

Gemeinde Schenkendöbern

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemischte Baufläche Sembten Neue Welt



Entwurf März 2017

Impressum

Plangeber	Gemeinde Schenkendöbern Bauamt Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern
Projekt	6. Änderung des Flächennutzungsplans
Planungsstand und Fassung	Entwurf März 2017
Revision/Datum	30. März 2017

Bearbeitung



Bonnaskenstr. 18/19, 03044 Cottbus
fon 0355 700 457 fax 0355 700 490
email info@planungsbuero-wolff.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Planungsgrundlagen	3
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
3.1	Plangebiet, Erschließung und Umfeld	4
3.2	Bindungen	5
3.3	Umweltbelange	5
4	Planung	6
4.1	Darstellung im ursprünglichen Flächennutzungsplan	6
4.2	Ziele und Argumentation	6
5	Darstellung der Änderungen	8
5.1	Art der Nutzung	8
5.2	Flächenbilanz	9

1 Einleitung

Die Gemeinde Schenkendöbern will die lokale Wirtschaft unterstützen und für ortsansässige Bauunternehmen Flächen bereitstellen.	Anlass
Für ein Grundstück in Sembten, dass gewerblich und gleichzeitig für das Wohnen genutzt wird, soll das bestehende Baurecht präzisiert werden. Die vorbereitende Bauleitplanung soll dazu die Voraussetzungen schaffen.	Erfordernis
Die Begründung zur Planänderung sind nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung zum Flächennutzungsplan zu lesen. Zur Einordnung der ergänzenden Erläuterungen bietet sich Abschnitt 8.2 „Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen“ in der Begründung zum FNP an.	Bezug
Zur Darstellung der aktuellen Änderung wird neben der vorliegenden Begründung lediglich ein Deckblatt als Planzeichnung erstellt.	Deckblatt

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.	Rechtsgrundlage und Verfahren
Mit der vorliegenden Änderung des FNP soll der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenkendöbern vom 01.09.2003 (Az.-Nr.: 61/1 HV 023/03, im folgenden „Flächennutzungsplan“ oder „FNP“ genannt), in der Fassung der Neubekanntmachung 2006 auf einer Teilfläche des Gemeindegebietes geändert werden.	Rechtsgültiger FNP
Die Grundzüge der bisherigen gemeindlichen Planung werden nicht berührt. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bearbeitet werden.	Vereinfachtes Verfahren
Folgende Rechtsgrundlagen sind relevant:	
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)	
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 Nr. 29)	

2.2 Planungsgrundlagen

Neben der georeferenzierten Planzeichnung des Flächennutzungsplans mit Begründung, dienen Geobasisdaten des Landes Brandenburg, bereitgestellt durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB, www.geobasis-bb.de) als WMS-Zugriff, als Planungsgrundlage.	Kartengrundlage
--	-----------------

Dies sind insbesondere:

- Topografische Karten in den verschiedenen Maßstäben und Darstellungsarten
- Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)¹
- Luftbilder

Weiterhin wurden Informationen aus öffentlichen Quellen wie Kartendienste oder WMS/WFS Dienste der jeweiligen Institution ausgewertet.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Plangebiet, Erschließung und Umfeld

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Sembten an der Kreuzung „Parkstraße“ und „Neue Welt“.

Lage

Gemarkung Sembten

Flur 1

Flurstücke 121 und 122 (südliches Teilstück)

Das Gelände wird derzeit von einem kleinen Baubetrieb und zu Wohnzwecken genutzt.

Realnutzung

Das Gelände befindet sich in Randlage der ländlich geprägten Ortschaft und ist von Wohngrundstücken und landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

Umfeld,
Gebietscharakter

Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über die Straße „Neue Welt“.

Zugang



Abbildung 1: Lageplan Änderungsgebiet mit Luftbild und ALK

¹Die Darstellungen des Liegenschaftskatasters auf der Grundlage des WMS Dienstes ist kein amtlicher Nachweis. Dieser ist bei der zuständigen Stelle erhältlich.

