

Gemeinde Kolkwitz

Flächennutzungsplan

Änderung, Bereich „Friedensweg“

Begründung

Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

gem. § 5 (5) BauGB

Stand Mai 2019

Plangebiet: Gemeinde: **Kolkwitz**
 Gemarkung: **Kolkwitz**
 Flur: **3**

Plangeber: **Gemeinde Kolkwitz**
 Bauamt
 Berliner Straße 69
 03099 Kolkwitz

Planverfasser: Dipl.-Ing. waltherr
 G. – Hauptmann – Str. 1
 03099 Kolkwitz

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Verfahrensablauf

- 2 Geltungsbereich
 - 2.1 Lage
 - 2.2 Standort
 - 2.3 Rahmenbedingungen

- 3 Übergeordnete Planungen

- 4 Änderung des Flächennutzungsplans
 - 4.1 Planungskonzept
 - 4.2 Planänderung - Rahmenbedingungen

1. Allgemeines zum Planverfahren

Die Gemeinde Kolkwitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dazu gehörigem Landschaftsplan. Es wird ein so genanntes „Deckblatt“ für die Planänderung erstellt.

Die nachstehende Begründung ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz gültig. Flächennutzungsplanänderungen zu nachbarschaftlich befindlichen Bauleitplanungen sind in soweit berücksichtigt, als dass die protokollarisch erfolgte Änderung zeichnerisch dargestellt ist. Erläutert werden nachfolgend nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, sowie Auswirkungen die u. U. das Umfeld betreffen. Die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzV 90) - Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),

zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

5. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)

6. Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt. Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben.

1.2 Anlass der Planung

Die Nachfrage nach betreuenden Einrichtungen für ältere Generationen ist in den letzten Jahrzehnten überregional stark gestiegen. Entsprechende Anfragen bestehen auch in der Gemeinde Kolkwitz. Die Eigentümer der Flurstücke 354, 355, 909 und 910, Flur 3, Gemarkung Kolkwitz, beabsichtigen

vorgenannte Flurstücke, die sich zur Zeit als Ackerflächen mit peripherem Gehölzbestand darstellen, als Standort für die Errichtung von Pflegeeinrichtungen mit angeschlossenem betreuten Wohnen umzunutzen und entsprechend städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Ein Bebauungsplan, „Friedensweg“, ist aufgestellt, der aufgrund seiner Spezifik und Flächeninanspruchnahme die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für den entsprechenden Bereich erforderlich macht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als Mischgebiet und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Friedensweg“ widerspricht also dem wirksamen vorbereitenden Bauleitplan und ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um die Konflikte zu lösen, wird der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich geändert. Von den Änderungen betroffen ist nur eine begrenzte Teilfläche des gesamten Gemeindegebietes.

Der Standort „Friedensweg“ liegt im Osten, peripher zur Ortslage Kolkwitz. Im betreffenden Bereich bestehen die verbindlichen städtebauliche Planungen „Langosa“ und „Leben am Ströbitzer Landgraben“.

1.3 Verfahrensablauf

Bisherige Verfahrensschritte:

Die Gemeinde Kolkwitz hat das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 BauGB für den Planbereich Gemarkung Kolkwitz, Flur 3, „Friedensweg“ durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

