

STADT LEBUS
AMT LEBUS
LANDKREIS MÄRKISCH-ODERLAND

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LEBUS

- 4. Änderung -

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

- Feststellungsexemplar -



Stand: Juli 2023

TEIL I BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	1
2 DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN	3
2.1 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.....	3
2.2 Planungsvorgaben.....	5
2.2.1 Ziele der Raumordnung	5
2.2.2 Städtebaulich relevante Planungen.....	8
3 BESTANDTEIL DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	9
3.1 Beschreibung der Änderungsgebiete.....	9
3.2 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan	12
3.3 Kategorisierung der Änderungsgegenstände.....	14
4 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
4.1 Bedarfsermittlungen zur voraussichtlichen Entwicklung.....	15
4.2 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung	16
4.2.1 Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen	16
4.3 Hinweis zu den weiteren Ausweisungen im Flächennutzungsplan	17
4.4 Wohnbauflächen	17
4.4.1 Gelöschte Wohnbauflächen	17
4.4.2 Bestehende Wohnbauflächen	17
4.4.3 Neuausweisungen von Wohnbauflächen	17
4.5 Gemischte Bauflächen	21
4.5.1 Gelöschte Gemischte Bauflächen	21
4.5.2 Bestehende Gemischte Bauflächen	21
4.5.3 Neuausweisungen von Gemischten Bauflächen	21
4.6 Grünflächen.....	24
4.6.1 Gelöschte Grünflächen	24
4.6.2 Bestehende und geplante Grünflächen	24
4.7 Flächen für die Landwirtschaft	24
4.7.1 Gelöschte Flächen für die Landwirtschaft.....	24
4.7.2 Bestehende und geplante Flächen für die Landwirtschaft	24
4.8 Geschützte Alleen.....	24
4.8.1 Gelöschte geschützte Alleen.....	24
4.8.2 Bestehende und geplante geschützte Alleen	24
4.9 Geschützte Biotope	24
4.9.1 Gelöschte geschützte Biotope.....	24
4.9.2 Bestehende und geplante geschützte Biotope	24
5 AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	25

5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	25
5.2	Allgemeines.....	25
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.....	25
5.3.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	26
5.3.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	26
5.4	Denkmalschutz.....	27
5.5	Kampfmittel	27
6	ANLAGEN	28
6.1	Teil II Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung),	28

TABELLENVERZEICHNIS	Seite
Tabelle 1: Verfahrensablauf	4
Tabelle 2: Bestandsbeschreibung der Änderungsgebiete.....	10
Tabelle 3: Bisherige FNP-Ausweisung der Änderungsgebiete.....	12
Tabelle 4: Neue FNP-Ausweisung von Wohnbauflächen.....	17
Tabelle 5: Neue FNP-Ausweisung von Gemischten Bauflächen.....	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	Seite
Abbildung 1: Lage der FNP-Änderungsgebiete in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lebus und der Klarstellungssatzung Schönfließ	8
Abbildung 2: Lage der Änderungsgebiete im Siedlungsgebiet.....	9
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung 2010-2021 der Stadt Lebus	15

TEIL II UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung)**INHALTSVERZEICHNIS****1 Einleitung**

- 1.1 Vorbemerkungen/Verfahren
- 1.2 Planungsanlass und Erfordernis
- 1.3 Lage und Umfang
- 1.4 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung
- 1.5 Änderungsbereichsbezogene Ziele des Umweltschutzes
 - 1.5.1 *Gesetzliche Bestimmungen/Fachgesetze im Überblick*
 - 1.5.2 *Landschaftsplanerische Ziele*
 - 1.5.3 *Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten*
- 1.6 Inhalte und Methoden der Umweltprüfung
 - 1.6.1 *Grundlegender Prüfumfang und Methodik*
 - 1.6.2 *Steckbriefe der Änderungsflächen*

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen
- 2.2 Methodik
 - 2.2.1 *Begehung und Datenaufnahme*
 - 2.2.2 *Versiegelung und Grundflächenzahl (GRZ)*
- 2.3 Flächenübergreifende Merkmale der Gemeinde Lebus
 - 2.3.1 *Lage*
 - 2.3.2 *Boden*
 - 2.3.3 *Klima/Luft*
 - 2.3.4 *Wasser*
 - 2.3.5 *Landschafts- und Siedlungsbild*
- 2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.5 Bewertung der Schutzgüter der Einzelflächen
- 2.6 Steckbriefe

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Technische Verfahren
- 3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten
- 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 3.5 Quellenverzeichnis
 - 3.5.1 *Rechtsgrundlagen*
 - 3.5.2 *Fachliteratur*

1 PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Mit der Inkraftsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus (03.07.2006) besteht vom heutigen Stadtgebiet (d.h. Kernstadt mit den eingemeindeten Ortsteilen) ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Seither wurde von einer Vielzahl an Bauwilligen der Wunsch an die Stadt herangetragen, neue Bauflächen auszuweisen oder vorhandene Bauflächen zu erweitern. Dem konnte die Stadt mit einer Berücksichtigung in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (1. Änderung) und durch die Aufstellung einzelner verbindlicher Bauleitpläne (u.a. B-Plan „Wohnen und Kita am Schloßberg“) nur teilweise entsprochen werden, so dass kaum noch Baulandreserven zur Verfügung stehen.

Diese Potenziale liegen häufig in privater Hand und dienen im Wesentlichen dem Eigenbedarf. Die Einflussmöglichkeit der Gemeinde für deren Bebauung ist nur gering. Nur so ist es zu erklären, dass trotz hoher Nachfrage einzelne Entwicklungsflächen/ Baulücken noch unbebaut sind.

Eine relativ stabile Einwohnerentwicklung mit tw. Zuwächsen seit 2013 ist ein Indiz dafür, dass die bisherige Angebotsplanung erfolgsversprechend war, aber auch fortgesetzt werden muss. Aus dem Grund beabsichtigt die Stadt, weitere innerstädtische Verdichtungspotentiale unter Nutzung der vorhandenen Erschließung zu entwickeln.

Hierfür soll in einem ersten Schritt eine Neuausweisung im Flächennutzungsplan erfolgen und im nachgeordneten Verfahren die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung daran angepasst werden, sofern sie die Kriterien der Innenentwicklung erfüllen. Andererseits sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen über Bebauungspläne zu schaffen.

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (Schreiben vom 04.10.2021) und den geäußerten Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise sowie tw. geänderter städtebaulicher Entwicklungsziele wurden im FNP-Entwurf die Änderungsgegenstände überarbeitet.

An folgenden Änderungsgegenständen wird weiterhin festgehalten:

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,

Da die Änderungsgegenstände den bisherigen Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes widersprechen, sind sie nunmehr im 4. FNP- Änderungsverfahren entsprechend anzupassen.

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 Al-leenschutz sowie die verkehrstechnischen Einschränkungen im Bereich der Ver-kehrinseln. Überdies gehen sie tw. zu Lasten der landesplanerischen Eigenentwick-lungsoption (EEO).

Um Verwechslungen zu vermeiden, wurde an der Nummerierung der Änderungsge-genstände aus dem Vorentwurf der 4. FNP-Änderung festgehalten.

2 DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes

Für die Stadt Lebus liegen

- seit 03.07.2006 eine rechtskräftige 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans für das Gesamtgebiet (Basis-FNP),
- seit 01.03.2008 eine rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplans für zwei Teilbereiche (nördlich von Lebus, westlich von Wulkow)
- seit 15.01.2020 eine rechtskräftige 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich (Schloßberg von Lebus)

und

- seit 07.05.2020 eine rechtskräftige 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich (nördlich von Lebus) vor.

Die jetzt betrachteten FNP-Änderungsgebiete stehen in keinem unmittelbaren räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit den o.g. FNP-Änderungen.

Aufgrund der Gegenstände der 4. FNP-Änderung werden tw. die Grundzüge des Flächennutzungsplanes berührt, so dass dafür kein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Es handelt sich dabei um keine Änderungen, die kumulativ von geringer städtebaulicher Bedeutung und von geringem Umfang sind. Sie halten sich somit nicht in den Grundzügen der Planung. *„Die Grundkonzeption der Planung wird regelmäßig nicht beeinträchtigt, wenn es sich um Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten handelt, die nicht dazu führen, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird, zugleich aber auch die Verschiebungen nicht von erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind. Die erhebliche städtebauliche Bedeutung kann darin bestehen, dass die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Flächennutzungsplan auf besondere städtebauliche Gründe zurückgeht oder die gewählte Abgrenzung von sonstiger funktioneller Bedeutung ist. (...) Die beabsichtigten Änderungen oder Ergänzungen sind zu messen nach ihrem **räumlichen oder sachlichen** Wirkungsbereich an der in diesem Bereich maßgebenden planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans, welche die Grundzüge darstellen. Zu beurteilen ist im Einzelfall sowohl das planerische Gewicht der mit der Änderung oder Ergänzung angestrebten Abweichung selbst als auch das Verhältnis der sich hieraus ergebenden Abweichung zu anderen Darstellungen des Flächennutzungsplans, auf die sie sich auswirken.“¹*

Die Änderungen haben tw. sowohl

- sachlich, aufgrund der neuen Nutzungsarten als auch
- räumlich, aufgrund ihrer Größen

eine erhebliche qualitative städtebauliche Bedeutung für die Grundkonzeption der Flächennutzungsplanung des Gesamtgebietes und für den jeweils berührten Teilbereich.

