

**Stadt Mittenwalde
Ortsteil Motzen**



**12. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Mittenwalde**

Begründung

**Stand Vorentwurf
09.04.2024**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Bearbeitung
Stefanie Bögner

Vorentwurf Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.1. Vorbemerkungen und Verfahren.....	2
1.2. Verfahrensschritte	2
1.3. Rechtsgrundlagen	2
1.4. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.5. Lage und Umfang.....	3
2. Wesentliche Inhalte der Planung	4
2.1. Bisherige Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und aktuelle Flächennutzung	4
2.2. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Planvorhaben	5
3. Ziele der Landes- und Regionalplanung	6
3.1. Landesentwicklungsplan	6
3.2. Regionalplan des Landkreises.....	6
3.3. Nachrichtliche Übernahme	6
3.3.1. Schutzgebiete	6
4. Umweltbericht	7

Vorentwurf Begründung

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplans „Kleiner Berg“ findet im Regelverfahren statt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde im Ortsteil Motzen muss für das geplanten Wohngebiet geringfügig geändert werden und ergibt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde. Gemäß §8 BauGB erfolgt die Erstellung des Bebauungsplans mit der einhergehenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Beschluss über Änderung des Flächennutzungsplans
2. Erarbeitung des Vorentwurfs
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
4. Überarbeitung des Plankonzepts
5. formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Überarbeitung des Plankonzepts
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. öffentliche Auslegung
9. Prüfung der Stellungnahmen
10. Abwägung, Beschluss
11. Genehmigung
12. Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

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 | Nr. 394) geändert worden ist

Vorentwurf Begründung

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz — BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz — BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), ber. am 16. Mai 2013 (GVBl. I Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

1.4. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Der Standort am „Kleinen Berg“ wird überwiegend als Wohngebiet genutzt. Das zu überplanende Flurstück (239) ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und befindet sich somit planungsrechtlich im Außenbereich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Vorgaben des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Motzen im Parallelverfahren an den geplanten Bebauungsplan angepasst.

Da die Erschließung des Gebietes über die Straße „Kleiner Berg“ bereits gesichert ist und sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits Einfamilienhäuser befinden, kann das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Stadt Mittenwalde bestrebt, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, die keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erfordern. Da das Plangebiet aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung erfüllt, sollen im Rahmen dieser Planung Einfamilienhäuser entstehen, die sich in die nähere Umgebung einfügen.

1.5. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Motzen in der Stadt Mittenwalde des Landkreises Dahme-Spreewald. Das Gebiet ist über die „Bestenseer Str.“ und der Straße „Kleiner Berg“ gut an das umliegende Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem ist die Autobahn A13 nur 600 m Luftlinie entfernt. Das Plangebiet

Vorentwurf Begründung

2.2. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Planvorhaben

Durch die geplante 12. Änderung erfolgt eine Änderung der Flächennutzung von „Grünfläche“ hin zu „Wohnbaufläche“. Somit wird eine weitere Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es werden die bestehenden Siedlungsstrukturen fortgeführt und erweitert.

