
Gemeinde Rangsdorf



Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

3. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf

Stand:
18. Januar 2024

Auftraggeber

Gemeinde Rangsdorf
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Auftragnehmer

Jahn, Mack & Partner
architektur & stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin



Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERLICHKEIT UND VERFAHREN	1
	1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen	1
	1.2 Verfahrensschritte	1
	1.3 Verfahrensart	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
	2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	3
	2.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)	3
	2.3 Regionalplanung	4
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	6
	3.1 Änderungsfläche Nr. 1: Südliche Seebadallee I	6
	3.1.1 Umweltbelange	6
	3.2 Änderungsfläche Nr. 2: Südliche Seebadallee II	8
	3.2.1 Umweltbelange	8
	3.3 Änderungsfläche Nr. 3: Sonderbaufläche Bücken-Werke	10
	3.3.1 Umweltbelange	10
4	RECHTSGRUNDLAGEN	12

Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen.

1 Erforderlichkeit und Verfahren

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist seit dem 15.05.2012 (Genehmigung: 20.03.2012) rechtskräftig. Seit dieser Zeit haben sich die Entwicklungsziele für einige Flächen geändert. Verschiedene Darstellungen wurden aufgrund geänderter Planungsziele seit der Erstaufstellung, bzw. dem 1. und 2. Änderungsverfahren weiterentwickelt und machen eine Anpassung der Darstellungen erforderlich. Die 1. Änderung wurde am 21.11.2016 und die 2. Änderung am 23.03.2023 wirksam.

Mittlerweile sind für weitere Teilflächen der Gemeinde städtebauliche Entwicklungen im Verfahren, die eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. Dies betrifft insbesondere Teilflächen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung derzeit im Verfahren sind. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit das 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit Beschluss vom 09.05.2023 wurde entsprechend das 3. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet.

1.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Das 3. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ist von der Gemeindevertretung Rangsdorf am 09.05.2023 (BV/2023/699) beschlossen worden.

Abfrage Ziele der Raumordnung

Die Abfrage der Ziele der Raumordnung ist mit Schreiben vom 28.06.2023 gestellt worden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind von der Gemeinde Rangsdorf im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß dem Antwortschreiben vom 19.07.2023 (Gesch.-Z. GL 5.13-46151-010-0411/2007) stehen dem Vorhaben die Ziele der Raumordnung nicht entgegen. Das Verfahren wird entsprechend fortgeführt.

Der LEP HR enthält für die vier Teilflächen die Darstellung „Gestaltungsraum Siedlung“. Im Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) ist Rangsdorf als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ gekennzeichnet.

Für die Planung sind somit folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Gestaltungsraum Siedlung:
Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung hat die Gemeinde Rangsdorf einen großen Spielraum zur Entwicklung von Siedlungsflächen.

- Z 1 TRP GSP: Festlegung von Rangsdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rangsdorf wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2023 um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 24.11.2023 gebeten.

Es wurden insgesamt 44 Träger beteiligt. Von 44 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen.

In Folge der Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen wird im weiteren Verfahren auf die Fortführung der Änderungsfläche 4 verzichtet. Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Stand zum 18.01.2024 zu entnehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Ankündigung im Amtsblatt (Nr. 39 vom 27.10.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme zwischen dem 06.11.2023 bis einschließlich 24.11.2023 aufgefordert.

Die Unterlagen waren unter <https://planungsportal.brandenburg.de/plan/3fnp> bzw. www.rangsdorf.de < Bekanntmachungen & Bürgerbeteiligungen < Bürgerbeteiligungsverfahren im Internet einzusehen.

Zusätzlich waren die Unterlagen im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf, Raum 2.02, Seebadallee 30 in 15834 Rangsdorf während der Dienstzeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr einsehbar. Zusätzlich gab es am 15.11.2023 dazu eine Einwohnerversammlung.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes sind durch die Öffentlichkeit zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

In Folge der Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen wird im weiteren Verfahren auf die Fortführung der Änderungsfläche 4 verzichtet. Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stand zum 18.01.2024 zu entnehmen.

1.3 Verfahrensart

Sofern durch geplante Änderungen des Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Voraussetzungen sind ferner, dass im Rahmen der sich tlw. parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne keine Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht erfordern. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB

genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder Planungen gemäß § 50 S.1 BImSchG bestehen.

Dies ist vorliegend der Fall, sodass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans Anwendung findet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Berücksichtigung der Umweltbelange.

Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB sollte nicht verzichtet werden.

2 Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für Planungen der Gemeinde Rangsdorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziffer 1 ROG aus:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) m.W.v. 01.02.2023,
- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg, Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Neufassung des Landesplanungsvertrages vom 13. Februar 2012 (GVBl.I/12, Nr. 14),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 3), in Kraft getreten am 01.07.2019

Zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit Beschluss vom 21.3.2019 unwirksam.