Hierfür ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit verbundenen Bestandteilen (z.B. Umweltbericht) vorzunehmen.

¹ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB- Kommentar, §13 Rn 25, 26

Das förmliche Verfahren bis zur rechtlichen Verbindlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchläuft mehrere Phasen. In nachfolgender Übersicht sind die jeweiligen Verfahrensschritte dokumentiert:

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Verfahrensschritte		Datum
Beschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom	18.03.2021
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Stadt Lebus	am	03.05.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	03.09.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung	vom bis	08.09.2021 08.10.2021
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Lebus	am	01.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	03.09.2021
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	08.12.2022
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	20.02.2023
Öffentliche Auslegung	vom bis	01.03.2023 30.03.2023
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf mit Schreiben	vom	24.02.2023
Beschluss zur Abwägung (geplant)	am	
geplanter Feststellungsbeschluss und Billigung der Begründung	am	

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung

Es gilt die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Bezüglich der Planungsabsicht kommt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg im Schreiben vom 04.10.2021 zu folgender Beurteilung:

„Auf die beabsichtigten FNP-Änderungen bezogene Ziele der Raumordnung

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- *an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR), -*
- *es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und*
- *der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).*

Die Stadt Lebus gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung nach Z 5.6 LEP HR. Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen richten sich deshalb nach Z 5.5 LEP HR; d. h.:

- *Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung möglich (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB)*
- *Neben diesen Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden. Die Eigenentwicklungsoption (EEO) beträgt 1 ha / 1.000 EW und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Auf die EEO anzurechnen sind ggf. auch Wohnsiedlungsflächen aus „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden*
- *Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bebauungsplänen festgesetzt und bekannt gemacht wurden, sind nicht auf die EEO anzurechnen. Soweit FNP-Darstellungen während der Laufzeit des LEP B-B wirksam wurden, werden sie ebenfalls nicht auf die EEO nach LEP HR angerechnet*

Von den 13 für die 4. FNP-Änderung (der Stadt Lebus) vorgesehenen Flächen stehen die Änderungsgebiete 2, 4, 10, 12 und 13 sowie Teilflächen der Änderungsgebiete 1 (ca. 1/4) und 5 (ca. 3/4) den Zielen Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR nicht entgegen. Auch erfüllen sie die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht.

Die Änderungsgebiete 3, 6, 7, 8, 9 und 11 sowie Teilflächen der Änderungsgebiete 1 (ca. 3/4) und 5 (ca. 1/4) erfüllen die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht. Sofern an der Änderungsabsicht bzw. Ausweisung hier als Wohnbauflächen weiter festgehalten wird, sind diese auf die Eigenentwicklungsoption (ge-

maß Ziel 5.5 LEP HR)² und/oder Wachstumsreserve (gemäß Ziel 5.7 LEP HR)³ der Gemeinde anzurechnen.

Darüber hinaus sind für die vorgesehenen Änderungsbereiche im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Lebus in der Festlegungskarte des LEP HR sowie im Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree keine flächenbezogenen Festsetzungen (i. S. v. beachtenspflichtigen Zielen) getroffen worden.

Es wird festgestellt, dass der beabsichtigten 4. Änderung des FNP der Stadt Lebus (bestehend aus den Änderungsgebieten 1 bis 13) nur dann keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegenstehen, wenn entweder auf einen Teil der nicht auf den Innenbereich anrechenbaren Änderungsgebiete (3, 6, 7, 8, 9 u. 11 oder anteilig von 1 u. 5) verzichtet wird oder aber der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland Spree in Kraft tritt und eine Anrechnung auf die Wachstumsreserve dann möglich wird.“

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Änderungsgebiete durch die Untere Bauaufsichtsbehörde/ Bauplanungsrecht des Landkreises Märkisch-Oderland (Schreiben vom 09.08.2022) hat die Aussage der landesplanerischen Stellungnahme bestätigt. Daraufhin wurden im FNP-Entwurf die Änderungsgebiete 3, 4, 5 und 11 gelöscht und für die verbleibenden Änderungsgebiete die Bauflächengröße/-tiefe reduziert (von 40 m auf 30 m).

Am 21.06.2021 beschloss die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree die Satzung des **Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** -GSP (Beschluss-Nr. 21/04/23). Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat am 13.09.2021 die Satzung genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42, Seite 812f.) am 27.10.2021 hat der Plan Rechtskraft erlangt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG OLS, Schreiben vom 04.10.2021) weist diesbezüglich darauf hin: *„In diesem wird der Ortsteil Lebus als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt. Mit erlangter Rechtskraft ergeben sich für den Ortsteil Lebus weitere Möglichkeiten in der Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklungsoption hinaus sowie für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. (...)*

Darüber hinaus ist der Entwurf für die 4. Änderung des FNP der Stadt Lebus mit den regionalplanerischen Zielen (Maßstab 1:100.000) der Raumordnung vereinbar.“

Gemäß Ziel 5.7 LEP HR stehen für Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) eine Wachstumsreserve für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen von bis zu 2 ha/1.000 Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung.

Die RPG OLS informiert darüber *„Zu beachten ist für die Stadt Lebus der Aufstellungsbeschluss des Integrierten Regionalplans (IRP OLS) der RPG OLS vom*

² Laut unseren Unterlagen ist die EEO derzeit jedoch nicht mehr ausreichend für alle anzurechnenden Änderungsgebiete.

³ Erst ab dem Zeitpunkt möglich, wenn der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP) in Kraft tritt; und nur für den Hauptort (hier Stadt Lebus).

14.03.2016 sowie der Beschluss der Gliederung des Integrierten Regionalplans vom 08.04.2019. (...) Im IRP OLS ist das u. a. Thema vorbeugender Hochwasserschutz enthalten. Der Ortsteil Lebus liegt an einem fachplanerisch ermittelten HQ100-Bereich, sodass eine Betrachtung der Auswirkungen neu ausgewiesener Wohnbauflächen in Bezug auf den Hochwasserschutz erfolgen sollte.“

Bzgl. des letzteren Hinweises ist festzuhalten, dass kein Änderungsgegenstand in einem Hochwasserrisikogebiet mit niedriger-hoher Wahrscheinlichkeit (HQextrem, HQ100, HQ 10/20) liegt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg trifft im Schreiben vom 29.03.2023 folgender Beurteilung:

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4,0 Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) / Wachstumsreserve (WR) in ha

Erläuterungen

Die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen sind seit unserer Zielmitteilung vom 04.10.2021 unverändert. Mit Veröffentlichung des sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 27.10.2021 ist inzwischen nach Ziel 2.1 der Ortsteil Lebus als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt und erhält eine Wachstumsreserve (WR) in Höhe von 5,1 ha⁴ für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen. (...)

Im Rahmen der Zielfrage (s. Stellungnahme v. 04.10.2021) wurde bereits festgestellt, dass die Änderungsgebiete 2, 10, 12 und 13 die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht erfüllen.

Für die Änderungsgebiete 1, 6, 7, 8 und 9 (insgesamt rd. 4 ha) gilt dies nicht. Diese Gebiete können jedoch sämtlich durch Inanspruchnahme der WR entwickelt werden.

Für zukünftige Planungen weiterer Wohnsiedlungsflächen stehen der Gemeinde — außerhalb der Innenentwicklung — darüber hinaus noch

- für den OT Lebus ca. 1,1 ha WR und
- für das gesamte Gemeindegebiet ca. 2,5 ha EEO⁵ zur Verfügung.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird festgestellt, dass Ziele der Raumordnung der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Lebus nicht entgegenstehen.“

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree informiert im Schreiben vom 03.04.2023 darüber: „Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“

⁴ Die Berechnung der WR basiert auf der Einwohnerzahl nur im GSP-Ortsteil per 31.12.2018; zu diesem Zeitpunkt lebten im Ortsteil Lebus 2.529 Einwohner. Bei einer WR von 2,0 ha je 1.000 Einwohner resultieren daraus 5,1 ha WR. (...)

⁵ Auf die der Gemeinde Lebus insgesamt zustehenden 3,2 ha an EEO ist bereits eine Planung (BP "Wohnen und KITA am Schloßberg") mit 0,7 ha angerechnet worden.