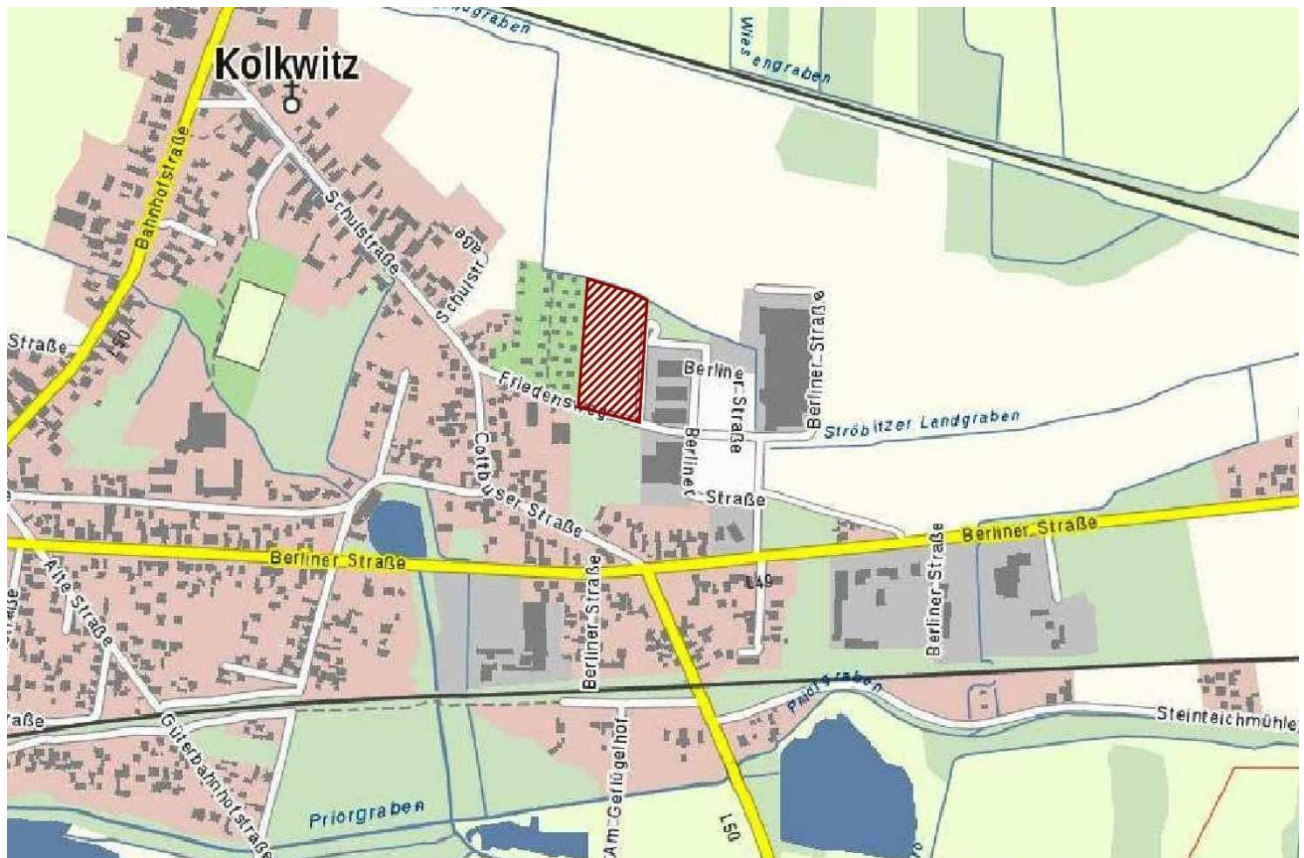
Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger der Gemeinde Kolkwitz und der betroffenen Trägern öffentlicher Belange wird abgesehen, da bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedensweg“ die erforderlichen Beteiligungen erfolgt sind und in der Gesamtsicht die Grundzüge des ursprünglichen Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind durch die Gemeindevertreterversammlung behandelt und abgewogen. Sie enthielten Hinweise, die weitestgehend eingearbeitet wurden und die Planungsabsicht nicht in Frage stellten. Die Stellungnahme aus der Bürgerbeteiligung wurde ebenfalls behandelt und mit dem Hinweis auf das durchgeführte Verfahren zum Bebauungsplan „Friedensweg“ abgewogen.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage

Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung befindet sich peripher zur Ortslage Kolkwitz. Die Entfernung zum Ortszentrum Kolkwitz beträgt ca. 500 m (jeweils Luftlinie). Die Größe der Änderungsfläche umfasst 1,4 ha. Sie ist im Verhältnis zur Flächengröße der gesamten Gemeinde vernachlässigbar gering - < 0,01 %. Sie stellt zurzeit einen Freiraum zwischen lockerer Bebauung dar, der durch peripheren Gehölzbestand zur freien Landschaft abgegrenzt ist.



ÜBERSICHTSPLAN ca. 1 : 5000

2.2 Standort

Der Änderungsplanbereich betrifft aus der Sicht der real bestehenden Flächennutzung landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) mit Gehölzbestand in Grenzbereichen und am Uferbereich Alter Ströbitzer Landgraben.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Berliner Straße und nachfolgend „Friedensweg“ gewährleistet. Die notwendige stadttechnische Versorgung ist ebenfalls über die Berliner Straße und nachfolgend „Friedensweg“ gegeben.