2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Frei- rauminanspruchnahme vermieden werden.

2.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumord-

nerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadt.

Die Gemeinde Rangsdorf wird in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ sowie im südlichen und westlichen Gemeindegebiet als „Freiraumverbund“ dargestellt.

Die geplanten Änderungsflächen liegen vorrangig im Gestaltungsraum Siedlung und lassen sich aus den Zielen der Raumordnung ableiten.

2.3 Regionalplanung

Die Gemeinde Rangsdorf wird dem Bereich des Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“ zugerechnet, in Kraft getreten am 30. Oktober 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43). Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 21. März 2019 die Nicht-Zulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 abgewiesen. Der Regionalplan ist somit derzeit unwirksam. Es liegen keine wirksamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung für die Gemeinde Rangsdorf vor. Somit sind ausschließlich die Ziele und Grundsätze des LEP HR bzw. des LEPro zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Auf Grund des § 2c Abs. 1 S. 1 RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juli 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung, gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

Der Entwurf sieht dabei zur Konkretisierung der Regelungen des LEP HR (insbesondere G 5.1 und Z 5.2) vor, „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ festzulegen, die sich besonders für eine Entwicklung von Wohnsiedlungszwecken eignen. Die besondere Eignung resultiert aus der Lagegunst in Bezug auf Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekte unter gleichzeitiger Beachtung der Festsetzungen des LEP HR zu Innenentwicklung/Funktionsmischung (G 5.1) sowie zum Siedlungsanschluss (Z 5.2).

Grundsatz 1.1 – Entwurf: „In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.“

Mit den Vorbehaltsgebieten „Siedlung“ sollen in der Region Havelland-Fläming Flächen herausgestellt werden, die - unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsas-

pekten - für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 29. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 ist er in Kraft getreten. Die Gemeinde Rangsdorf ist darin als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 7. Dezember 2022 bekannt gemacht. Der Entwurf vom 15. Juni 2023 liegt vom 10. August 2023 bis einschließlich 10. Oktober 2023 öffentlich aus. Das Änderungsverfahren wird von den Festlegungen des Entwurfs nicht betroffen.

3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

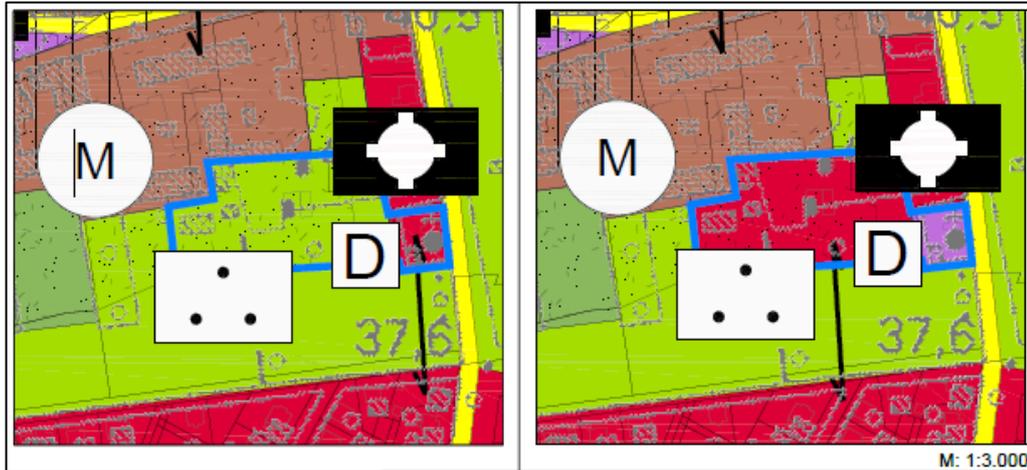
3.1 Änderungsfläche Nr. 1: Südliche Seebadallee I

Bisherige Darstellung: Grünfläche – Garten, Wohnbaufläche

Geplante Darstellung: Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf

Rechtskräftige Darstellung FNP 2023

Geplante Darstellung 3. Änderung



Kurzerläuterung: Ausweisung einer Fläche westlich der Puschkinstraße/ des Platzes der Deutschen Einheit als Wohnbaufläche und als Gemeinbedarfsfläche, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“. Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich die bereits zulässigen Bestandsbau-rechte sichern. Insoweit ist eine Korrektur der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

3.1.1 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im parallel in Auf-stellung befindlichen Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ ermittelt.

Schutzgebiete

Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 23-29 BNatSchG festgesetzten Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäi-schen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, bzw. § 18 BbgNatSchAG betroffen.