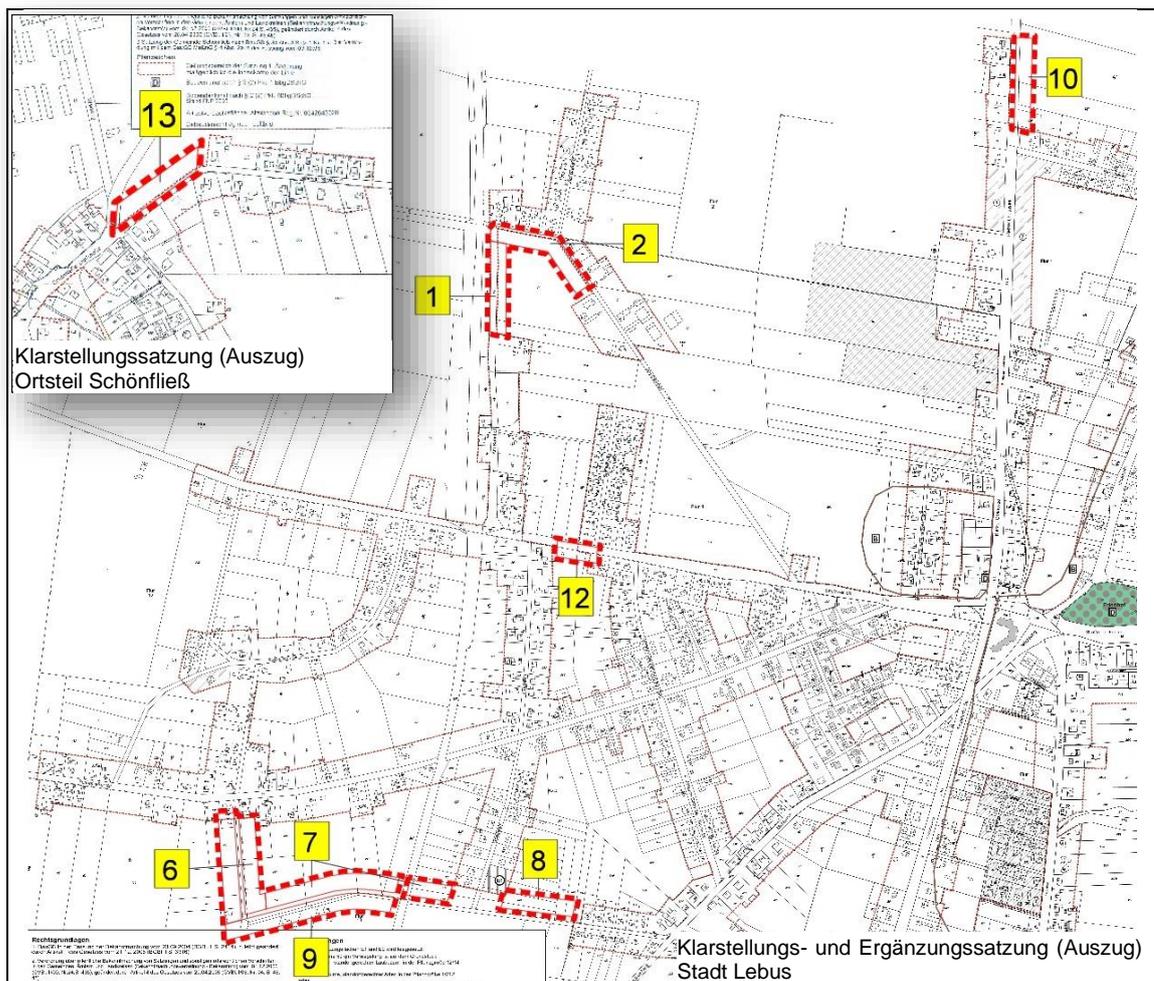
2.2.2 Städtebaulich relevante Planungen

Für das Stadtgebiet von Lebus besteht eine rechtskräftige 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) gem. § 34 Abs. 4 BauGB aus dem Jahr 2009.

Seit dem 02.06.2009 verfügt der Ortsteil Schönfließ über eine rechtskräftige 1. Änderung der Klarstellungssatzung.

Folgende Zuordnungen treffen beide Satzungen für die Änderungsgebiete:

Abbildung 1: Lage der FNP-Änderungsgebiete in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lebus und der Klarstellungssatzung Schönfließ



Quelle: Amt Lebus, 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stadt Lebus (Stand: Mai 2009), 1. Änderung der Klarstellungssatzung Ortsteil Schönfließ (Stand: Mai 2009) und eigene Darstellungen

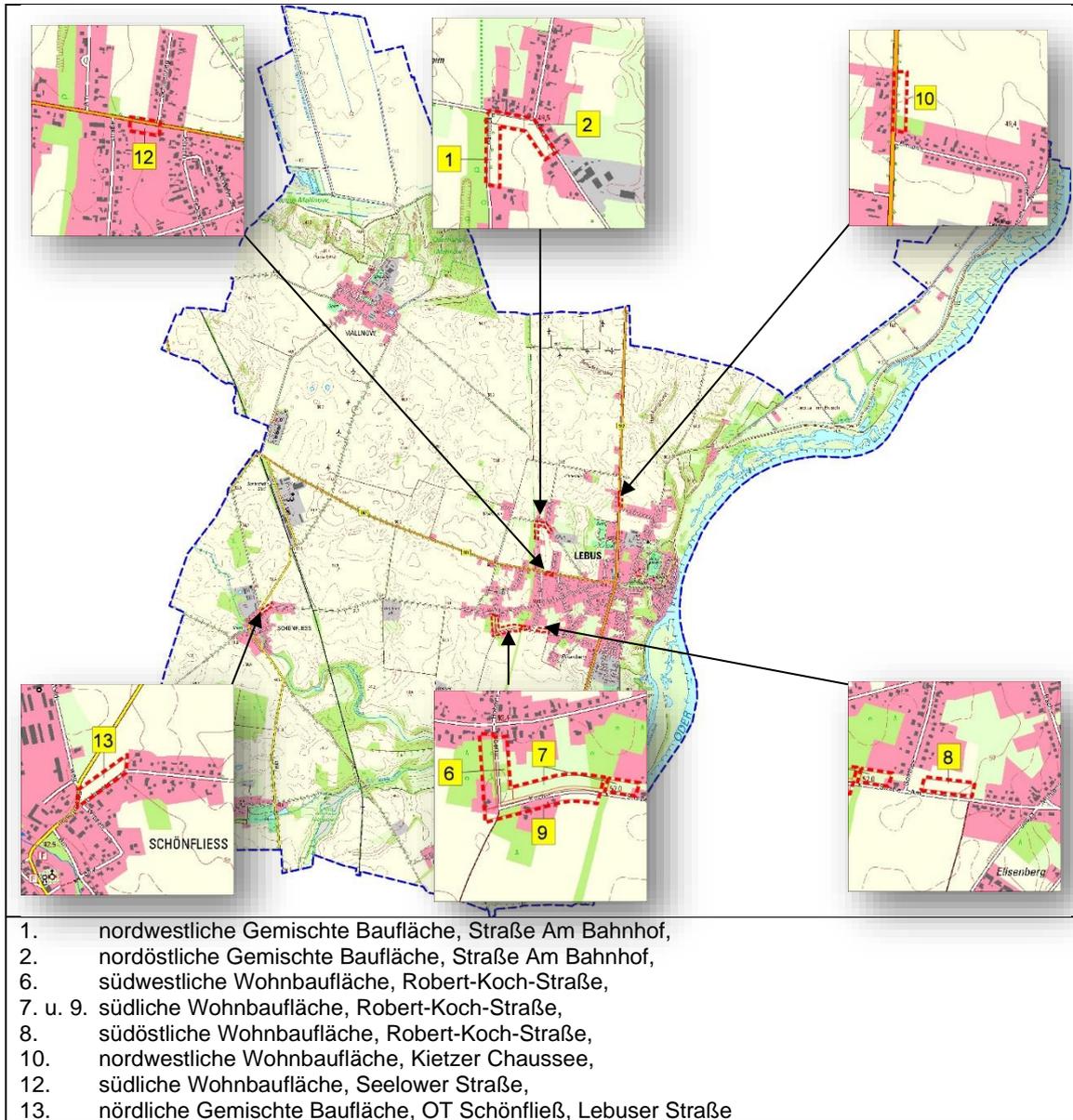
Die Änderungsgebiete liegen nahezu ausschließlich außerhalb der klargestellten und der ergänzten Bereiche. Somit sind sie dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für die Änderungsgebiete bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen der Stadt Lebus.