3.2 Bindungen

Bei der Planung sind, neben Vorgaben der Landesplanung, weitere zu beachten, die nicht durch eine Abwägung überwunden werden können.

Tabelle 1 stellt solche Bindungen zusammen. Es bedeuten:

keine räuml. Beziehung: Laut bisher bekannten Quellen (durch Geodienste und/oder frühere Stellungnahmen) gibt es gibt keine räumliche Beziehung (wie z.B. Flächenüberschneidung geringer Abstand) des Sachverhalts mit dem Plangebiet. Dies schließt nicht aus, dass nicht-veröffentlichte Informationen vorhanden sind, die dem widersprechen könnten

kein Hinweise: Es ist unwahrscheinlich, dass dieser Sachverhalt Probleme bereiten wird

Gegebenenfalls betroffene Bindungen werden in Abschnitt 4.2 behandelt.

Bindung/Belang	Spezifisch	Konfliktpotenzial	Kommentar
Ziele der Raumordnung		nein	keine Hinweise
Straßenrecht		nein	keine räuml. Beziehung
Luftfahrtrecht		nein	keine räuml. Beziehung
Eisenbahnrecht		nein	keine räuml. Beziehung
Umweltschutzziele	BlmschG Anlagen	nein	keine räuml. Beziehung
Europ. Schutzgebiete	SPA, RAMSAR, FFH	nein	keine räuml. Beziehung
Naturschutzgebiete	LSG, NSG, ...	nein	keine räuml. Beziehung
Schutzobjekte	Biotope, Moore, Alleen	nein	keine räuml. Beziehung
Wasserrecht	Überflutungsgebiet	nein	keine räuml. Beziehung
	Trinkwasserschutz	nein	keine räuml. Beziehung
Denkmalrecht	Bodendenkmale	nein	keine räuml. Beziehung
Altlasten		nein	keine Hinweise
Altbergbau	LMBV, LBGR	nein	keine räuml. Beziehung
Berggesetz		nein	keine räuml. Beziehung

Tabelle 1: Bindungen

3.3 Umweltbelange

Sembten gehört naturräumlich zum „Gubener Land mit Diehloer Hügeln“ und damit zum „Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet“.

Naturräumliche
Region, Gliederung

Das Plangebiet selbst befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft. Das Umfeld ist stark durch den Menschen beeinflusst. Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist durch eine relative Vielfalt geprägt. Das betroffene Grundstück selbst spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle.

Schutzgut
Landschaft

Die Bebauung im weiteren Umfeld ist als dörflich geprägte Mischnutzung anzusprechen. Für den Menschen als Schutzgut bildet es also das Wohn- und Arbeitsumfeld. In ca. 500 m Entfernung befinden sich eine Biogas- und eine Fischeaufzuchtanlage.

Das Umfeld wird nicht intensiv touristisch oder für die Naherholung genutzt.	Erholung
Das Änderungsgebiet umfasst ein bereits durch den Menschen genutztes Grundstück. Es sind nur an die Siedlung bzw. die menschlichen Aktivitäten angepasste Tierarten zu erwarten. Auch wegen der kleinen Ausdehnung des Plangebietes ist es unwahrscheinlich, kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich streng oder besonders streng geschützte Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben.	Flora und Fauna geschützte Arten
Einige Gehölzstrukturen und Bäume befinden sich im zu ändernden Gebiet.	Gehölze
Die Bodenzahlen zum landwirtschaftlichen Ertragspotenzial bewegen sich im Raum Sembten im vorwiegend im niedrigen (<30) Bereich und können bis in den mittleren Bereich (30 bis 50) reichen.	
Bei den in der Umgebung vorgefundenen Böden handelt es sich um mittelsandigen Feinsand und feinsandige Mittelsande mit geringer Wasserbindefähigkeit. Die Wasserdurchlässigkeit als „sehr hoch“ (100 bis 300 cm/d) bis „extrem hoch“ (über 300 cm/d) bewertet.	Boden
Der Grundwasser-Flurabstand beträgt 4 bis 7,5 m und ist nicht durch bergbauliche Aktivität beeinflusst. Es gibt vorherrschend keinen Einfluss von Stauwasser.	Grundwasser
Im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Oberflächenwasser
Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.	Kultur- und Sachgüter
Die Fläche ist für die vorgesehene Nutzung als geeignet zu bewerten. Für die Umwelt bedeutet die Planung wegen unveränderter Realnutzung und auch wegen der geringen Ausdehnung der Fläche keine/kaum negative Einwirkungen.	

4 Planung

4.1 Darstellung im ursprünglichen Flächennutzungsplan

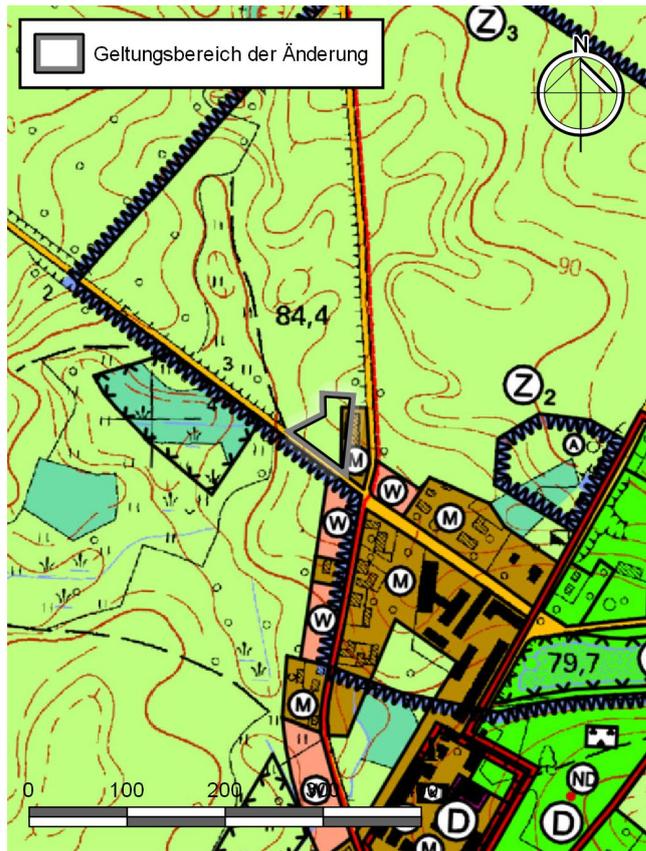
Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den gesamten Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.	Art der Nutzung
Diese Darstellung wird von der Darstellung „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ überlagert.	Überlagerungen

4.2 Ziele und Argumentation

Mit der Änderung des FNP sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich das bestehende Mischgebiet innerhalb der im FNP dargestellten Bauflächen entwickeln kann.

Änderung der Art der Nutzung

Das Änderungsgebiet wird nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es gehört, auch in der Art der Nutzung, zum Grundstück des angrenzenden Mischgebiets. Dieses wird durch diese Änderung abgerundet.



(a) Bestand

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
 - gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Post
3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrs- und Sammelstraßen
 - Radweg, vorhanden
6. Grünflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB
- Grünflächen Nutzungszuordnung
 - Friedhof
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Klassifizierung 1,2,3
9. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald gemäß § 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für den Wald
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs.2 Nr.10, Abs.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, und Abs.6 BauGB
- wertvolle Biotope, geschützt nach § 32 BbgNatSchG bzw. § 20c BNatSchG
11. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 5 Abs.4 und 5, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB
- Umgrenzung von Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Naturdenkmal
 - Alllasten/Alllastverdachtsflächen
 - Darstellung der Nutzung erst nach Aufhebung der Trinkwasserschutzzone (*)

Abbildung 2: Darstellung im derzeit rechtsgültigen FNP

Aufhebung der Trinkwasserschutzzone

Das im Flächennutzungsplan dargestellte und das Plangebiet überlagernde Trinkwasserschutzgebiet, gehörte bis 2008 zum Wasserwerk Sembten. Es wurde vom Gubener Wasser- und Abwasser Zweckverband betrieben und außer Betrieb gesetzt.