Biotope

Bei der Fläche handelt es sich um bereits angelegte Hausgärten, bzw. bestehen-de Nutzungen (Kirche) mit geringen, bzw. nachrangigen Biotopwert. Im Bereich dieser Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Boden

Die Bodenverhältnisse im Bereich der Änderungsfläche werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden der Gartennutzung, bzw. des bebauten Geländes bestimmt. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den

natürlichen Verhältnissen.

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf der Änderungsfläche. Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Änderung der Darstellung nicht zu erwarten, da die Änderung der bestehenden Nutzung entspricht, bzw. bei einer ggf. künftigen Bebauung das Wasser gemäß Niederschlagswasserentsorgungssatzung vor Ort versickert werden muss.

Landschaftsbild

Die Änderungsfläche ist Teil des Siedlungsbereichs und entsprechend durch Bebauung und Gartennutzung geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Änderung der Darstellung nicht zu erwarten, da sie dem tatsächlichen Bestand des Innenbereichs entspricht.

Mensch

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind durch die geplante Änderung nicht anzunehmen, da sie dem genutzten Bestand entsprechen.

Artenschutz

Aufgrund der Nutzung als Hausgärten, bzw. des baulich genutzten Bestands besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung für die Fauna. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist die biologische Vielfalt gering.

Kultur- und Sachgüter

Die Fläche liegt nach aktuellem Kenntnisstand nicht innerhalb des Bereiches eines Bau- oder Gartendenkmals.

Innerhalb des Änderungsbereichs liegt jedoch eine Teilfläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 130225. Auf die entsprechenden Vorschriften wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

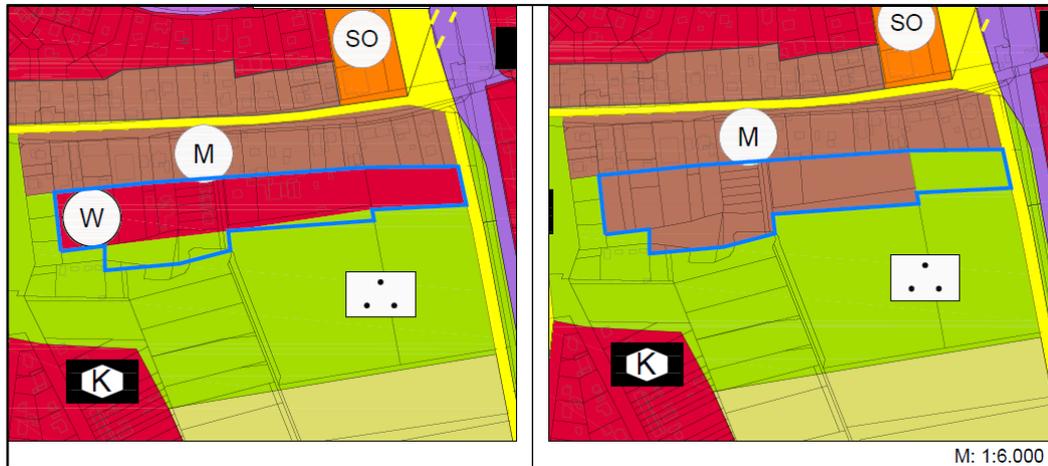
3.2 Änderungsfläche Nr. 2: Südliche Seebadallee II

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Grünfläche

Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche, Grünfläche

Rechtskräftige Darstellung FNP 2023

Geplante Darstellung 3. Änderung



Kurzerläuterung: Ausweisung einer Fläche südlich der Seebadallee, angrenzend an die gemischte Baufläche (M) zwischen der Grünfläche / dem Platz der Deutschen Einheit als gemischte Baufläche, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan sieht die Sicherung der bereits zulässigen Bestandsbaurechte vor. Darüber hinaus ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen entlang des Nord-Süd-Verbinders im Plankonzept des Bebauungsplans nicht vorgesehen, sodass im Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt werden sollen.

3.2.1 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“ ermittelt.

Schutzgebiete

Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 23-29 BNatSchG festgesetzten Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, bzw. § 18 BbgNatSchAG betroffen.

Biotop

Bei der Fläche handelt es sich bereits angelegte Hausgärten, bzw. bestehende Wohnbebauung mit geringen, bzw. nachrangigen Biotopwert. Im östlichen Teilbereich sind tlw. intensiv genutzte Ackerflächen, die durch die Planung nicht berührt werden, da die Darstellung einer Baufläche zurückgenommen wird. Im östlichen Bereich dieser Fläche ist mit einer Trockenrasenfläche ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG verortet. Nach den geplanten Änderungen wird diese

Fläche nicht mehr als Baufläche dargestellt, insofern ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Im Übrigen ist § 30 Abs. 5 BNatSchG anzuwenden.

Boden

Die Bodenverhältnisse im Bereich der Änderungsfläche werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden der Gartennutzung, bzw. des bebauten Geländes bestimmt. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen. Die zusätzliche Darstellung der Bauflächen zur Arrondierung des Siedlungsbereichs werden darüber hinaus im östlichen Teilbereich der Änderungsfläche kompensiert und zurückgenommen.