3 BESTANDTEIL DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1 Beschreibung der Änderungsgebiete

Abbildung 2: Lage der Änderungsgebiete im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10 und DTK 25: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Der heutige Zustand der FNP-Änderungsgebiete lässt sich wie folgt beschreiben:

Tabelle 2: Bestandsbeschreibung der Änderungsgebiete

Änderungsgebiet (ÄB)	Luftbild	Beschreibung
1. westliche Gemischte Baufläche, Straße Am Bahnhof, 2. nordöstliche Gemischte Baufläche, Straße Am Bahnhof		<p>a) gegenwärtige Nutzung b) angrenzende Nutzungen</p> <p>a) ÄB 1 und 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzung <p>b) ÄB 1 und 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - außen angrenzende ländliche Wohnbebauung im Norden, Osten (ÄB 2) und Süden (ÄB 1) und ehem. Bahnanlagen im Westen, - innen angrenzende Landwirtschaftsfläche
6. südwestliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße, 7. u. 9. südliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße,		<p>a) ÄB 6, 7 und 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzung, - Wohngehöfte (1x ÄB 6, 2x ÄB 9) - hereinreichende Grünstrukturen (ÄB 6, 7 u. 9) und Waldflächen (ÄB 6) <p>b) ÄB 6, 7 und 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung im Norden (ÄB 6) und Osten (ÄB 6 u. 7), - ehem. Bahnanlagen im Osten, - Landwirtschaft im Norden, Süden und Westen,
8. südöstliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße,		<p>a) ÄB 8</p> <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzung, <p>b) ÄB 8</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung im Westen und Osten, - Landwirtschaft im Norden und Süden,
10. nordwestliche Wohnbaufläche, Kietzer Chaussee,		<p>a) ÄB 10</p> <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzung und tw. Gartennutzung im Süden, <p>b) ÄB 10</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung im Westen, Süden und Südosten, - Landwirtschaft im Norden und Osten,

Änderungsgebiet (ÄB)	Luftbild	Beschreibung
12. südliche Wohnbaufläche, Seelower Straße		a) gegenwärtige Nutzung b) angrenzende Nutzungen a) ÄB 12 - Gartennutzung b) ÄB 12 - Wohnbebauung im Nordosten, Westen und Osten sowie Landwirtschaft im Nordwesten u. Südosten
13. nördliche Gemischte Baufläche, OT Schönfließ, Lebusener Straße		a) ÄB 13 - landwirtschaftliche Nutzung, b) ÄB 13 - dörfliche Wohnbebauung im Osten, Süden und Südwesten, - Landwirtschaft im Norden (Acker) und Nordwesten (Ställe),

Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

Folgende Hinweise wurden im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1. BauGB zum Plangebiet gegeben:

Amt für Landwirtschaft und Umwelt, untere Bodenschutzbehörde -uB (Schreiben vom 04.10.2021)

„Im Bereich des Flächennutzungsplans - 4. Änderung „Stadt Lebus“ (Stand: August 2021) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtige Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.“

Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Schreiben 25.11.2021

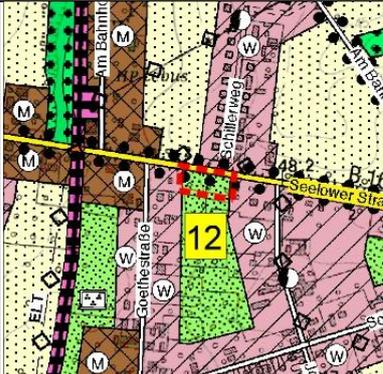
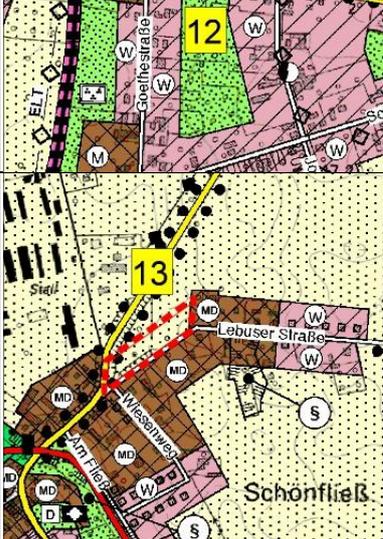
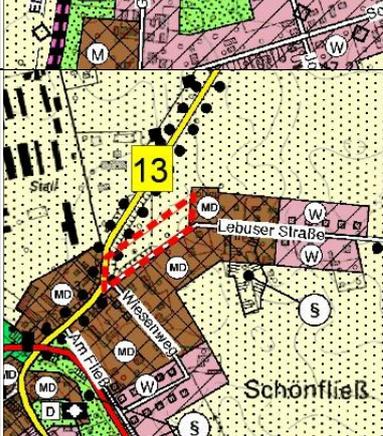
„Derzeit gibt es keine aktuellen Planungen bezüglich der stillgelegten Bahnstrecke. Insofern werden durch das o.g. Vorhaben die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die vom o.g. Vorhaben betroffene Bahnstrecke noch immer als Bahnanlage gewidmet ist und daher das Eisenbahnbundesamt am Verfahren beteiligt werden muss.“

Das Eisenbahn-Bundesamt teilt in der E-Mail vom 01.03.2023 mit: *„Aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes sind durch die 4. Änderung des FNP der Stadt Lebus (...) keine Eisenbahnbelange betroffen. Die Änderungen des FNP umfassen ausschließlich Wohngebietserweiterungen an bereits zum Teil bebauten öffentlichen Straßen.“*

3.2 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Tabelle 3: Bisherige FNP-Ausweisung der Änderungsgebiete

Änderungsgebiet (ÄB)	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	Beschreibung
bisherige FNP- Ausweisung 1. westliche Wohnbaufläche, Straße Am Bahnhof 2. nordöstliche Wohnbaufläche, Straße Am Bahnhof bisherige FNP- Ausweisung - Fläche für die Landwirtschaft		a) neue FNP- Ausweisung b) Bewertung a) ÄB 1 und 2 - Gemischte Baufläche b) ÄB 1 und 2 - Fortsetzung der südlichen Bebauung entlang der Straße Am Bahnhof (ÄB 1 u. 2), - Spiegelung der nördlichen Bebauung entlang der Straße Am Bahnhof (ÄB 2)
6. südwestliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße, 7. u. 9. südliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße, bisherige FNP- Ausweisung - Fläche für die Landwirtschaft - geschütztes Biotop		a) ÄB 6, 7 und 9 - Wohnbaufläche, - geschütztes Biotop b) ÄB 6, 7 und 9 - Neuentwicklung einer beidseitigen Straßenrandbebauung im Anschluss an die nördliche (ÄB 6) und östliche (ÄB 7) Bebauung entlang der Robert-Koch-Straße,
8. südöstliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße, bisherige FNP- Ausweisung - Fläche für die Landwirtschaft		a) ÄB 8 - Wohnbaufläche, b) ÄB 8 - Fortsetzung der östlichen Bebauung entlang der Robert-Koch-Straße,
10. nordwestliche Wohnbaufläche, Kietzer Chaussee, bisherige FNP- Ausweisung - Fläche für die Landwirtschaft - geschützte Allee		a) ÄB 10 - Wohnbaufläche, - geschützte Allee b) ÄB 10 - Spiegelung der westlichen Bebauung und Fortsetzung der südlichen Bebauung entlang der Kietzer Chaussee,

Änderungsgebiet (ÄB)	Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan	Beschreibung
bisherige FNP- Ausweisung		a) neue FNP- Ausweisung
12. südliche Wohnbaufläche, Seelower Straße		b) Bewertung
bisherige FNP- Ausweisung		a) ÄB 12
- Grünfläche - geschützte Allee		- Wohnbaufläche, - geschützte Allee
bisherige FNP- Ausweisung		b) ÄB 12
- Fläche für die Landwirtschaft - geschützte Allee		- Schließung einer Baulücke in Seelower Straße
13. nördliche Wohnbaufläche, OT Schönfließ, Lebusener Straße		a) ÄB 13
bisherige FNP- Ausweisung		- Gemischte Baufläche, - geschützte Allee
- Fläche für die Landwirtschaft - geschützte Allee		b) ÄB 13
- Fläche für die Landwirtschaft - geschützte Allee		- Spiegelung der südlichen Bebauung sowie Fortsetzung der östlichen und westlichen Bebauung (Lückenschluss) entlang der Lebusener Straße,

Quelle: Amt Lebus, 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus (Stand: Februar 2006) und eigene Darstellungen

3.3 Kategorisierung der Änderungsgegenstände

Die Änderungen lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

- I. Änderungen aufgrund von Zuordnung zum Innenbereich,
- II. Änderungen aufgrund von Erweiterungen und des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB,

I. Änderungen aufgrund von Zuordnung zum Innenbereich

Gemäß der Beurteilung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (Schreiben vom 04.10.2021) erfüllen die Änderungsgebiete ÄB 2, 10, 12 und 13 die Kriterien der Innenentwicklung und können als Ergänzungsfläche im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bzw. als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB weiterentwickelt werden. Sie stehen der Stadt Lebus als Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innentwicklung zur Verfügung und werden nicht der landesplanerischen Eigenentwicklungsoption (EEO) angerechnet.

Ergänzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bedeutet, dass durch Begräbigung die Grenzen des bebauten bzw. bebaubaren Bereichs festgelegt werden.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Ergänzung einzelne Außenbereichsflächen betreffen, die durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können sowie „maßvolle“ Siedlungserweiterungen.

