

Zur Beratung im ÖT für den Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Lebus am 24.11.2022

Beratung zum Verfahren 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus

Vor der Billigung des (vorliegenden) Entwurfs (Stand: Oktober 2022) der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus, durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus soll das Ergebnis über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen dem Bauausschuss zur Beratung vorgelegt werden, um über den daraus resultierenden geänderten Entwurf (Planzeichnung und textliche Begründung) zu beraten.

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg (Schreiben vom 04.10.2021) und den geäußerten Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise sowie teilweise geänderter städtebaulicher Entwicklungsziele machte es sich notwendig im FNP-Entwurf die Änderungsgegenstände zu überarbeiten, um keine Hemmnisse für die zukünftige städtebauliche Entwicklung hervorzurufen.

Weitestgehend wurden diese Änderungen vorgenommen, um die s.g. Eigenentwicklungsoption der Stadt Lebus, für zukünftige Vorhaben zu „sparen“. Die Prüfung erfolgte nach Schwerpunkten wie Gebietsentwicklung / -erschließung, mögliche Aufwendung, Kostennoten, natürliche Gegebenheiten, städtebauliche Ordnung u.a..

An folgenden Änderungsgegenständen wird weiterhin festgehalten und die Bauflächengröße /-tiefe von 40 m auf 30 m reduziert.

1. nordwestliche Gemischte Baufläche, Straße Am Bahnhof,
2. nordöstliche Gemischte Baufläche, Straße Am Bahnhof,
6. südwestliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße,
7. u. 9. südliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße,
8. südöstliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße,
10. nordwestliche Wohnbaufläche, Kietzer Chaussee,
12. südliche Wohnbaufläche, Seelower Straße,
13. nördliche Gemischte Baufläche, Ortsteil Schönfließ, Lebuser Straße,

Die Änderungsgebiete 1, 2 und 13 wurden aufgrund ihrer ländlich / dörflich geprägten Lagen den gemischten Bauflächen neu zugeordnet. In deren weiteren planungsrechtlichen Konkretisierung entsprechen diese Änderungsgegenstände eher „dörflichen Wohngebieten“ gem. § 5a BauNVO als „allgemeinen Wohngebieten“ gem. § 4 BauNVO. Durch diese Ausweisung lassen sich Konfliktlagen aus gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nachbarschaft (Lärm- und Geruchsmissionen) bewältigen.

Die nachfolgenden Änderungsgegenstände werden hingegen nicht weiterverfolgt:

3. südöstliche Wohnbaufläche, Straße Am Bahnhof,
4. nordöstliche Wohnbaufläche, Seelower Straße,
5. nordwestliche Wohnbaufläche, Seelower Straße
11. südwestliche Wohnbaufläche Straße Am Bahnhof,

Diese Flächen sind nicht bzw. nur unter erschwerten Bedingungen zu entwickeln / erschließen. Der Erstausbau ist für die Gemeinde sowohl mit hohen Aufwendungen als auch sehr hohen Kosten verbunden. Da es sich um eine Erschließungsmaßnahme handelt, kommen ein Mehrbelastungsausgleich und Fördermöglichkeiten nicht zum Tragen. Des Weiteren störend wirken die Flächentopographie, der zu beachtende Alleenschutz sowie die verkehrstechnischen Einschränkungen im Bereich der Verkehrsinseln. Überdies gehen sie teilweise zu Lasten der landesplanerischen Eigenentwicklungsoption (EEO).

Die Eigenentwicklungsoption (EEO) für die Stadt Lebus beträgt für einen Zeitraum von 10 Jahren gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 1 ha / 1.000 EW und darüber hinaus als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) 2 ha / 1.000 Einwohner. Bei einer zu Grunde zu legenden Einwohnerzahl (Stand 31.12.2018) von 3.180 ergeben sich daraus für die Stadt Lebus:

EEO gem. LEP HR	3,18 ha
EEO gem. GSP	6,36 ha
<u>EEO gesamt</u>	<u>9,54 ha</u>

Von den in der 4. FNP- Änderung insgesamt ca. 5,9 ha neu ausgewiesenen Bauflächen werden etwa 4,01 ha der Eigenentwicklungsoption (EEO) angerechnet. Damit verbleiben noch etwa 5,53 ha EEO.

Bei einer, im ländlichen Raum nachgefragten Grundstücksgröße von 800 - 1.000 m² können aus den neu zu entwickelnden Wohnbau- / Mischbauflächen von ca. 6 ha zwischen 60-75 Wohneinheiten generiert werden.

Der Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Lebus wird gebeten, sich in ihrer Sitzung zu den Änderungen am Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus zu positionieren.

Anlagen:

Abwägungsprotokoll

Planzeichnung



Katrin Bittelmann

07.11.2022