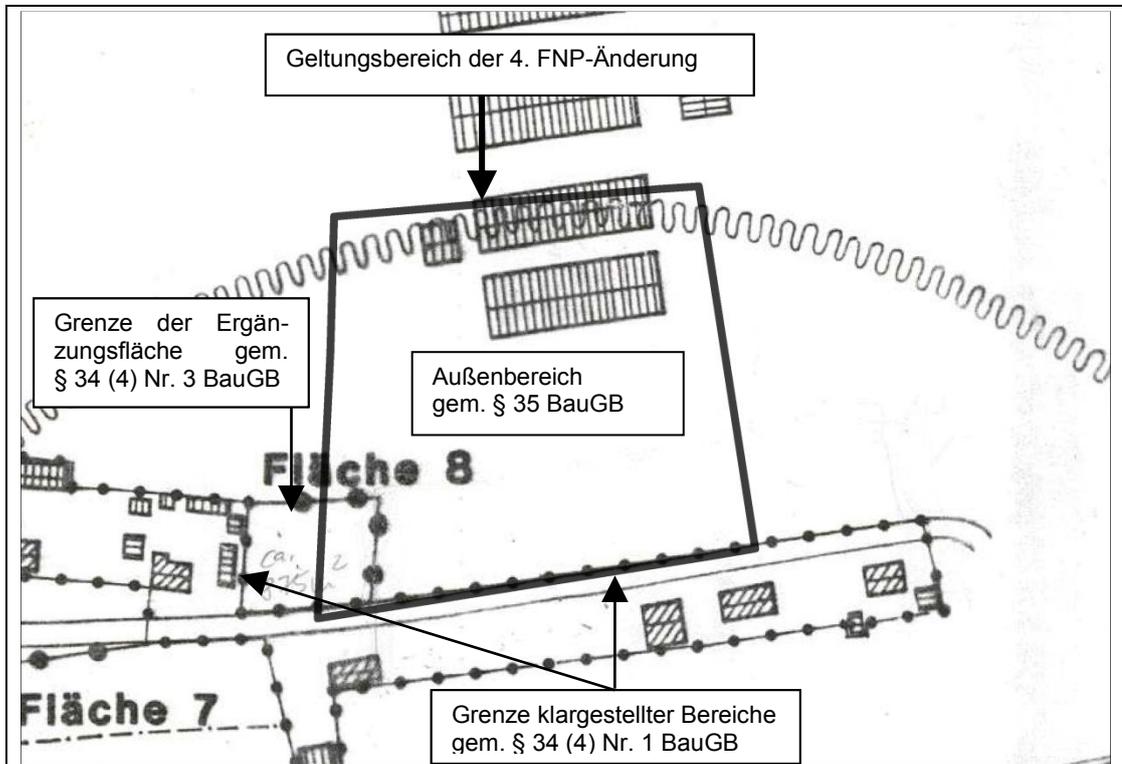
Die hier aufgelassenen großflächigen Stallungen und Wirtschaftsgebäude liegen am Ortsrand von Petersdorf und sind vollständig erschlossen. Aufgrund ihres ungenutzten und desolaten Zustandes beeinträchtigt die Gesamtanlage das Ortsbild. Mit einer Nachnutzung der versiegelten Bereiche und der baulich geprägten Anlagen soll die Ansiedlung eines städtebaulich nicht bzw. schwer integrierbaren Vorhabens (Reit- und Pferdenutzung) ermöglicht werden. Damit wird sowohl ein Beitrag zur nachhaltigen Nutzung von Ressourcen als auch zur landschaftsgerechten Ortsrandgestaltung geleistet. Die Reit- und Pferdenutzung kann überdies neue Impulse für touristische und freizeitorientierte Potenziale des ländlichen Raumes bieten.

Deshalb und weil keine hochwertigen Freiraumpotenziale vorliegen, ist ein Rückbau und eine Renaturierung des Bereiches zugunsten einer Freiraumnutzung nicht gerechtfertigt.

2.2.2 Rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Für den Ortsteil Petersdorf besteht seit dem 02.08.2000 eine rechtskräftig Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Bis auf einen Teil der Ergänzungsfläche 8 liegt der FNP-Änderungsbereich nahezu ausschließlich außerhalb der klargestellten und der ergänzten Bereiche. Somit ist er dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Abb. 1: Ausweisungen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Petersdorf



Quelle: Amt Odervorland, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung f. d. Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Petersdorf (Stand: Mai 2000) und eigene Darstellungen

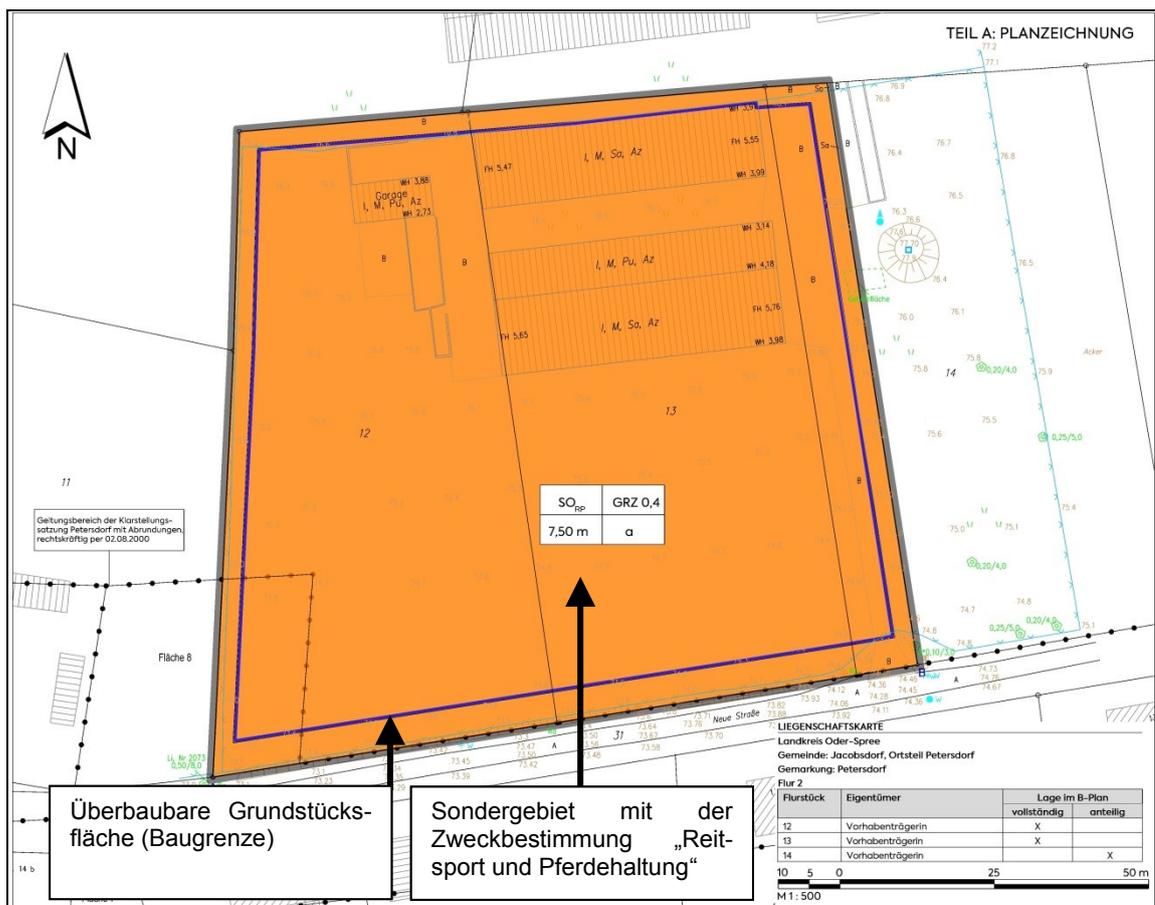
Das in der Satzung nachrichtlich übernommene Wasserschutzgebiet ist aktuell nicht (mehr) vorhanden (gem. Kartendienst des Landesamtes für Umwelt).

2.2.3 Bebauungsplan „Reitsport und Pferdehaltung“

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB für den Änderungsbereich das Verfahren des Bebauungsplanes „Reitsport und Pferdehaltung“ eingeleitet (s. Kap. 1.1).

In der Abbildung 1 sind die maßgebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

Abb. 2: B- Plan „Reitsport und Pferdehaltung“ (Wesentliche Festsetzungen)



Quelle: Amt Odervorland, Bebauungsplan „Reitsport und Pferdehaltung“ (Vorentwurf: 09/2020) und eigene Darstellungen

Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie wird ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet, in dem die Umweltprüfung weitestgehend auf der Maßstabebene des Bebauungsplanes erfolgt. Darin fließt auch eine Prüfung von Planungsalternativen mit ein, die gewöhnlich auf der FNP-Ebene vorgenommen wird. Damit können die Ergebnisse für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes verwendet werden.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

3 BESTANDTEIL DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1 Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

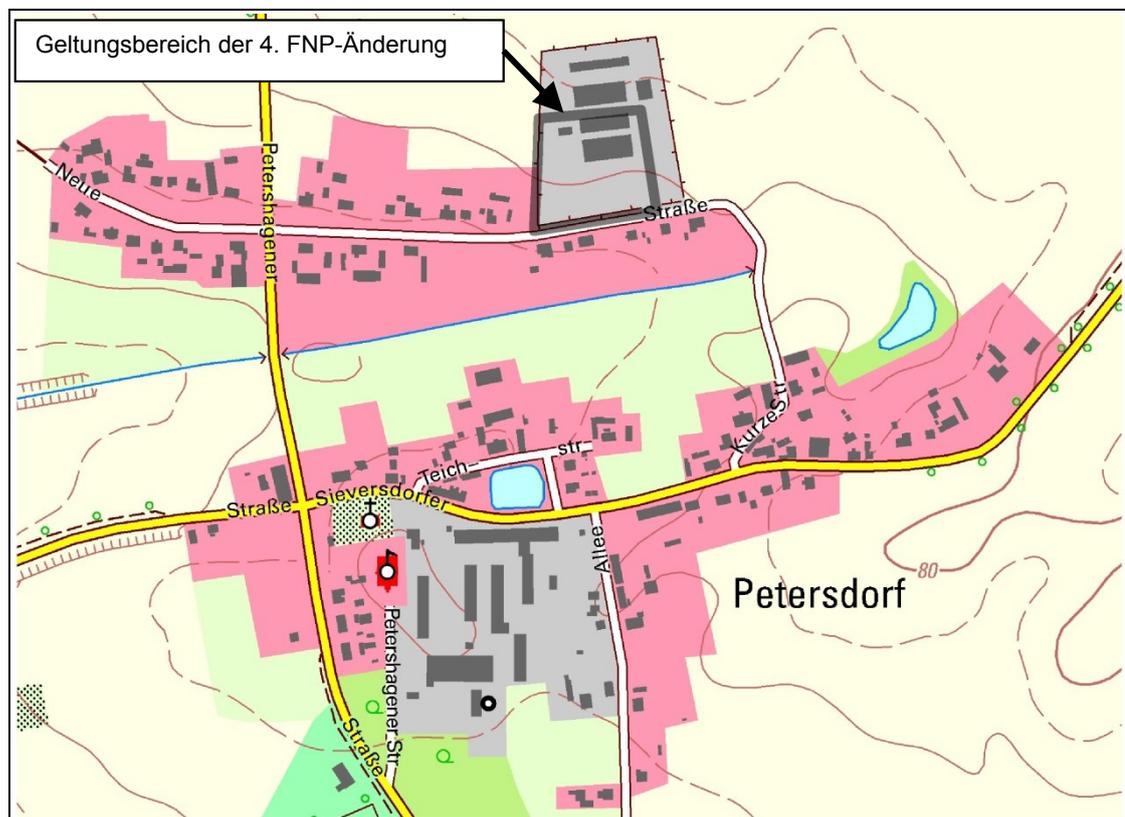
Das FNP-Änderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Petersdorf in der Gemeinde Jacobsdorf. Von der Planung sind in der Flur 2 der Gemarkung Petersdorf die Flurstücke 12,13 und 14 (tw.) betroffen.

Die Größe des Änderungsgebiets beträgt etwa 1 ha. .

An das Änderungsgebiet grenzen im

- Norden und Westen weitere Gebäude/ Anlagen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes,
- Nordosten landwirtschaftliche Flächen,
- Süden und Südwesten dörflich geprägte Wohnbereiche.

Abb. 3: Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

3.1.2 Frühere und heutige Nutzung des FNP-Änderungsgebietes

Innerhalb des FNP-Änderungsgebietes befinden sich zwei ehemalige, ungenutzte Schweineställe in einem desolaten Zustand.

Mit Ausnahme von Befestigungen um und zwischen den Gebäuden besteht ein insgesamt relativ geringer Versiegelungsgrad.

Die unbefestigten Flächen liegen brach und weisen ruderae Strukturen auf.

Es sind keine Gehölze vorhanden.

Die Erschließung erfolgt von der südlich angrenzenden Neuen Straße aus über einen Weg entlang der östlichen Grenze des Baugebietes.

Abb. 4: Bestandsstruktur des Änderungsgebietes (hier mit B-Plan-Geltungsbereich)



Quelle: Vermessungsbüro Horst Möhring, Lageplan (Stand: 04/2020) und eigene Darstellung

3.2 Bisherige Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als teilweise als

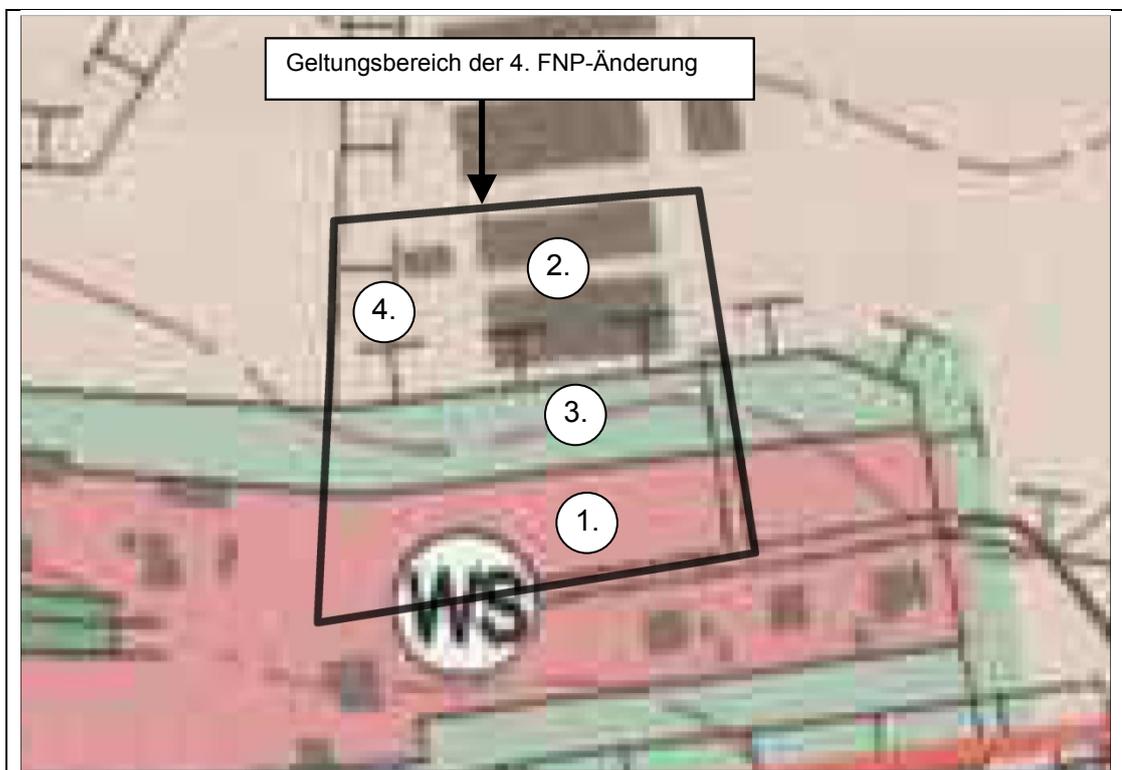
1. Kleinsiedlungsgebiet,
2. Fläche für die Landwirtschaft und
3. Gärten (einschließlich Streuobstwiese) und Grabeland ausgewiesen.

Überdies wird die Landwirtschaftsfläche mit einer

4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, II-1 (Landwirtschaftsfläche nördlich von Petersdorf)

überlagernd dargestellt.

Abb. 5: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Jacobsdorf, OT Petersdorf



Quelle: Amt Odervorland, 2. Änderung des Flächennutzungsplans d. Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Petersdorf (Stand: Mai 2016) und eigene Darstellungen

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes (insbesondere Sondergebiet für Reit- und Pferdenutzung) sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung erforderlich wird.

Das Plangebiet diene nicht als Kompensationsfläche für im früheren Flächennutzungsplan planseitig vorgesehene Eingriffe.

4 BEDARFSERMITTLUNG ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG

4.1 Allgemeines zur Vorgehensweise / Unsicherheit der Entwicklung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird grundsätzlich keine komplett neue Baufläche ausgewiesen, für die ein Bedarf erst theoretisch zugrunde gelegt werden muss. Für die im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan neue Nutzungsart besteht ein konkretes Ansiedlungsbestreben. Zur Herstellung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzung wurde bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird somit eine Anpassung an die reale Nachfragesituation vorgenommen. Hierbei soll entsprechend der landesplanerischen Vorgabe, vordergründig eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Konversions- und Brachflächen gegenüber einer (reinen) Außenbereichsentwicklung stattfinden.

Da ansonsten keine Baulandreserven mit der Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt sind, besteht kein Erfordernis für eine Bedarfsermittlung

5 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.1 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung

Das Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplanes ist als längerfristiger und innerhalb des Planungshorizonts zeitloser Handlungsrahmen für die gesamtgemeindliche Entwicklung zu sehen. In der weiteren Konkretisierung mündet die Formulierung des Entwicklungskonzeptes - abgestimmt mit den Bedarfsaspekten der einzelnen Flächenkategorie - in die Darstellungen zum bestehenden Siedlungskörper sowie zu den Bauflächenausweisungen (Bestand / Neuausweisung).

Die städtebaulichen Ziele und Handlungsschwerpunkte des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes behalten auch mit der Änderung ihre Gültigkeit.

Mit der beabsichtigten 4. Änderung FNP- Änderung werden darin folgende bisherige städtebauliche Leitvorstellungen weiter verfolgt bzw. überarbeitet:

5.1.1 Städtebauliche Leitvorstellungen

Die Nachnutzung und Integration städtebaulicher Brachen ist ein wesentliches Ziel der Gemeindeentwicklung in Jacobsdorf. In der Gemeinde bestehen durch aufgegebene Nutzungen noch einzelne Brachflächen. Sie liegen meist attraktiv innerhalb gut erschlossener Ortsquartiere. Durch die momentane, extensive Nutzung, tw. in Verbindung mit einem problematischen Gesamteindruck, werden häufig die noch funktionierenden Nachbarquartiere negativ beeinträchtigt. In Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Eigentümer sind Nachnutzungskonzepte zu entwickeln, die sich am Umfeld orientieren bzw. dieses stärker berücksichtigen. Auf diesen überwiegend privaten Grundstücken ist durch tw. schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen eine neue bauliche Nutzung z.T. langfristig nicht zu erwarten. Deshalb ist die Einbeziehung der Grundstücke, die eine aufgrund ihrer Lage stark auf den öffentlichen Raum einwirken, bei den stadträumlichen Nutzungs- und Gestaltungskonzepten sinnvoll.

Der geringer werdende Bedarf an (ländlichen) Bauflächen führt dazu, dass die Rückbau- und Brachflächen hinsichtlich ihrer zukünftigen Erforderlichkeit als Bauflächen einer Prüfung unterzogen werden müssen. Für eine städtebauliche Beurteilung dieser Brachflächen sind Kriterien, wie konkrete Nachfrage, standörtliche Verhältnisse mit angrenzenden Nutzungen und die Lage im Siedlungsgebiet von grundlegender Bedeutung.

Für den Änderungsbereich bedeutet das:

- Die ehemalige landwirtschaftliche Anlage zählt zu den größeren Brachflächen in Jacobsdorf.
- Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse einer Vorhabenträgerin zur Umnutzung bzw. Errichtung von Anlagen für eine Reit- und Pferdenutzung.
- Die ausreichend große, tw. bebaute und vorbelastete Fläche bietet sehr gute Voraussetzung für diese Nutzung.

Im Ergebnis dessen, wird für den Änderungsbereich eine neue bauliche Entwicklung verfolgt.

Die Neuausweisung in der 4. Änderung FNP- Änderung basiert im Wesentlichen auf der Festsetzung des parallel erstellten Bebauungsplanes. Auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes (M 1: 10.000) werden dabei die städtebaulich und flächenmäßig (>1 ha) relevanten Festsetzungen übernommen.

5.2 Hinweis zu den weiteren Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur den o.g. Änderungsbereich. Die anderen Ausweisungen im Flächennutzungsplan behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

In den nachfolgenden Ausführungen werden nur entsprechende Anpassungen vorgenommen, die sich aus der Änderung ergeben bzw. in diesem Zusammenhang stehen. Grundlegende Änderungen an den Inhalten des Flächennutzungsplans ergeben sich daraus nicht.

5.3 Wohnbauflächen

5.3.1 Gelöschte Wohnbauflächen

Aufgrund der neuen städtebaulichen Ziele und der Anpassung an die Festsetzung des Bebauungsplans „Reitsport und Pferdehaltung“ wird die bisherige Wohnbaufläche (hier präzisiert als Kleinsiedlungsgebiet) gelöscht und nunmehr als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdehaltung“ neu dargestellt.

Hierbei handelt es sich um einen Teil der „Abrundungsflächen nordöstlich der Neuen Straße“ aus dem Basis-FNP. Da dort bislang noch keine Wohnbebauung realisiert wurde und die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine Bebauung vorsieht, ist eine Neuausrichtung des Planungsziels städtebaulich vertretbar.

5.3.2 Bestehende und geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden und keine geplanten Wohnbauflächen neu dargestellt.

5.4 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen sind Flächennutzungen darzustellen, die keinen Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO zuzuordnen sind. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung näher zu bestimmen und in der Planzeichnung auszuweisen.

5.4.1 Gelöschte und bestehender Sonderbauflächen

Im Rahmen der 4. FNP-Änderung wird weder eine Sonderbaufläche gelöscht noch eine bestehende Sonderbaufläche neu dargestellt.

5.4.2 Neuausweisungen von Sonderbauflächen

Neuausweisung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdehaltung“

Das für die Nachnutzung und für die Errichtung von baulichen Anlagen vorgesehene Gebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdehaltung“ ausgewiesen.

Mit der Zweckbestimmung wird die Nachnutzung, Errichtung und der Betrieb von Anlagen für den Reitsport und der Pferdehaltung mit den dafür erforderlichen Nebenanlagen ausreichend definiert.

Innerhalb dieser Baufläche ist die bauliche Entwicklung auf diese Zweckbestimmung begrenzt. Da sich diese Nutzung von den in den Bauflächen nach §§ 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Die mit der FNP-Änderung verbundene neue generalisierte Darstellung einer Sonderbaufläche umfasst insgesamt ca. 1 ha. Sie beinhaltet weitestgehend den Geltungsbereich des B-Planes „Reitsport und Pferdehaltung“ und schließt auch die dort getroffenen grünordnerische Festsetzungen (tw. als Kompensationsmaßnahme) ein.

Mit der Neuweisung der Sonderbaufläche entfallen Teile der bisher dort getroffenen Ausweisungen

- eines Kleinsiedlungsgebietes,
- einer Fläche für die Landwirtschaft,
- einer Gartenfläche und
- einer der Landwirtschaftsfläche überlagernden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, II-1 (Landwirtschaftsfläche nördlich von Petersdorf)

Das Gebiet ist über die im Süden anliegende Neue Straße verkehrlich und medienseitig erschlossen.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen.

Gem. Bodenübersichtskarte und Karte zu den Vernässungsverhältnissen des LBGR liegen überwiegend Braunerden mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Boden bis 1 m und 2 m unter GOF (<100 cm/d, <300 cm/d), vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und sehr hohe jährliche Sickerwasserrate von >201 mm/a vor. Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse liegen grundlegend gute Versickerungsverhältnisse vor.

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundschatz) in Verantwortung der Gemeinde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen. Dafür ist der Löschwasserbedarf gem. Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405- des DVGW zu gewährleisten. Da es für entsprechende Anlagen der Reit- und Pferdenutzung keine Angaben gibt, wird vergleichend eine Zuordnung zum Dorfgebiet vorgenommen. Dafür wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h mit einer Förderung von mind. 800 l/min über mind. 2 h als eine angemessene Löschwasserversorgung angegeben. Gem. W 405, Pkt. 6.3 ist ein maximaler Radius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle einzuhalten.

Für den Fall, dass der Grundschatz nicht gewährleistet werden kann (z.B. kein Trinkwassernetz sowie fehlende weitere Löschwasserreservoirs bzw. zu geringe Kapazitäten), wird vom Vorhabenträger im Rahmen des Objektschutzes eine eigene Löschwasserentnahmemöglichkeit (Löschwasserteich, -zisterne, -brunnen o.ä.) vorgesehen.

Bzgl. der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird auf Kap. 6 verwiesen.

5.5 Flächen für die Landwirtschaft

Im Basis-FNP wurden zur Oberkategorie „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ auch „Gärten (einschließlich Streuobstwiese) und Grabeland“ zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine eigenständige Darstellung außerhalb der Darstellungsinhalte gem. § 5 Abs. 2 BauGB. Weil die Gärten keine „Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sind, werden sie in diesem Kapitel (Flächen für die Landwirtschaft) betrachtet.

5.5.1 Gelöschte Flächen für die Landwirtschaft und Gärten

Aufgrund der neuen städtebaulichen Ziele und der Anpassung an die Festsetzung des Bebauungsplans „Reitsport und Pferdehaltung“ wird die bisherige Fläche für die Landwirtschaft und „Gärten (einschließlich Streuobstwiese) und Grabeland“ gelöscht und nunmehr als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdehaltung“ neu dargestellt

Die Konversionsfläche wird seit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr genutzt und liegt weitestgehend brach (keine Ackerbrache!). Deshalb und aufgrund der ehemaligen überwiegend baulichen Nutzung sind von der Änderung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.

Für den Fall, dass die ehemalige landwirtschaftliche Anlage nicht den Kriterien der Landwirtschaft gem. § 201 BauGB (u.a. eigene Futtergrundlage) entsprochen hätte, würde die bisherige Ausweisung eher ein planerisches Ziel des Flächennutzungsplanes widerspiegeln.

Das trifft auch für die bisherige Ausweisung „Gärten (einschließlich Streuobstwiese) und Grabeland“ zu (s. Abb. 4 mit den heutigen Verhältnissen).

Unter Berücksichtigung der v.g. Ausführungen findet mit der neuen städtebaulichen Zielrichtung der FNP-Änderung ein tatsächlicher Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche oder eines Gartens nicht statt.

5.5.2 Bestehende und geplante Neuweisung von Flächen für die Landwirtschaft und Gärten

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden und keine geplanten Flächen für die Landwirtschaft und Gärten neu dargestellt.

5.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.6.1 Gelöschte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der neuen städtebaulichen Ziele und der Anpassung an die Festsetzung des Bebauungsplans „Reitsport und Pferdehaltung“ wird die bisherige auf einer Landwirtschaftsfläche überlagernden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, II-1 (Landwirtschaftsfläche nördlich von Petersdorf) gelöscht und nunmehr als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Pferdehaltung“ neu dargestellt.

Für die Maßnahmefläche II-1 (betrifft nahezu den kompletten nördlichen Gemeindeteil von Petersdorf) wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

„Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes durch Gliederung der Landschaft und Strukturanreicherung der Feldflur:

- *Anreicherung der Feldflur bzw. Ackerschläge mit Feldgehölzen und Hecken unter Einbezug der Feldsölle,*
- *Ergänzende Neupflanzung von Obstbäumen entlang der Straße nach Petershagen,*
- *naturnahe Waldrandgestaltung durch Nutzungsauffassung eines ca. 10 m breiten Streifens entlang der Waldkante zum sukzessiven Gehölzaufwuchses,*
- *Rückbau aller Gebäude und Flächenbefestigungen der Stallanlagen am nördlichen Ortsrand“*

Von diesen Maßnahmen hat nur der letzte Anstrich eine Relevanz für das Änderungsgebiet. Aufgrund der beabsichtigten nachhaltigen Nachnutzung der baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes, kann dort dieses Ziel nicht weiter verfolgt werden.

Die Maßnahme diene als Teil des Kompensationskonzeptes für „Abrundungsflächen nordöstlich der Neuen Straße“. Weil diese Abrundungsfläche im FNP-Änderungsbereich nunmehr wegfällt (s. Kap. 5.3.1), ist dafür diese Kompensationsmaßnahme nicht mehr erforderlich. Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen neuen Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplangebiets/ -verfahrens ausgeglichen. Damit werden keine im FNP zu berücksichtigenden externe Ausgleichsflächen benötigt.

5.6.2 Bestehende und geplante Neuausweisung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden und keine geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu dargestellt.

6 AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Aufgrund der geringen Größe der vorgesehenen zulässigen Grundfläche (ca. 6.300 m² gem. B-Plan) wird die Mindestgröße weder:

- für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

noch

- für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m²- 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

erreicht.

Auch sind am Standort weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant.

Dennoch ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung (Plan- UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Reitsport und Pferdehaltung“ erstellt.

Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie werden die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung zu dem vorgenannten Bebauungsplan für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes verwendet. *„Die Abschichtung kann auch Auswirkung bei der Aufstellung von höherstufigen Planungen haben, indem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung auf der sich anschließenden Stufe berücksichtigt werden. So können für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes insbesondere aktuelle Umweltprüfungen aus Bebauungsplänen für das entsprechende Gebiet der Planung genutzt werden.“*²

Darüber hinaus erfolgt darin auch eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, die vorzugsweise auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist. Der gesamte Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Flächennutzungsplan.

6.2 Allgemeines

Bei dem FNP-Änderungsgebiet handelt es sich um ein ehemals durch landwirtschaftliche Gebäude genutztes Gebiet d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar; jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zu den früheren Eingriffen zu keinen wesentlichen Verschlechterungen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Aufwertung der derzeit aus städtebaulicher Sicht 'untergenutzten' Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung unvermeidbar, da:

- nur durch eine Wiedernutzung der Fläche die genannte Aufwertung erfolgen kann,

² Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, I. Kapitel, 1. Teil, Bauleitplanung, §2, Rn 240, S. 147

- die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann,
- es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt.

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

In der Umweltprüfung wurden die Umweltauswirkungen der Planung bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs von Eingriffen bestimmt.

Da die Angaben des Umweltberichtes zur FNP-Änderung im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Umweltberichtes zum o.g. Bebauungsplan basieren, übersteigen sie die Untersuchungstiefe des sonst üblichen Rahmens auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplans.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der dort vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen aus dem Vorhaben keine Anhaltspunkte für Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG resultieren.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

6.3.1 Beurteilung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst keine und liegt auch in keinem vorhandenen oder geplanten Schutzgebiet nach §§ 23-27 BNatSchG, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist. Darüber hinaus befinden sich keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft nach § 29 BNatSchG innerhalb des Gebietes. Es sind auch keine nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Die getroffene Darstellung orientiert sich am Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Danach beschränkt sich die Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf einen ehemals baulich genutzten Landwirtschaftsbereich. Er weist durch die ehemalige anthropogene Nutzung unterschiedliche Vorbelastung auf (z.B. gestörte Boden- und Versickerungsverhältnisse).

Als Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Damit gehen Veränderungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen sowie in sehr geringem Maße des Landschaftsbildes einher.

Im Umweltbericht wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die teilweise als Hinweise oder Festsetzungen im

Bebauungsplan Berücksichtigung fanden. Danach führen die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Folgende wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz werden vorgesehen:

6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende wesentlichen Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Erhalt von Grünstrukturen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Schutzgüter Boden, Wasser) und zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm),
- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. den umgebenden Wirkungsbereich angepasst formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung).

Der Artenschutzfachbeitrag sieht folgende Vermeidungsmaßnahmen vor:

ASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

ASB2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Experten zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

6.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die planseitigen Eingriffe, die durch die FNP-Änderung vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die Neuversiegelungen in der Sonderbaufläche (insbesondere durch die Pferdebewegungshalle).

Es wird davon ausgegangen, dass der neue Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgen kann.

Parallel zur FNP-Änderung werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht.

Die Detaillierung der Kompensationsmaßnahmen (Umfang, usw.) liegt im Regelungsmaßstabbereich der verbindlichen Bauleitplanung, so dass daraus für die Flächennutzungsplanänderung keine ergänzenden Ausgleichsdarstellungen erforderlich werden. Es ist es beabsichtigt, die o.g. Eingriffe durch Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktion und des Landschaftsbildes durch Umwandlung von Konversionsflächen zur Entwicklung von standorttypischen Biotopen zu kompensieren und damit zur Erhöhung des Lebensraumangebotes beizutragen. In diesem Sinne werden im

Bebauungsplan neue Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Plangebiet festgesetzt.

Der Artenschutzfachbeitrag sieht folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF– Maßnahmen) vor:

Als Ausgleich für verloren gehende potenzielle Bruthabitate sollen insgesamt 4 Nistkästen an geeigneter Stelle integriert werden: 2 Nistkästen für Nischenbrüter sowie 2 Kunstnester für Rauchschwalben.

Da der Vorhabenträger auch Grundstückseigentümer ist, ist die Flächenverfügbarkeit sichergestellt.

7 ANHANG

7.1 Pläne

Plan: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Jacobsdorf