II. Änderungen aufgrund von Erweiterungen und des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB

Für Änderungsgebiete, die nicht zweifelsfrei den Kriterien der Innenentwicklung entsprechen werden dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Entsprechend der Einschätzung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (Schreiben vom 04.10.2021) betrifft das die Änderungsgebiete ÄB 1, 6, 7, 8 und 9. Diese Gebiete sind der landesplanerischen Eigenentwicklungsoption (EEO) anzurechnen und im nachgeordneten Verfahren verbindliche Bauleitplanungen aufzustellen. Die Nutzungsänderung und Erweiterungsabsichten erfordern gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB eine entsprechende Berücksichtigung im Flächennutzungsplan.

4 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.1 Bedarfsermittlungen zur voraussichtlichen Entwicklung

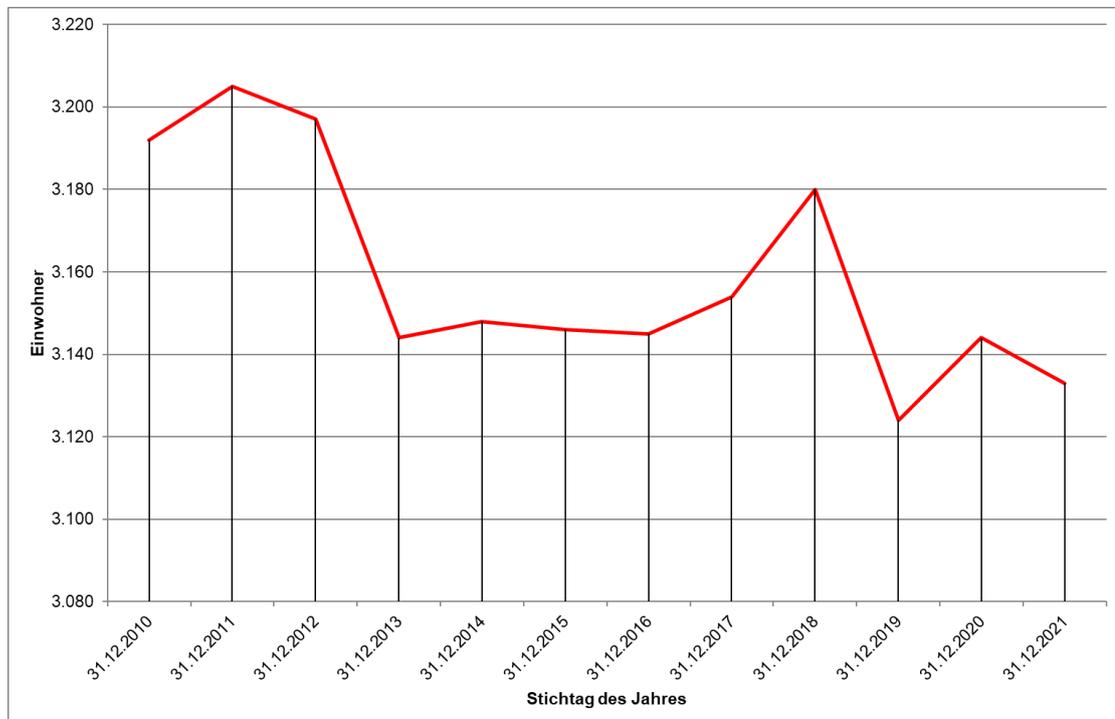
Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Bauflächen ausgewiesen, für die ein Bedarf zugrunde zu legen ist.

Der Bedarf an neuen Bauflächen resultiert im Allgemeinen aus

- konkreten Ansiedlungsbestreben von privaten Vorhabenträgern sowie
- dem Erfordernis, Flächen für bestimmte Nutzungen (hier: Wohnen) zu entwickeln, die der Stabilisierung der Einwohnerentwicklung dienen.

Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren hat die Stadt Lebus dazu veranlasst, die wachsende Nachfrage nach Bauland zu bedienen.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung 2010-2021 der Stadt Lebus



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistische Berichte, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg (im Dezember des jeweiligen Jahres)

In den vergangenen 10 Jahren ist die Einwohnerzahl zwar insgesamt um ca. 70 Einwohner (ca. 2,25 %) gesunken, jedoch zeigt der Zeitraum zwischen 2013 bis 2020 (abgesehen von den Sprüngen in 2018 und 2019) eine relativ konstante Entwicklung.

Hauptursache dafür ist eine negative natürliche Entwicklung (Sterbefallüberschuss) i.V.m. Wegzügen insbesondere jüngerer Bewohner. Die Zahl der Geburten, Zuzüge und „Heimkehrer“ konnte bislang nur teilweise diese negative Entwicklung stoppen bzw. kompensieren. Um den damit verbundenen Folgen (u.a. Überalterung, Auslastungsprobleme der Infrastruktureinrichtungen) zu begegnen, beabsichtigt die Stadt, alle Voraussetzungen zu schaffen, um Zuzüge zu begünstigen und Wegzüge zu reduzieren. Ein nicht unbedeutender Faktor ist dabei die Bereitstellung von Bauland.

Aufgrund der attraktiven Lage (Stadt, Landschaft, Autobahnnähe) hat die Stadt eine hohe Anziehungskraft für Familien und Berufspendler, so dass die noch verfügbaren

innerstädtischen Baulandpotenziale nur noch begrenzte Bebauungsmöglichkeiten bieten. Mit der Aufnahme neuer Wohnbauflächen passt sich zum einen der Flächennutzungsplan an die reale Nachfragesituation an. Zum anderen wird damit die Voraussetzung gesetzt, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule) zu erhalten und neue (Nachnutzungs)Perspektiven für aufgegebene bzw. mindergenutzte Einrichtungen zu geben.

Bei einer, im ländlichen Raum nachgefragten Grundstücksgröße von 800- 1.000 m² können aus den neu zu entwickelnden Wohnbauflächen von ca. 6 ha zwischen 60-75 Wohneinheiten generiert werden. Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen/HH wird damit Wohnraum für ca. 220 EW geschaffen, sowohl für den Eigenbedarf als auch für evtl. Zuzüge. Mit diesen Baulandreserven soll der anhaltende Einwohnerschwund aufgrund von Überalterung kompensiert werden.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im nachgeordneten Verfahren die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung daran anzupassen oder alternativ auch Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen.

4.2 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung

Das Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplanes ist ein längerfristiger und innerhalb des Planungshorizonts zeitloser Handlungsrahmen für die gesamtgemeindliche Entwicklung. In der weiteren Konkretisierung mündet die Formulierung des Entwicklungskonzeptes - abgestimmt mit den Bedarfsaspekten der einzelnen Flächenkategorie - in die Darstellungen zum bestehenden Siedlungskörper sowie zu den Bauflächenausweisungen (Bestand / Neuausweisung).

Die grundlegenden städtebaulichen Ziele und Handlungsschwerpunkte des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes behalten auch mit der erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

Die beabsichtigten Änderungen integrieren sich dabei in folgende städtebauliche Ziele und Handlungsschwerpunkte:

4.2.1 Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen

Eine Neubebauung sollte, orientiert an angrenzenden Gestalt- und Nutzungsstrukturen, sowie unter Berücksichtigung der Lage und Funktion innerhalb der Stadt erfolgen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet mehrere Neuausweisungen, davon:

- Wohnbauflächen in Erweiterung oder Spiegelung vorhandener Bebauung,
- Wohnbauflächen in Abrundung des Siedlungszusammenhanges,

Sie resultieren aus konkreten Ansiedlungs- und Entwicklungsbestrebungen und damit einhergehenden Nutzungsänderungen. Sie stehen in Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen (Nachbarbebauung, -nutzung) und den standörtlichen Bedingungen (ausreichend große, wenig empfindliche Fläche). Aufgrund von fehlenden geeigneten Alternativflächen sind diese Maßnahmen unumgänglich. Aus den umgebenen Nutzungen ergeben sich keine neuen Konflikte, die zu bewältigen wären.

4.3 Hinweis zu den weiteren Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur die o.g. Änderungsgebiete. Die anderen Ausweisungen im Flächennutzungsplan behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

In den nachfolgenden Ausführungen werden nur entsprechende Anpassungen vorgenommen, die sich aus der Änderung ergeben bzw. in dem Zusammenhang stehen. Grundlegende Änderungen an den Inhalten des Flächennutzungsplanes ergeben sich daraus nicht.

4.4 Wohnbauflächen

4.4.1 Gelöschte Wohnbauflächen

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Wohnbauflächen gelöscht oder einer anderen Nutzung zugeordnet.

4.4.2 Bestehende Wohnbauflächen

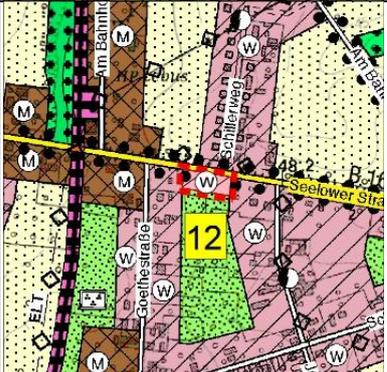
Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden Wohnbauflächen neu ausgewiesen.

4.4.3 Neuausweisungen von Wohnbauflächen

Im Rahmen der 4. Änderung werden in folgenden Änderungsgebieten neu geplante Wohnbauflächen ausgewiesen.

Tabelle 4: Neue FNP-Ausweisung von Wohnbauflächen

Änderungsgebiet (ÄB) - Flächengröße	Ausschnitt aus dem Flächen- nutzungsplan	Beschreibung
6. südwestliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße, - ca. 11.920 m ²		<ul style="list-style-type: none"> - Neuentwicklung einer beidseitigen Straßenrandbebauung - Nutzung vorhandener Erschließung (Verkehr) - durch Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) keine erheblichen Nutzungskonflikte / Auswirkungen, - empfohlener B-Plan
7. u. 9. südliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße, - ca. 9.330 m ² (ÄB 7) - ca. 9.610 m ² (ÄB 9)		<ul style="list-style-type: none"> - Neuentwicklung einer beidseitigen Straßenrandbebauung - Nutzung vorhandener Erschließung (Verkehr) - durch Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) keine erheblichen Nutzungskonflikte / Auswirkungen, - empfohlener B-Plan
8. südöstliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße, - ca. 4.040 m ²		<ul style="list-style-type: none"> - Baulückenschließung durch straßenbegleitende Wohnbebauung, - Nutzung vorhandener Erschließung (Verkehr, Medien), - durch Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) keine erheblichen Nutzungskonflikte / Auswirkungen, - empfohlener B-Plan

Änderungsgebiet (ÄB) - Flächengröße	Ausschnitt aus dem Flächen- nutzungsplan	Beschreibung
10. nordwestliche Wohnbaufläche, Kietzer Chaussee, - ca. 5.200 m ²		<ul style="list-style-type: none"> - straßenbegleitenden Wohnbebauung in Erweiterung und Spiegelung der vorhandenen Bebauung, - Nutzung vorhandener Erschließung (Verkehr, Medien), - durch Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) keine erheblichen Nutzungskonflikte / Auswirkungen, - empfohlene Ergänzungsflächen in KES-Änderung
12. südliche Wohnbaufläche, Seelower Straße - ca. 2.290 m ²		<ul style="list-style-type: none"> - Baulückenschließung durch straßenbegleitende Wohnbebauung, - Nutzung vorhandener Erschließung (Verkehr, Medien), - durch Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) keine erheblichen Nutzungskonflikte / Auswirkungen, - empfohlene Ergänzungsflächen in KES-Änderung

Quelle: Amt Lebus, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus (Stand: Oktober 2022)

Erschließung

An der heutigen Erschließungsstruktur der Änderungsgebiete wird weiterhin festgehalten und tw. erweitert. Die bisherige Verkehrs- und Medieneerschließung erfolgt über die jeweils angrenzenden Straßen. Es wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich eine ausreichende medientechnische Versorgung der Gebiete von den angrenzenden Gebieten her erfolgen kann. Diesbezüglich und insbesondere für das nachfolgende Verfahren informieren die jeweiligen Medienträger:

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland, Schreiben vom 12.10.2021: „Mit dem im Entwurf vorgestellten Änderungsgebieten, unterstellt, sie werden alle umgesetzt, ergeben sich Zuwächse, die mit den vorhandenen Anlagen nicht mehr abgedeckt werden können. Sie machen deshalb erhebliche Erweiterungen der öffentlichen Anlagen erforderlich die geplant, genehmigt und entsprechend der Leistungsfähigkeit des Zweckverbandes auch umgesetzt werden müssen. Hierfür können Zeiträume von mehreren Jahren erforderlich werden. (...) Zudem sind in Teilbereichen keine öffentlichen Anlagen vorhaben, so dass hier entsprechende Erweiterungen notwendig werden. (...) Insgesamt äußert der Zweckverband daher mit dieser Stellungnahme Bedenken, dass durch die weitere Verdichtung der Bebauung durch Ausweisung weiterer bebaubarer Flächen, in Teilbereichen die Versorgung mit Trinkwasser nicht mehr über die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage sowie die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer nicht mehr über die öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlage gewährleistet sein könnte. (...) Möglicherweise ergeben sich aus erforderlichen Erweiterungen auch Verzögerungen, (...). Die Aufgabe der Niederschlagswasserentsorgung in Lebus wird durch die Stadt Lebus selbst wahrgenommen. Die vorhandenen Verhältnisse lassen eine schadlose Unterbringung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, § 55 Abs. 2, ortsnahe zu. (...) Auch

auf die Wiederverwendbarkeit des Niederschlagswassers für Bewässerungszwecke sollte verwiesen werden.“

Der Landesbetrieb Straßenwesen informiert im Schreiben vom 29.03.2023 darüber: *„Im Bereich des Änderungsgebietes 10 wird, seitens der Bundesstraßenverwaltung, ein gemeinsamer Geh-/Radweg geplant. Zu dieser Planung wurden bereits Abstimmungen mit der Stadt Lebus geführt. Bei der weiteren Entwicklung des Wohnbaustandorts sind die erforderlichen Flächen zur Errichtung des Geh-/Radweges freizuhalten.“*

EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 19.10.2021: *„In den Plangebietten bzw. in unmittelbarer Nähe zu den Plangebietten befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.“*

E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 14.09.2021: *„In den direkt ausgewiesenen Änderungsgebieten befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Lediglich in den Randlagen verlaufen Anlagen der örtlichen Versorgung.“*

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.09.2021: *„Im Planbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“*

Umweltbelange

Umweltprüfung

Siehe Kapitel 5.1.

Immissionsschutz

Immissionen, die auf die Änderungsgebiete einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung sowie von den angrenzenden Straßen.

Die Landwirtschaft muss bereits heute auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft Rücksicht nehmen, so dass keine neuen Konflikte entstehen, die zu bewältigen sind.

Der Großteil der Änderungsgebiete grenzt an innergebietliche Erschließungsstraßen. Deren niedrige Verkehrsbelegungszahlen führen nicht dazu, dass die Lärmpegel die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Daran wird sich auch nichts bei einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrszahlen, bedingt durch die Neuansiedlungen, ändern.

Für die an den stärker frequentierten Bundesstraßen liegenden Änderungsgebiete 10 (Kietzer Chaussee/ B122) und 12 (Seelower Straße/ B167) werden die Daten aus der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg (ÄB 10) sowie die Verkehrsbelegungszahlen für 2015 lt. Straßennetzviewer des LS Brandenburg (ÄB 12) verwendet.

Danach und unter Zugrundelegung folgender Angaben/ Annahmen:

- DTV von ca. 2.000 KFZ/d (ÄB 10) und 3.263 KFZ/d (ÄB 12),
- Geschwindigkeit von 50 km/h,
- Abstand von ca. 15 m,

ergibt eine überschlägige Berechnung gem. RLS-90 (Richtlinie für den Schallschutz an Straßen) im Abgleich mit einigen online-dB-Rechnern (u.a. des VCD Verkehrsclub Deutschland e.V. und des Tools der Normec uppenkamp GmbH) jeweils einen Mittelungspegel

- im ÄB 10 von etwa 59 dB(A) am Tag und ca. 51 dB(A) in der Nacht
- im ÄB 12 von etwa 61 dB(A) am Tag und ca. 53 dB(A) in der Nacht.

Damit übersteigen die Pegel die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) am Tag um ca. 4 bzw. 6 dB(A) bzw. in der Nacht um ca. 6 bzw. 8 dB(A). Zur Überschreitungsmöglichkeit der DIN-Werte hat das BVerwG geschrieben: *„Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Auch der zulässige Grad der Abweichung richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann deshalb die Planung eines Gebiets, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebiets Lärmauswirkungen aussetzt, welche um 5 dB (A) über den Richtwerten für Wohngebiete liegen, zulässig sein.“*⁶

Da sich die Verhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich unterscheiden, kann von folgendem Sachverhalt ausgegangen werden:

*„Werden hingegen bereits vorbelastete Bereiche überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, lassen sich die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten. Hier muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen „Grenzwerte“. Bei allen Vorbehalten lässt sich den bisherigen Äußerungen in der Rechtsprechung jedenfalls entnehmen, dass eine solche absolute Schwelle etwa bei Außenpegeln in Bereichen von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erreicht wird. Die gebotenen Anforderungen an die zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude, die durch Maßnahmen passiven Schallschutzes zu gewährleisten sind, sind nach der Rechtsprechung des BVerwG bei Innenpegeln von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht gewahrt.“*⁷

Die o.g. Werte liegen unterhalb der Schwelle des Außenpegels. Für die Innenpegel ist zu berücksichtigen, dass bereits einfache Fenster mit einem durchschnittlichen Schalldämmmaß von 27 dB (Schallschutzklasse 1) einen ausreichenden passiven Schallschutz bieten, um die gebotenen Anforderungen an zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude zu erfüllen.