Die Hauptnutzung der westlich (Kleingartenbereich) und östlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke, ist zum Friedensweg / Berliner Straße orientiert. Für den östlichen Bereich bestehen die verbindlichen städtebaulichen Planungen „Langosa“ und „Leben am Ströbitzer Landgraben“. Nördlich, dem Alten Ströbitzer Landgraben nachfolgend, bestehen weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung kann landschaftlich der Wiesen- und Ackerlandschaft Ströbitz / Kolkwitz zugeordnet werden. Die Qualität der Naturausstattung der Flächennutzungsplanänderungsbereiche ist von durchschnittlicher Bedeutung. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind besondere Randbedingungen nicht erkennbar. Weitere Standortbedingungen, die für die Planung relevant sind, sind nicht erkennbar. Empfindliche Biotope sind im Einflussbereich nicht vorhanden.

2.3 Rahmenbedingungen

Das Flächennutzungsplanänderungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz-recht. Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotope, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht bekannt. Dem Wasserecht entsprechend sind die betroffenen Bereiche des Alten Ströbitzer Landgrabens, Gewässer II. Ordnung, natürliches Gewässer, nach WRRL berichtspflichtig, zu berücksichtigen. Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Die Aussagen der ursprünglichen Begründung zu den Randbedingungen für die Gemeindeentwicklung behalten ihre Gültigkeit. Für die Planänderung sind statistische Angaben zu Bevölkerungs-, Alters- und Beschäftigungsstruktur von geringer Bedeutung.

3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Kolkwitz besitzt aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Oberzentrum Cottbus gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186) keine zentralörtlichen Funktionen. Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden nicht verletzt. Aus der Regionalplanung heraus sind keine Vorgaben zu beachten.

4. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Planungskonzept

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Grundlage zur Schließung des „gerahmten“ Freiraums im Bereich „Friedensweg“ geschaffen werden. Die Ausweisung als Sondergebiet stellt sicher, dass eine Nutzung angesiedelt wird, die sich in die vorhandene Nutzungsstruktur des östlichen Bereiches der Ortslage Kolkwitz einordnet.

In der Begründung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz sind die städtebaulichen Ziele und die damit verbundenen Planungskonzepte beschrieben. Sie behalten in bezug auf die vorliegende Planänderung grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die von der Planänderung betroffene Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Hier erfolgt die Änderung dahingehend, dass die Ausweisung als Sondergebiet – So – (§ 11 BauNVO, sonstiges Sondergebiet, hier Pflegeeinrichtung mit angeschlossenem „Betreuten Wohnen“) erfolgt.

Die in der ursprünglichen Begründung enthaltenen Erläuterungen zu den Themen Infrastruktur (allgemein, soziale und technische Infrastruktur) werden von dieser Neuausweisung nicht berührt, da die vorhandenen Voraussetzungen der Neuausweisung nach diesen Aussagen ausgerichtet sind. Gleiches gilt für die Aussagen zu Landschaftspflege, Umweltschutz, Nutzungsbeschränkungen (z.B. Altlastverdachtsflächen), die auf die Erweiterung von Bauflächen genauso anzuwenden sind.

4.2 Planänderung – Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an (hier: Ortslage Kolkwitz, östlicher Bereich, trotz unterschiedlicher Ausweisungen nach BauNVO als Mischgebiet definierbar). Die Planung steht in Übereinstimmung zu den Zielen des LEP B-B. Die Grundsätze der Landesplanung werden mit der Planänderung berücksichtigt. Eine Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde erfolgt nicht. Ungeachtet dessen ist den weiteren Erfordernissen der Raumordnung und hierbei insbesondere dem Schutz des Freiraums, der Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme sowie den Belangen der Naturgüter und des Waldes angemessen Rechnung zu tragen.

Mit der Planänderung erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Flächeninanspruchnahme für Bauland. Bei der Neuausweisung von Bauflächen geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie Beeinträchtigungen der Umwelt verursachen können. Dabei geht es hier vor allem um Störungen des schutzwürdigen Umfeldes, Natur- und Landschaftsschutz. Im vorliegenden Fall sind keine Schutzobjekte betroffen und erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt können ausgeschlossen werden. Der Landschaftsplan ist beachtet.

Konfliktpotential liegt ggf. geringfügig vor, wenn das Sondergebiet für schutzwürdigere Nutzungen als die bereits vorhandenen, durch verbindliche Bauleitplanungen festgeschriebenen angrenzenden Nutzungen entwickelt wird. In diesem Fall ist die verbindliche Entwicklung (Bebauungsplan) unter dem Aspekt des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme vorzunehmen, dass die geplante Nutzung nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen kann, der ohne diese Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes sind nachteilige sonstige städtebauliche Auswirkungen nicht erkennbar. Private Belange werden nicht beeinträchtigt.