Bewertung

Die Nutzbarkeit des Plangebietes für die angestrebte Nutzung ist auf Grund der Größe und des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden Fläche grundsätzlich gegeben.

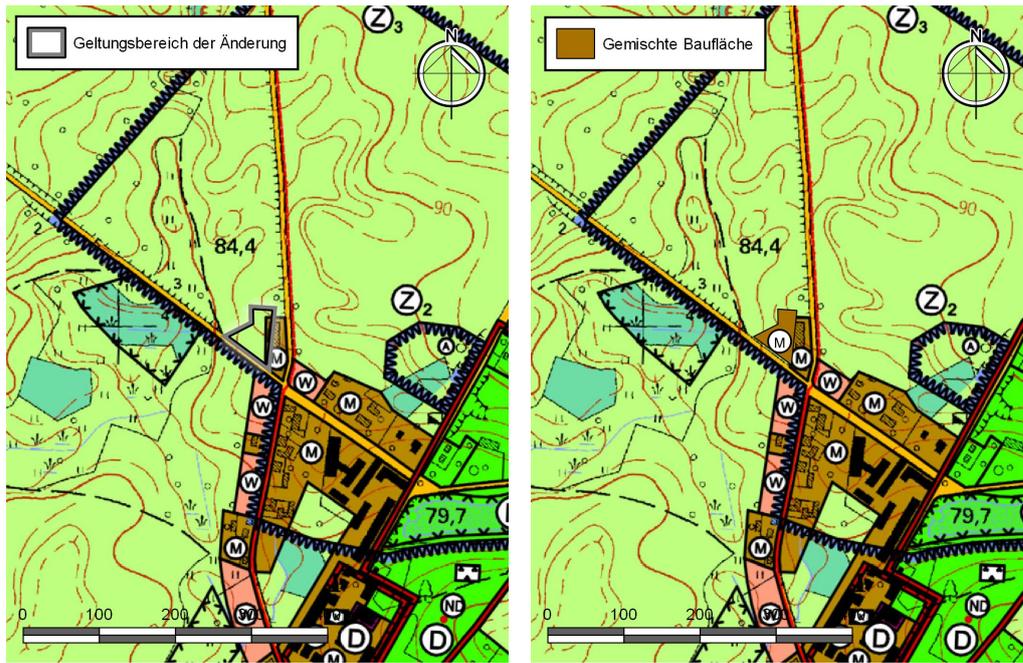
Nutzbarkeit

Die Erschließung ist ausreichend.

Infrastruktur

Es werden keine für die Umwelt wertvollen Flächen umgenutzt. Gemessen an den bisherigen Darstellungen im FNP sind die Veränderungen, die für die Umwelt zu erwarten sind, auch aufgrund der geringen Fläche von ca. 0,2 ha, gering.

Unter diesen Voraussetzungen werden die Ziele der übergeordneten Planungen beachtet und die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt.



5 Darstellung der Änderungen

5.1 Art der Nutzung

Um der angestrebte Entwicklung umzusetzen, wird der Geltungsbereich dieser Änderung als

Gemischte Baufläche (M)

dargestellt. Gleichzeitig wird diese Fläche aus der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft genommen.

5.2 Flächenbilanz

Nutzungsart innerhalb Geltungsbereich	Fläche (ha)		
	Bestand	Planung	
		Veränderung	Zukünftig
Fläche für die Landwirtschaft	0,21	-0,21	0
Gemischte Baufläche	0	+0,21	0,21

Tabelle 2: Flächenbilanz