Unabhängig davon und aufgrund der erhöhten Werte weist das Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 04.10.2021 und 28.03.2023) zusammengefasst darauf hin: *„Festzustellen ist, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete durch den Straßenverkehrslärm der B 112 und B 167 kommt. Lärmschutzanforderungen können in den nachgelagerten Verfahren (u.a. Ergänzungssatzung, Bebauungsplan) getroffen werden.“*

Für die Änderungsgebiete 7 und 9 sind keine Immissionen von den benachbarten Bahnanlagen zu erwarten, weil die Bahnstrecke Küstrin-Kietz–Frankfurt (Oder) seit dem Jahr 2000 stillgelegt ist. Gem. Stellungnahme der DB AG vom 25.11.2021 gibt

⁶ BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 - 4 N 6.88 - (Nr. 176)

⁷ U. Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn 389 S. 145

es keine aktuellen Planungen bezüglich der stillgelegten aber noch gewidmeten Bahnstrecke. Gegenüber den Änderungsgegenständen hat die DB AG keine Belange geltend gemacht.

Daran wird deutlich, dass durch die Änderungsgebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und kein städtebaulicher Missstand zu erwarten sind.

Das Landesamt für Umwelt kommt in der Stellungnahme vom 28.03.2023 zu folgender Einschätzung: „Eine Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik aufgrund der Verkehrswege wurde in den vorliegenden Unterlagen zur 4. Änderung des FNP im Kap. 4.4.3 der Begründung (Neuausweisung von Wohnbauflächen — Umweltbelange) sowie im Umweltbericht vorgenommen. Die darin ermittelten Mittelungspegel sind unter der Annahme eines Abstandes von 15 m zur Mitte des Fahrstreifens grundsätzlich nachvollziehbar.“

Weitere Umweltbelange

Für die Änderungsgebiete sind keine weiteren Umweltbelange (Bodendenkmale, Denkmale übriger Gattungen, Altlasten/ Altlastverdachtsflächen) bekannt.

4.5 Gemischte Bauflächen

4.5.1 Gelöschte Gemischte Bauflächen

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine gemischten Bauflächen gelöscht oder einer anderen Nutzung zugeordnet.

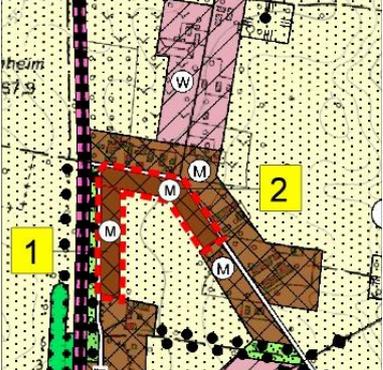
4.5.2 Bestehende Gemischte Bauflächen

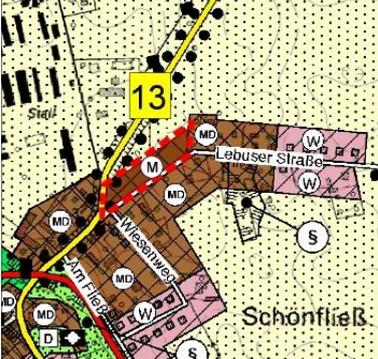
Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden gemischten Bauflächen neu ausgewiesen.

4.5.3 Neuausweisungen von Gemischten Bauflächen

Im Rahmen der 4. Änderung werden in folgenden Änderungsgebieten neu geplante Gemischten Bauflächen ausgewiesen.

Tabelle 5: Neue FNP-Ausweisung von Gemischten Bauflächen

Änderungsgebiet (ÄB) - Flächengröße	Ausschnitt aus dem Flächen- nutzungsplan	Beschreibung
1. nordwestliche Gemischte Baufläche, Straße Am Bahnhof - ca. 5.170 m ²		- straßenbegleitenden ländliche Wohnbebauung in Erweiterung und Spiegelung der vorhandenen Bebauung, - Nutzung vorhandener Erschließung (Verkehr, Medien), - durch Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) keine erheblichen Nutzungskonflikte / Auswirkungen, - empfohlene Ergänzungsflächen in KES-Änderung (ÄB 2) und B-Plan (ÄB 1),
2. nordöstliche Gemischte Baufläche, Straße Am Bahnhof - ca. 6.590 m ²		

Änderungsgebiet (ÄB) - Flächengröße	Ausschnitt aus dem Flächen- nutzungsplan	Beschreibung
13. nördliche Gemischte Baufläche, OT Schön- fließ, Lebuser Straße - ca. 4.700 m ²		<ul style="list-style-type: none"> - Baulückenschließung durch straßenbegleitende dorfliche Wohnbebauung, - Nutzung vorhandener Erschließung (Verkehr, Medien), - durch Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) keine erheblichen Nutzungskonflikte / Auswirkungen, - empfohlene Ergänzungsflächen in KES-Änderung

Quelle: Amt Lebus, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus (Stand: Oktober 2022)

Erschließung

Siehe dazu Angaben im Kapitel 4.4.3.

Umweltbelange

Umweltprüfung

Siehe Kapitel 5.1.

Immissionsschutz

Immissionen, die auf die Änderungsgebiete einwirken können, resultieren im Wesentlichen aus der benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung sowie von den angrenzenden Straßen.

Die in den benachbarten gemischten Bauflächen zulässige Gewerbenutzung muss bereits auf die Wohnnutzung im eigenen Gebiet Rücksicht nehmen, so dass für die geplanten Gemischten Bauflächen in den Änderungsgebieten 1, 2 und 13 keine Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

Das gilt auch für evtl. einwirkende Immissionen von der landwirtschaftlichen Nutzung (betrifft alle Änderungsgebiete). Die Landwirtschaft muss bereits heute auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft Rücksicht nehmen, so dass keine neuen Konflikte entstehen, die zu bewältigen sind. Planungsrechtlich wird dieser Belang durch das „dorflichen Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO berücksichtigt. *„Mit der Einführung des dorflichen Wohngebietes soll dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum ebenso Rechnung getragen werden, wie den Bedürfnissen potenziell störender Nutzungen. Der neue Baugebiets-typ „dorfliche Wohngebiete“ soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen andererseits ermöglichen. (...) Durch Ausweisung eines dorflichen Wohngebietes lassen sich aufgrund der für dieses Baugebiet geltenden Lärm- und Geruchsimmisionsrichtwerte Konfliktlagen bewältigen, in denen eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt ist, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 aufgrund der für dieses Gebiet zu beachtenden Immissionsrichtwerte aber nicht in Betracht kommt“*⁸ Im Vergleich zu Misch- oder Dorfgebieten muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Im Flächennutzungsplan bedarf das der Ausweisung einer gemischten Baufläche.

Das gilt auch für die weitgehend ländlich geprägten Änderungsgebiete 1, 2 und 13.

⁸ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Band VI, Teil E Kommentar zur BauNVO, § 5a BauNVO, Rn 3, S. 3 und Rn 17, S. 8

Das Landesamt für Umwelt informiert im Schreiben vom 28.03.2023 darüber: *„Ausführungen zu einwirkenden Immissionen durch die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe auf die Änderungsgebiete wurden in Kap. 4.5.3 der Begründung vorgenommen. Da im Entwurf der 4. Änderung des FNP nunmehr die Darstellung von gemischten Bauflächen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Tierhaltungsanlagen beabsichtigt ist, analog den Darstellungen im Bestand, kann den Ausführungen gefolgt werden (im FNP-Vorentwurf Wohnbauflächen mit höherem Schutzanspruch).“*

Für die Änderungsgebiete 1 und 2 trifft das Landesamt für Umwelt (Abt. Immissionsschutz) in seinen Stellungnahmen vom 04.10.2021 und 28.03.2023 folgende Einschätzungen: *„Nördlich des Änderungsgebietes, auf dem Flurstück 27, befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit ca. 60 Rindern. Auf Grund der Nähe zu dieser Anlage sind Geruchsbeeinträchtigungen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch nicht erwartet.“*

Bzgl. des Änderungsgebietes 13 informieren das Amt für Landwirtschaft und Umwelt FD Agrarentwicklung (Schreiben vom 04.10.2021) sowie das Landesamt für Umwelt (LfU, Schreiben vom 04.10.2021) über eine benachbarte Tierhaltungsanlage. Das LfU trifft folgende Beurteilung: *„Westlich dieser Fläche befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit bis zu 10.000 Aufzuchtkühen (13 Großvieheinheiten (GV)) und mit bis zu 10.000 Mastenten (38 GV). Auf Grund der Lage der Tierhaltungsanlage in Hauptwindrichtung Westen, ist im Bereich des Änderungsgebietes 13 mit häufigen Geruchsbelästigungen zu rechnen.“*

Aus der Gesamt-GV-Zahl von 51 GV ergibt sich gemäß TA Luft 5.4.7.1 Abbildung 1: Mindestabstandskurve ein Mindestabstand zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen von ca. 190 m. Dieser Mindestabstand wird hier eingehalten.“

Im Schreiben vom 28.03.2023 trifft das LfU die Einschätzung: *„Erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch nicht erwartet.“*

Der Großteil der Änderungsgebiete grenzt an innergebietliche Erschließungsstraßen. Deren niedrige Verkehrsbelegungszahlen führen nicht dazu, dass die Lärmpegel die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Daran wird sich auch nichts bei einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrszahlen, bedingt durch die Neuansiedlungen, ändern.