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf der Änderungsfläche. Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Änderung der Darstellung nicht betroffen, da die Änderung der bestehenden Nutzung entspricht, bzw. bei einer ggf. künftigen Bebauung das Wasser vor Ort gemäß Niederschlagswasserentsorgungssatzung versickern muss.

Landschaftsbild

Die Änderungsfläche ist Teil des Siedlungsbereichs und entsprechend durch Bebauung und Gartennutzung geprägt. Gegenüber den rechtskräftigen Darstellungen als Wohnbaufläche wird sich mit der geplanten Änderung als gemischte Baufläche keine Veränderung ergeben. Der Siedlungsbereich wird arrondiert.

Mensch

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind durch die geplante Änderung der Darstellung nicht anzunehmen. Durch die Rücknahme der potenziellen Wohnbaufläche entlang der Bahntrasse kann von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgegangen werden.

Artenschutz

Aufgrund der Nutzung als Hausgärten, bzw. des baulich genutzten Bestandes besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung für die Fauna. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist die biologische Vielfalt gering.

Kultur- und Sachgüter

Die Fläche liegt nach aktuellem Kenntnisstand nicht innerhalb des Bereiches eines Bau-, Boden- oder Gartendenkmals.

3.3 Änderungsfläche Nr. 3: Sonderbaufläche Bücken-Werke

Bisherige Darstellung: Gemischte Baufläche

Geplante Darstellung: Sonderbaufläche, Wohnbaufläche

Rechtskräftige Darstellung FNP 2023

Geplante Darstellung 3. Änderung



Kurzerläuterung: Es erfolgt die Änderung der Darstellung einer gemischten Baufläche hin zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Parken“ um der Detailtreue des übrigen Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan RA 9-7 „Bücken-Werke“, der an dieser Stelle ein Sondergebiet „Sport“ bzw. „Parkhaus“ festsetzt. Die Darstellung wird folglich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Parken“ geändert. Nördlich angrenzend an die Sondergebiete soll außerdem eine geringfügige Anpassung der Gebietsgrenzen an die Flächenschärfe des übrigen Flächennutzungsplanes erfolgen. Dies erfordert eine Ausweisung als Wohnbaufläche anstelle der Gemischten Baufläche.

3.3.1 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umweltbelange sind im rechtskräftigen Bebauungsplan RA 9-7 „Bücken-Werke“ untersucht worden. Die Änderung der Darstellung hat keine konkreten Auswirkungen auf die bereits behandelten Schutzgüter.

Schutzgebiete

Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 23-29 BNatSchG festgesetzten Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, bzw. § 18 BbgNatSchAG betroffen.

Biotop

Bei der Fläche handelt es um überwiegend versiegelte Flächen des ehemaligen Flugplatzes mit geringem, bzw. nachrangigem Biotopwert. Im Bereich dieser Fläche befinden sich keine geschützten Biotop.

Boden

Die Bodenverhältnisse im Bereich der Änderungsfläche werden durch anthropogen beeinträchtigte Böden der militärischen Vornutzung bestimmt. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen. Gegenüber den rechtskräftigen Darstellungen als gemischte Baufläche wird sich mit der geplanten Änderung der Darstellung keine Veränderung ergeben.

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf der Änderungsfläche. Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Änderung der Darstellung nicht betroffen, da die Änderung der bestehenden Nutzung entspricht, bzw. bei einer ggf. künftigen Bebauung das Wasser vor Ort gemäß Niederschlagswasserentsorgungssatzung versickern muss.

Landschaftsbild

Die Änderungsfläche ist Teil des Siedlungsbereichs und durch die militärische Vornutzung geprägt. Gegenüber den rechtskräftigen Darstellungen als gemischte Baufläche wird sich mit der Änderung keine Veränderung am Landschaftsbild ergeben.

Mensch

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind nicht anzunehmen. Die Änderungsfläche ist von Lärmemissionen von dem direkt durch den Ort führenden Schienenverkehr betroffen. Die Erholungseignung ist eher gering. Gegenüber den rechtskräftigen Darstellungen als gemischte Baufläche wird sich mit der Änderung keine Veränderung ergeben.

Artenschutz

Entsprechend des aktuellen Kenntnisstands auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke“ besitzt die Änderungsfläche keine besondere Bedeutung für die Fauna. Aufgrund der militärischen Vornutzung ist die biologische Vielfalt gering.

Kultur- und Sachgüter

Nördlich und westlich der Änderungsfläche befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude der ehem. Bücker-Flugzeugwerke (Nr. 09105048). Auf die entsprechenden Vorschriften wird im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen.

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 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.