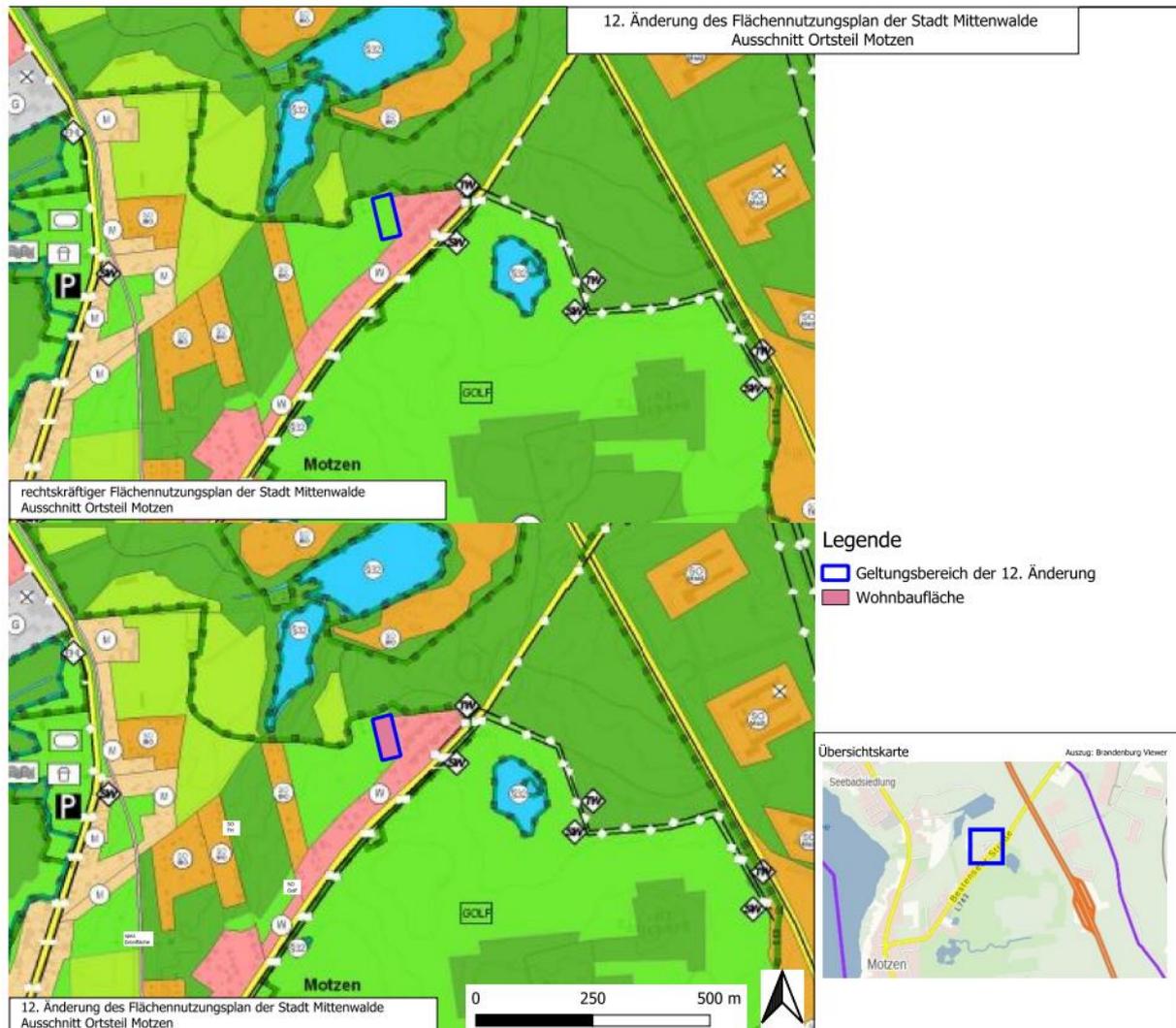


Abbildung 2: Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

2.3. Alternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine vor- und umgeprägte Fläche. Dieser Umstand beruht auf der bereits stattfindenden angrenzenden Wohnnutzung. Die Siedlungsstrukturen prägen die Grünfläche mit. Im vorliegenden Fall unterliegt die Fläche einer bestehenden anthropogenen Überprägung. Durch die Durchführung des Vorhabens wird die Fläche umgenutzt. Die Fläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und grenzt zweiseitig an bestehende und genutzte Wohnbauflächen an. Die Erschließung ist gesichert. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche trägt nicht zur Zersiedlung der Landschaft bei.

Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

Vorentwurf Begründung

3. Ziele der Landes- und Regionalplanung

3.1. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg werden Grundsätze und Ziele der Siedlungs-entwicklung und des Vorraums gefasst. Die Stadt Mittenwalde wird im LEP HR zur Region des Berliner Umlands gezählt.

Unter Punkt 5 werden Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung gefasst.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

Dieses Ziel des LEP HR wird eingehalten, da sich der Geltungsbereich des Vorhabens direkt an vorhandene Siedlungsflächen mit Wohnbebauung anfügt.

3.2. Regionalplan des Landkreises

Die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist den Städten und Gemeinden innerhalb der Gemeinschaft übergeordnet, jedoch der Landesplanung untergeordnet. Somit ist die Regionalplanung ist als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen und kann auf der Ebene der Region räumlich konkretere Festlegungen als die Landesplanung treffen.

Die regionale Planungsgemeinschaft erarbeitet den sachlichen Teilregional „Grundfunktionale Schwerpunkte“, in dem weiteren Orten, Städten und Gemeinden eine gesonderte Funktion zugeschrieben wird außerhalb der oder ergänzend zu, jener im Landesentwicklungsplan festgesetzten. Hier wird die Stadt Mittenwalde als grundfunktionaler Schwerpunkt mitaufgenommen. Grundfunktionale Schwerpunkte sind Ortsteile von Gemeinden, die besonders gut ausgestattet und funktionsstark sind, aber nicht als Zentraler Ort festgelegt worden sind. Die Anforderungen für Grundfunktionale Schwerpunkte sind im LEP HR formuliert.

Eine weitere Aufgabe ist die Fortschreibung des regionalen Energiekonzepts für die Region Lausitz-Spreewald. Der ursprüngliche Plan, welcher durch ein Gerichtsurteil für ungültig erklärt wurde, sah ein Windenergieeignungsgebiet in Gallun vor. Hier wurden fünf Windkraftanlagen errichtet, welche 2006 in Betrieb genommen wurden. Diese Anlagen sind weiterhin in Betrieb, haben jedoch keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

3.3. Nachrichtliche Übernahme

Entlang der Bestenseer Straße verlaufen Leitungen für Schmutzwasser und Trinkwasser.

3.3.1. Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Vorentwurf Begründung

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederunge“. Das Landschaftsschutzgebiet besteht seit 2012. Die letzte Änderung zur Verordnung über dieses Landschaftsschutzgebiet erfolgte am 29.01.2014. Das Schutzgebiet hat eine Größe von ca. 18 013 ha.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in einem separaten Dokument der Begründung zum Entwurf beigelegt.