Für die Änderungsgebiete 1 und 2 sind keine Immissionen von den benachbarten Bahnanlagen zu erwarten, weil die Bahnstrecke Küstrin-Kietz–Frankfurt (Oder) seit dem Jahr 2000 stillgelegt ist. Gem. Stellungnahme der DB AG vom 25.11.2021 gibt es keine aktuellen Planungen bezüglich der stillgelegten aber noch gewidmeten Bahnstrecke. Gegenüber den Änderungsgegenständen hat die DB AG keine Belange geltend gemacht.

Das Landesamt für Umwelt informiert im Schreiben vom 28.03.2023 darüber: *„Im Falle einer Wiederaufnahme stellt die Bahnstrecke eine Quelle von Emissionen in Form von Schall und Erschütterungen dar. Für diesen Fall werden in den nachgeordneten Verfahren entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Schall und Erschütterung erforderlich.“*

Daran wird deutlich, dass durch die Änderungsgebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und kein städtebaulicher Missstand zu erwarten sind.

Weitere Umweltbelange

Für die Änderungsgebiete sind keine weiteren Umweltbelange (Bodendenkmale, Denkmale übriger Gattungen, Altlasten/ Altlastverdachtsflächen) bekannt.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Gelöschte Grünflächen

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Änderungsgebiet 12 die Grünfläche nicht mehr dargestellt.

Sie weist keine Prägung (Art und Größe mit städtebaulicher Bedeutung) auf, die eine Ausweisung im Flächennutzungsplan rechtfertigt. Weitergehende Regelungen (Kompensation) obliegen dem nachfolgenden Verfahren.

4.6.2 Bestehende und geplante Grünflächen

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden und geplanten Grünflächen neu ausgewiesen.

4.7 Flächen für die Landwirtschaft

4.7.1 Gelöschte Flächen für die Landwirtschaft

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mit Ausnahme des Änderungsgebietes 12 in allen Änderungsgebieten die Flächen für die Landwirtschaft nicht mehr dargestellt:

4.7.2 Bestehende und geplante Flächen für die Landwirtschaft

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden und geplanten Flächen für die Landwirtschaft neu ausgewiesen.

4.8 Geschützte Alleen

4.8.1 Gelöschte geschützte Alleen

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine geschützte Allee gelöscht oder einer anderen Nutzung zugeordnet.

4.8.2 Bestehende und geplante geschützte Alleen

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden und geplanten geschützten Alleen neu ausgewiesen. Bei den innerhalb der Änderungsgebiete ausgewiesenen geschützten Alleen handelt es sich um Darstellungen aus dem Basis-FNP (kein Änderungsgegenstand).

4.9 Geschützte Biotop

4.9.1 Gelöschte geschützte Biotop

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine geschützten Biotop gelöscht oder einer anderen Nutzung zugeordnet.

4.9.2 Bestehende und geplante geschützte Biotop

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine bestehenden und geplanten geschützten Biotop neu ausgewiesen.

Bei den innerhalb der Änderungsgebiete ausgewiesenen geschützten Biotop handelt es sich um Darstellungen aus dem Basis-FNP (kein Änderungsgegenstand).

5 AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Bei den Gegenständen der 4. FNP-Änderung handelt es sich um Städtebauprojekte nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Deren Mindestgrößen der vorgesehenen zulässigen Grundflächen werden weder:

- für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

noch

- für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m²- 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

erreicht.

Auch sind an den Standorten der Änderungsgebiete weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant.

Dennoch ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist „strategisch vorausschauend“ zu prüfen, inwieweit durch das geplante Projekt Umweltauswirkungen entstehen können (Abschichtung „nach unten“). Diese fließen in das nachfolgende B-Planverfahren bzw. KES-Änderungsverfahren ein und werden dort konkretisiert. Der gesamte Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Flächennutzungsplan.

5.2 Allgemeines

Die Änderungsgebiete befinden sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Auch befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Gebietes.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, verbindliche Bauleitplanungen) in artenschutzfachlichen Gutachten / Untersuchungen geprüft, ob durch die Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Umweltbericht werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, verbindliche Bauleitplanungen) weiter konkretisiert und als Hinweise oder Festsetzungen Berücksichtigung finden. Danach führen die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Folgende wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz werden vorgesehen:

5.3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Für den Änderungsgebiete sollen Eingriffe schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche (Landwirtschaft) mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Schutz, Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen durch fördernde Festsetzungen im nachfolgenden Verfahren (KES, Bebauungsplan), z.B. durch Erhalt von Waldrand- und Grünflächen (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Erhalt der (Einzel)Bestandsgehölze innerhalb der Änderungsgebiete gem. den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Erhalt von Grünstrukturen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Schutzgüter Boden, Wasser) und zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm) im nachfolgenden Verfahren (KES, Bebauungsplan), ,
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß im nachfolgenden Verfahren (KES, Bebauungsplan) (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm),
- entscheidende Festsetzungen im nachfolgenden Verfahren (KES, Bebauungsplan), die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. den umgebenden Wirkungsbereich angepasst formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung).

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden empfohlen:

- Anpassung entsprechend den Zugriffsverboten des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung)
- Artenschutzfachliche Standortprüfung im Zuge der ökologischen Baubegleitung.

5.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die planseitigen Eingriffe, die in den Änderungsgebieten vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die Versiegelungen in den neuen Wohnbauflächen.

Darüber hinaus weist der Landesbetrieb Forst (Schreiben 07.10.2021) darauf hin: *„im Änderungsgebiet 7 (Anmerkung Plangeber: Vermutlich handelt es sich um die beiden Teilflächen des Änderungsbereiches 6, da nur dort entsprechende Gehölze vorhanden sind.) befinden sich drei kleinere Waldflächen, die im räumlichen Zusammenhang stehen und nur durch eine schmale Straße (Robert Koch Straße) voneinander getrennt sind! Die Flächen mit Robinien bestockt, sind seit vielen Jahren ohne Bewirtschaftung gewachsen und bilden mit den strukturbildenden Sträuchern in der sonst offenen Landschaft einen gewissen Windschutz der dahinterliegenden Flächen. Für diese Flächen wäre für den Fall einer Bebauung ein Waldumwandlungsantrag zu stellen, was mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden ist.“*

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im nachfolgenden Verfahren (KES, Bebauungsplan) durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung, Bepflanzung der Baugrundstücke.

Es wird davon ausgegangen, dass der neue Ausgleich innerhalb der Änderungsgebiete erfolgen kann.

Für die o.g. kleinen Waldflächen wird im nachfolgenden Verfahren ein Waldumwandlungsverfahren mit einer entsprechenden Ersatzaufforstung vorgenommen.

Parallel zum Flächennutzungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen (Umfang, usw.) liegen im Regelungsmaßstabbereich der verbindlichen Bauleitplanung, so dass daraus für die Flächennutzungsplanänderung keine ergänzenden Ausgleichsdarstellungen erforderlich werden.

Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit der artenschutzfachliche Standortprüfung im Zuge der ökologischen Baubegleitung. Danach erfolgt z.B. bei Vogelvorkommen eine Kompensation durch Vogelkästen.

5.4 Denkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat in der E-Mail vom 13.04.2023 digitale Daten zu ausgewiesene noch in Bearbeitung befindliche Bodendenkmale übermittelt. Danach sind keine Bodendenkmale innerhalb der Geltungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorhanden. Aus dem Grund ist dort keine nachrichtliche Übernahme erforderlich. Es weist darauf hin: *„Bitte beachten Sie, dass es sich um den momentanen Arbeitsstand handelt. Es können jederzeit neue Bodendenkmale auftreten. Änderungen bzw. Ergänzungen und Löschungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich und zu berücksichtigen. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.“*

Ansonsten ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz als zu geltende Rechtsgrundlage bei Funden auf der Planzeichnung enthalten.

5.5 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist im Schreiben vom 24.03.2023 darauf hin:

„Das Vorhaben befindet sich aktuell in einem als kampfmittelverdächtig eingestuften Bereich. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“

6 ANLAGEN

6.1 Teil II Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung),