



**7. Änderung des räumlichen
Teilflächennutzungsplanes für
den Ortsteil Müncheberg**

im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 01/05/20
„Wohnen an der Seelower Straße“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

Stadt Müncheberg

7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch:

„Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

1. Anlass und Ziel der Planung

Die 7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg erfolgte gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ im östlichen Teil des Ortsteiles, südlich der Seelower Straße. Der Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da der rechtswirksame räumliche Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Müncheberg in diesem Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ darstellt, widerspricht er gegenwärtig den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, weshalb er einer Änderung bedarf. Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgte im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und Umweltbericht gem. § 2 a.

Für die Bauleitplanung lassen sich folgende städtebauliche Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung der Stadt Müncheberg durch Abrundung und Ergänzung vorhandener Siedlungsflächen,
- Lockere Bebauung durch maximal zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit hohem Anteil an Grünflächen,
- Nutzung der vorhandenen Erschließung und deren effiziente Ergänzung,
- Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Feldsolls sowie des angrenzenden Waldes.

Auf der Ebene des Teilflächennutzungsplanes erfolgt hierfür im Wesentlichen die Änderung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Wohnbauflächen. Die Gärten sind an dieser Stelle im Plangebiet weder vorhanden noch wird das Planungsziel weiter verfolgt. Für den im südlichen Bereich vorhandenen Feldsoll wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Detaillierte Festsetzungen erfolgen darüber hinaus im benannten Bebauungsplan. Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung im Außenbereich wird ihrem Bestand entsprechend in die Darstellung von Wohnbauflächen einbezogen (für diese stellt der Teilflächennutzungsplan gegenwärtig Landwirtschaftsflächen dar).

Im Zuge der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird zusätzlich eine weitere Planung der Stadt Müncheberg berücksichtigt. Das im westlichen Bereich der als Wald dargestellten Fläche vorhandene Gebäude an der Seelower Straße Ecke Frankfurter Chaussee soll langfristig wieder einer Nutzung zugeführt werden. Um dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorzubereiten, erfolgt die Änderung der Darstellung Waldfläche in eine Fläche „gemischte Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit hohem Grünanteil unter besonderer Beachtung des vorhandenen Waldes“. Der Bereich beschränkt sich auf den bebauten Bereich. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ wird diesbezüglich kein Eingriff vorbereitet, der Bereich befindet sich außerhalb dessen Geltungsbereiches.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt (strategische Umweltprüfung), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet wurden. Es sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden, einschließlich der Betrachtung kumulativer Umweltauswirkungen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden für die Ebene der Flächennutzungsplanung untersucht. Grundlage bildete ein Grünordnungsplan auf Ebene des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“, der als gesonderter Fachbeitrag gemäß § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz erarbeitet wurde. In der Umweltprüfung berücksichtigt wurden außerdem die Ergebnisse eines artenschutzfachlichen Gutachtens auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Im Ergebnis sind folgende voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten:

Mit der Planung wird im Wesentlichen die Umwandlung von Frischwiese in ein Wohngebiet vorbereitet. Der südlich liegende Feldsoll bleibt erhalten, es erfolgt eine entsprechende Darstellung von SPE-Flächen. Ein Eingriff in den Wald kann weitgehend vermieden werden. Mit der Nachnutzung des Gebäudes im Kreuzungsbereich Seelower Straße / Frankfurter Chaussee verbundene Eingriffe können auf der nachfolgenden Genehmigungsebene kompensiert werden. Somit sind insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Flora, Fauna, Biotope und biologische Vielfalt durch zusätzliche Versiegelung und Habitatverluste zu erwarten. Das Plangebiet weist aufgrund der Bestandsnutzungen innerhalb und angrenzend eine starke anthropogen Vorprägung auf, die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Bereiche oder geschützter Biotope erfolgt nicht.

Sämtliche Eingriffe können vollständig durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Verbindliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs werden einschließlich artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren festgelegt. Im Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG sind unter Beachtung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten. Die geplanten Ersatzmaßnahmen führen zu einer Aufwertung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes. Die neuen hochwertigen Maßnahmenflächen und die umliegenden Offenflächen dienen zukünftig weiterhin als Lebensraum.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden insgesamt 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (4 von einem Einwender) und 21 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange übermittelt. Die mit den Stellungnahmen übermittelten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden geprüft, untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen und fanden nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung durch Darstellungen im Flächennutzungsplan Berücksichtigung sowie durch Präzisierung und Ergänzung der Begründung und bei der Erstellung des Umweltberichtes. Eine Änderung der Planung (Vorentwurf) ergab sich hierdurch nicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übermittelten in der Hauptsache Hinweise zur Bestandsnutzung und zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung sowie zum Artenschutz, die in die Planung eingestellt wurden. Die Träger der Ver- und Entsorgung gaben Auskunft zum

vorhandenen Leitungsbestand und hiermit verbundene Anforderungen, die vordergründig auf Ebene des Bebauungsplanes und bei dessen Umsetzung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wurden vereinzelte Hinweise für die Umsetzungsebene übermittelt, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (noch) nicht relevant sind. Hierzu wurden zusammenfassende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Außerdem wurde die Prüfung von Standortalternativen gefordert. Entsprechende Ausführungen in der Begründung hierzu wurden vertieft.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden grundlegende Einwendungen gegen die Planung geltend gemacht und diese teilweise vollständig abgelehnt, denen nach gerechter Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen wurde. Übermittelte Hinweise zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in die Umweltprüfung eingestellt. Zudem wurden in Reaktion auf die Stellungnahmen Ausführungen in der Begründung zum Wohnraumbedarf und zur Standortwahl ergänzt. Viele Hinweise sind darüber hinaus erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten und werden im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ eingestellt.

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 wurden 15 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange übermittelt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die mit den Stellungnahmen übermittelten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden geprüft, untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen und fanden nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung Berücksichtigung durch Kennzeichnungen auf der Planzeichnung sowie Ergänzung des Umweltberichtes. Eine Änderung der Planung (1. Entwurf) ergab sich hierdurch nicht.

Grundlegende Einwände oder Bedenken gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Es wurde darauf hingewiesen, dass für die geplante Um- und Nachnutzung des alten Gebäudes an der Seelower Straße Ecke Frankfurter Chaussee Aussagen zum Artenschutz besonders geschützter Tierarten, zum Bestandsschutz der baulichen Anlagen, zur Erschließung des Geländes und zu den künftigen möglichen Eingriffen in den Waldbestand zu treffen sind. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt. Weiterhin erfolgten Hinweise auf zwei altlastenverdächtige Flächen im Umfeld des Plangebietes. Der Sachverhalt wurde in die Umweltprüfung eingestellt und die Bereiche auf der Planzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hinweise zur Beachtung eines Grabens im nördlichen Bereich des Plangebietes sind vordergründig auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung gaben erneut Auskunft zum vorhandenen Leitungsbestand und hiermit verbundene Anforderungen. Weiterhin wurde auf ein Hochwasserrisikogebiet hingewiesen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Innerhalb oder angrenzend an den Änderungsbereich sind jedoch keine Hochwasserrisikogebiete vorhanden. Die nächsten Risikogebiete befinden sich über 13 km entfernt.

Einzig das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände lehnte die Planung grundsätzlich ab, dem nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht entsprochen wurde. Bedenken bezüglich der Beeinträchtigung des Waldbestandes und des Feldsolls werden durch entsprechende Darstellungen zur Sicherung dieser Strukturen beachtet. Übermittelte Hinweise zum Artenschutz wurden in der artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet, konkrete Maßnahmen hierzu werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt ebenfalls abschließend auf Ebene des Bebauungsplanes.

4. Zusammenfassung der Gründe für durch Abwägung gewählte Planungsvariante

Das Plangebiet stellt ein geeignetes kleinteiliges Wohnbauflächenpotenzial im Ortsteil Müncheberg dar. Im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche können die Wohngebiete der Stadt Müncheberg städtebaulich sinnvoll entwickelt werden. Angrenzend an die Seelower Straße und vorhandene Bebauung wird das Siedlungsgefüge in diesem Bereich unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur ergänzt und abgerundet und die verschiedenen bebauten Bereiche verbunden. Die Ergänzungsfläche entspricht dem aktuellen städtebaulichen Leitbild der Stadt Müncheberg, in welchem das Plangebiet als Erweiterungsfläche für die Wohnflächenentwicklung ausgewiesen wird.

Mit der Wiedernutzbarmachung des Gebäudes an der Seelower Straße Ecke Frankfurter Chaussee kann ein brachfallendes Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden, was dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung entspricht.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen können vollständig durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene ausgeglichen werden. Es werden keine naturschutzfachlich wertvollen Bereiche oder geschützten Biotope beansprucht, vorhandene Grünstrukturen werden in die Planung integriert. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sind auch keine Verletzungen des besonderen Artenschutzes zu erwarten. Bei der Fläche handelt sich weiterhin um eine vergleichsweise kleine Splitterfläche im Außenbereich, die auch für die landwirtschaftliche Nutzung nicht von besonderer Bedeutung ist.

Unter Beachtung einer steigenden Nachfrage nach Wohngrundstücken und der Hemmnisse bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Ortsteil Müncheberg wird der Wohnbauflächenentwicklung an diesem städtebaulich sinnvollen Gebiet daher der Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt.