

1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wilmersdorf, Ortsteil von Briesen (Mark)

im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplans
„Wilmersdorf Ortseingang Süd“

Begründung zur Planänderung



Historische Karte (1 : 25.000 im Original) Quelle: BrandenburgViewer

Inhalt:

1. Veranlassung der Planänderung, Ziele und Zwecke
2. Lage im Gemeindegebiet
3. Bestand
4. Planerische Ausgangssituation
5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung
6. Ziele der Raumordnung
7. Verfahren
8. Rahmenbedingungen im Plangebiet
9. Rechtsgrundlagen

Anlage:

Flächennutzungsplan Wilmersdorf, Planzeichnung, Bereich der Änderung

Stand 06.03.2020

1. Veranlassung der Planänderung, Ziele und Zwecke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen (Mark) hat in ihrer Sitzung am 19. November 2019 beschlossen, für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung den Bebauungsplan „Wilmersdorf Ortseingang Süd“ aufzustellen.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wilmersdorf Ortseingang Süd“ können nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) (rechtskräftig seit 18. Juli 2000) entwickelt werden. Deswegen wird die Änderung des FNP notwendig.

Gemäß dem Beschluss vom 19. November 2019 soll der FNP im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Aufstellung des B-Planes geändert werden.

Die Ziele der Planung bestehen in

- der Weiterentwicklung des bebauten Bereiches im südlichen Bereich von Wilmersdorf,
- der Sicherung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken auf ortsnahe Fläche
- der Entwicklung dorfgebietstypischer Nutzungen und der Wohnnutzung

Die Schaffung von neuen Baugrundstücken auf Flächen im derzeitigen Außenbereich liegt auf Grund reger Nachfrage nach Baugrundstücken im Interesse der Gemeinde. Ziel ist die Festsetzung eines Dorfgebietes (gemäß § 5 BauNVO) entsprechend dem Bestand in den angrenzenden bebauten Siedlungsflächen.

Die im FNP 2000 dargestellte Gemischte Baufläche M soll vergrößert werden.

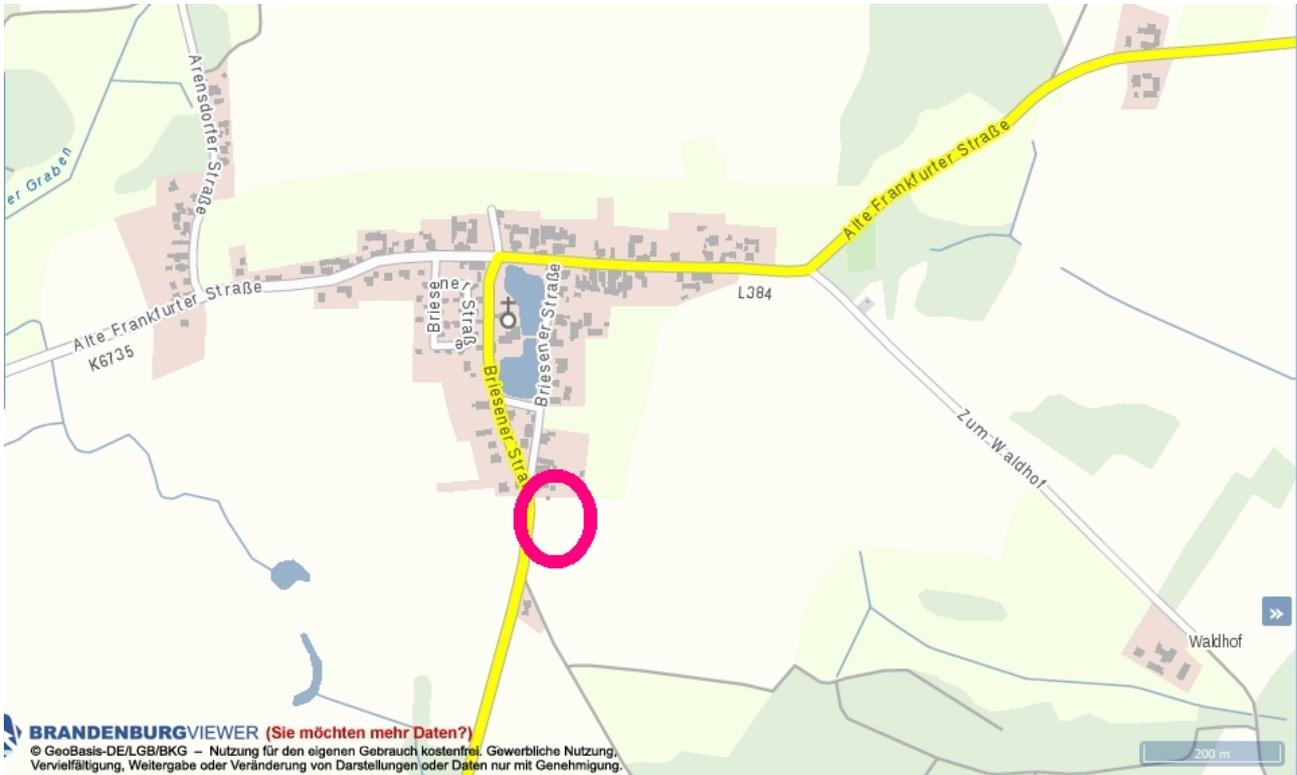
In der Gemeinde Briesen sind derzeit keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr verfügbar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet macht es erforderlich, neue Bauflächen oder zusätzliche Baumöglichkeiten auszuweisen.

Daher hat die Gemeindevertretung Briesen (Mark) beschlossen, den Flächennutzungsplan von Wilmersdorf zu ändern, um im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wilmersdorf Ortseingang Süd“ die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Wilmersdorf zu schaffen.

2. Plangebiet, Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Briesen, Ortsteil Wilmersdorf am Süden des Siedlungsgebietes.

Das Plangebiet ist Teil des Flurstücks 18 in der Flur 1 der Gemarkung Wilmersdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,1 ha.



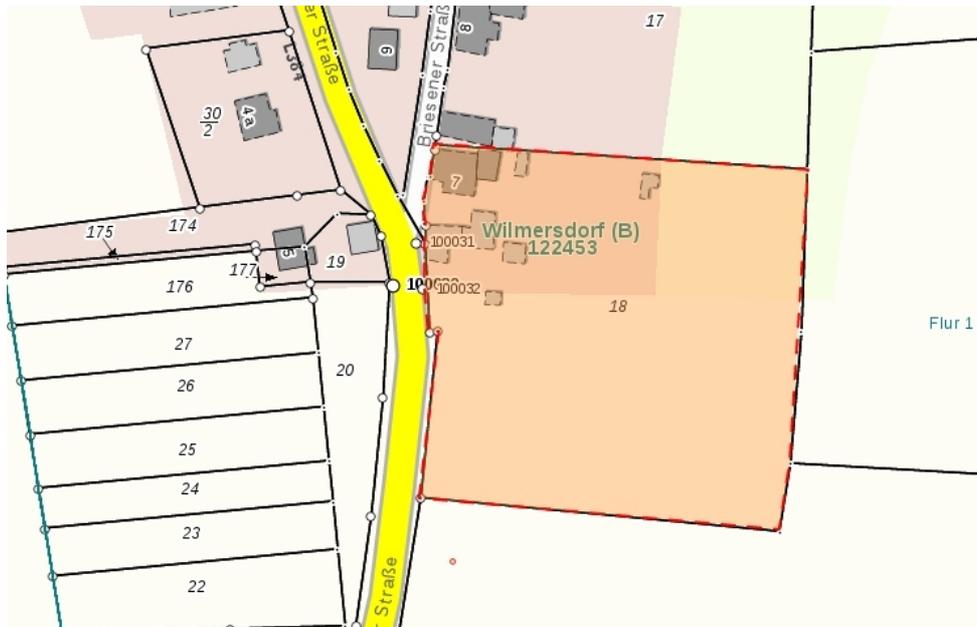
Örtliche Lage des Plangebietes

Quelle: BrandenburgViewer

3. Bestand

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Flurstück 18, Gesamtfläche ca.	13.600 qm
davon genutzt für Wohnen, Gewerbe, landwirtschaftliche Gebäude, Lagerflächen ca.	4600 qm
davon genutzt als Pferdekoppel ca.	3000 qm
Restfläche = landwirtschaftliche Nutzung, ca.	6000 qm



Flurstück 18, Gesamtfläche

Quelle: BrandenburgViewer

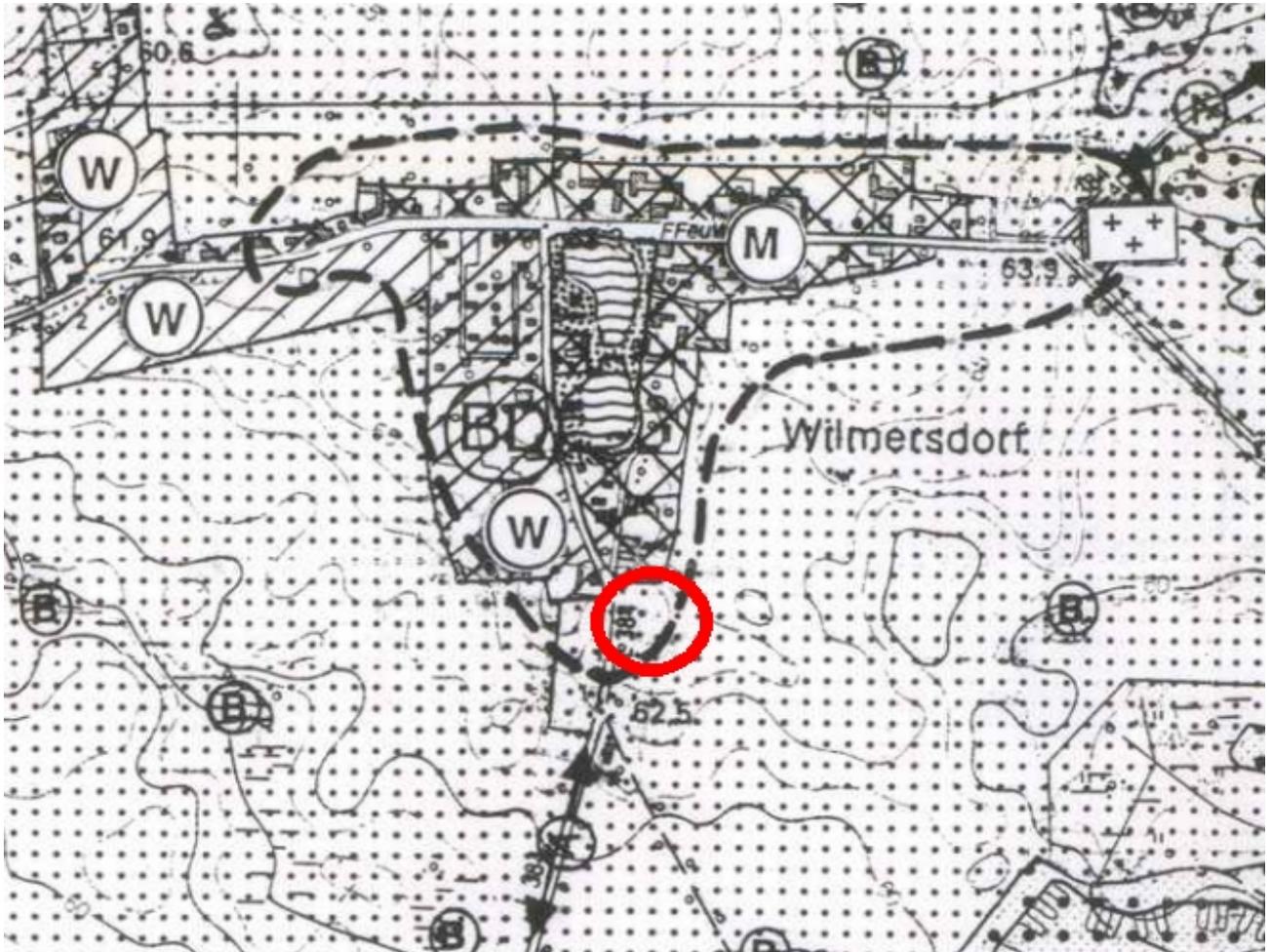


Flurstück 18, baulich-betrieblich genutzte Fläche

Quelle: BrandenburgViewer

4. Planerische Ausgangssituation

In der Gemeinde Briesen (Mark) Ortsteil Wilmersdorf besteht ein genehmigter und im Jahr 2000 in Kraft getretener Flächennutzungsplan.



Flächennutzungsplan, Stand 2000 (Ausschnitt aus der Planzeichnung) ohne Maßstab

Das Plangebiet ist dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist beabsichtigt, diese Darstellung zu ändern.

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes und der Berücksichtigung des Bestandes in der näheren Umgebung sind sich die Beteiligten einig, dass zur Sicherung des Baurechtes eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und ein Bebauungsplan für eine Kleinfläche aufgestellt werden muss.

Der Bau- und Vergabeausschuss der Gemeinde Briesen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07. November 2019 die Planungsabsicht grundsätzlich gebilligt.

5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtskräftige FNP wird auf einer Fläche von ca. 0,1 ha wie folgt geändert:

- > Die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) entfällt.
- > Diese Fläche wird durch die Planänderung als Gemischte Baufläche "M" (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Durch die Planänderung werden die Entwicklung dorfgbietstypischer Nutzungen und der Wohnnutzung im Plangebiet zulässig.

Zeichnerische Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung (und des Bebauungsplans)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die zukünftig baulich nutzbaren Flächen umfasst ca. 1000 qm (= Bereich der FNP-Änderung). Weitere Flächen östlich angrenzende Grundstücksteile könnten als Gartenland oder für notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt werden. (= Markierung gelbe Linie)
Die straßenseitige Breite soll 2 x 20m betragen. Dies ist ausreichend für zwei Baugrundstücke mit je 500 qm Fläche.

6. Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanung, Abt. GL 5 hat mit Schreiben vom 29.November.2019 mitgeteilt: "Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. "

Erläuterungen

Die auf die vorliegende Planung bezogenen Ziele der Raumordnung wurden Ihnen in der Stellungnahme zur Zielfrage vom 27.09.2019 bereits mitgeteilt.

Das an das Siedlungsgebiet von Wilmersdorf anschließende Plangebiet erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung nicht und ist auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Das Potenzial der Eigenentwicklungsoption ist für die Wohnsiedlungsfläche der vorliegenden Planung (0,1 ha) ausreichend. Zuzüglich der Fläche des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Spitzer Berg“ (0,5 ha)

wird die Eigenentwicklungsoption um 0,6 ha reduziert. Es verbleiben der Gemeinde Briesen (insgesamt 2,8 ha Eigenentwicklungsoption bei 2800 EW, Stand 31.12.2018) noch 2,2 ha für zukünftige Planungen für Wohnsiedlungsflächen im Geltungszeitraum des LEP HR.

Die zum Zeitpunkt der Stellungnahme vom 27.09.2019 bestehenden offenen Fragen zur gesamtgemeindlichen Wohnungsbauentwicklung wurden in einer Beratung am 19.11.2019 geklärt.

Die Bebauungspläne „Alte Gärtnerei“ und „Wohngebiet Kersdorfer Straße“ (0,4 bzw. 0,8 ha Wohnsiedlungsfläche) wurden vor Inkrafttreten des LEP HR rechtswirksam. Die vor Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) rechtswirksamen Bebauungspläne 01 „Wohnungsbau Damaschkeweg“ und 02/2002 „Wohngebiet Mühlenstraße“ sind erschlossen und bebaut.

Die Wohnsiedlungsflächen dieser Bebauungspläne werden der Eigenentwicklungsoption nicht angerechnet.

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)

7. Verfahren

Der Flächennutzungsplan ist den Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans anzupassen. Er wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Bei entsprechendem zeitlichen Ablauf kann der Beschluss über die FNP-Änderung aber auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wilmersdorf Ortseingang Süd“ wird ein Umweltbericht erstellt, der sich mit Bestand, potentiellen Eingriffen in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter und notwendigen Maßnahmen zu Vermeidung von, Ausgleich von oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auseinandersetzt. Diese Maßnahmen werden nach den Vorgaben des BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Deswegen ist es nicht vorgesehen, einen gesonderten Umweltbericht für diese FNP-Änderung zu erstellen.

8. Rahmenbedingungen im Plangebiet

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentliche Belange werden ergänzende Informationen erwartet, u.a. aus den Aufgabenbereichen von:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Abt. Bodendenkmalpflege
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
- Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- eon edis
- Deutsche Telekom
- Wasser- und Abwasserverband
- Untere Naturschutzbehörde
- Landesbüro der Naturschutzverbände

9. Rechtsgrundlagen

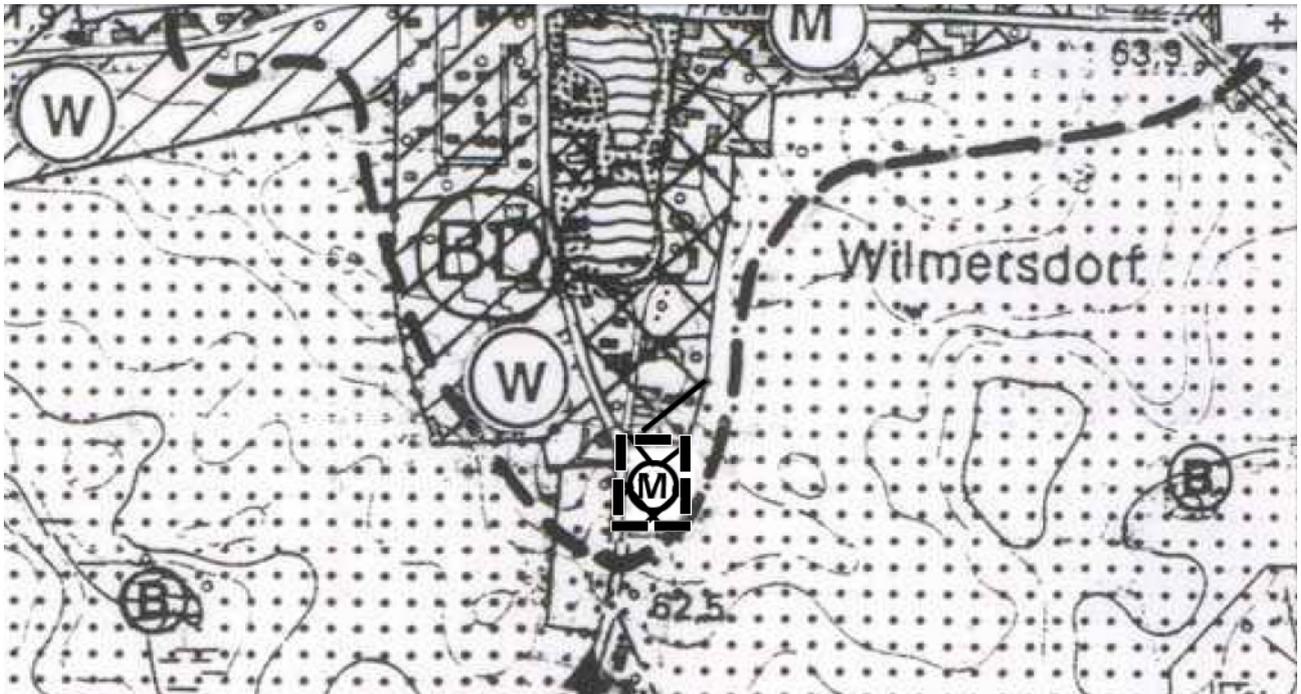
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Anlage:
Flächennutzungsplan Briesen (Mark), Ortsteil Wilmersdorf, Planzeichnung,
Bereich der Änderung**



Planzeichnung (Vorentwurf) ohne Maßstab

Zeichenerklärung Planzeichen im Änderungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gemischte Baufläche "M"
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Umgrenzung Bodendenkmal