

Gemeinde Wendisch Rietz

Flächennutzungsplan 7. Änderung

im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans
„Bahnhofsvorplatz“

Begründung zum Vorentwurf

Oktober 2023

Aufstellende Behörde

Gemeinde Wendisch Rietz

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45141 Fax +49 33631 451811
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Lage des Änderungsbereichs	4
1.2	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
1.3	Anlass und Ziel der Planung	5
2	Verfahren	6
2.1	Verfahrensschritte	6
2.1.1	Aufstellungsbeschluss	6
2.1.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	6
2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.1.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
2.1.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.1.6	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	7
3.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	7
3.3	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	7
3.4	Landschaftsschutzgebiet	8
3.5	Flächennutzungsplan	8
4	Bestandssituation	9
5	Inhalte der Planänderung	9
5.1	Bisherige Darstellung	9
5.2	Geplante Darstellung	9
6	Flächenbilanz	9
7	Umweltbericht	10
8	Rechtliche Grundlagen	10

1 Einführung

1.1 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Wendisch Rietz am südlichen Ende des Scharmützelsees, nördlich der Beeskower Chaussee (Bundesstraße B 246) zwischen der Bahnlinie von Königs Wusterhausen nach Frankfurt/Oder und der Hauptstraße (Kreisstraße K 6744).



Lage des Änderungsbereichs (Ohne Maßstab)¹

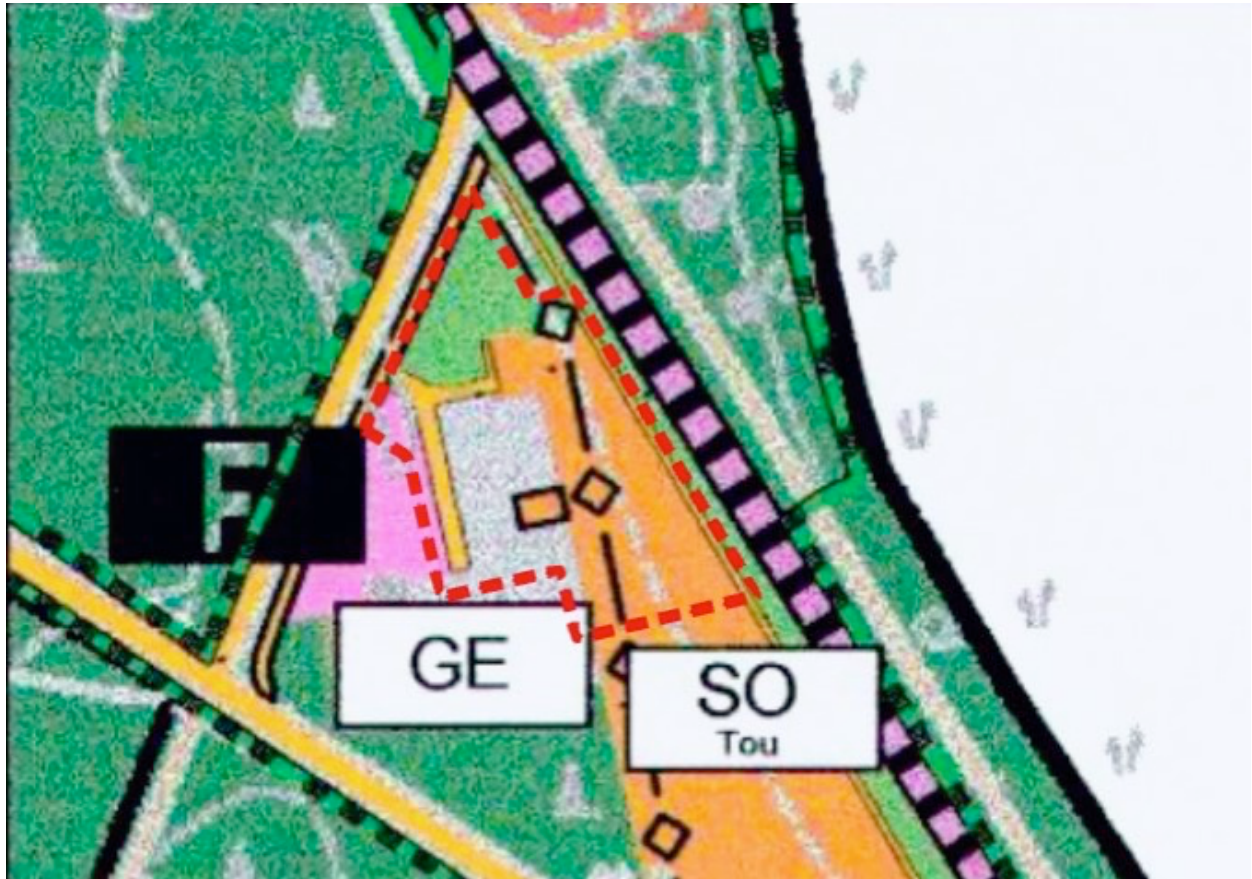
1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des FNP, die zur Ableitung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ aus dem Flächennutzungsplan (FNP) erforderlich sind.

Er umfasst einen Teil einer dargestellten Grünfläche, eine von der Hauptstraße in südöstliche Richtung abgehende Verkehrsfläche, einen Teil des dargestellten Gewerbegebiets und einen Teil des im nördlichen Bereich dargestellten Sondergebiets mit Zweckbestimmung Tourismus.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,09 ha.

¹ Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/28>,
Zugriff am 19. Juli 2023



Abgrenzung Änderungsbereich (Ohne Maßstab)²

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Wendisch Rietz ist die 6. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“.

Der Bedarf an Flächen für eine Rettungswache auf dem Flurstück 456, die Erweiterung der Fläche der Feuerwehr und der vorgesehene Neubau des Bauhofs auf dem Flurstück 409 sowie die Änderung der Verkehrsfläche bewirkte die 6. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden festgesetzte Sondergebiete mit Zweckbestimmung Ausstellung und Wohnen zu Gunsten der Ausweisung von Gewerbegebieten gestrichen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird in nordöstliche Richtung um einen 4 m breiten Streifen vergrößert. Ebenso wird ein Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Änderung des B-Plans ist nicht aus dem FNP entwickelbar.

Mit der Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ geschaffen werden.

² Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/28>,
Zugriff am 19. Juli 2023

2 Verfahren

Der FNP der Gemeinde Wendisch Rietz wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ geändert (7. Änderung). Bei entsprechendem zeitlichen Ablauf kann der Beschluss über die FNP-Änderung aber auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Gemeindevertretung der Gemeinde Wendisch Rietz hat in ihrer Sitzung am ... beschlossen, den FNP zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee öffentlich bekannt gemacht.

2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Anschreiben vom ... beteiligt worden.

2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Auslegung des Planes im Rathaus der Gemeinde Wendisch Rietz statt.

2.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom ... beteiligt.

2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Auslegung des Planes im Rathaus der Gemeinde Wendisch Rietz statt.

2.1.6 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom ... beteiligt.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

3.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 3 LEPro zur Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der LEP HR, in Kraft getreten am 1. Juli 2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Gewerbeflächenentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Dabei trägt sie Grundsatz G 2.2 LEP HR Rechnung, nach dem gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden sollen. Durch die Lage des Plangebiets in Ergänzung gewerblicher Bauflächen können Nutzungskonflikte minimiert und eine sehr gute Anbindung gesichert werden.

Gemäß dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden. Dabei sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die vorgesehene Planung steht im räumlichen Kontext zum vorhandenen Gewerbegebiet, ist durch die Anbindung an die Bundesstraße B 246 gut erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und trägt somit dem Grundsatz G 5.1 Rechnung.

Des Weiteren entspricht die Planung dem im LEP HR verankerten Ziel Z 5.2, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind, da die vorgesehene Planung die für gewerbliche Nutzungen bislang vorgesehenen Flächen ergänzt und erweitert.

3.3 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14. März 2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

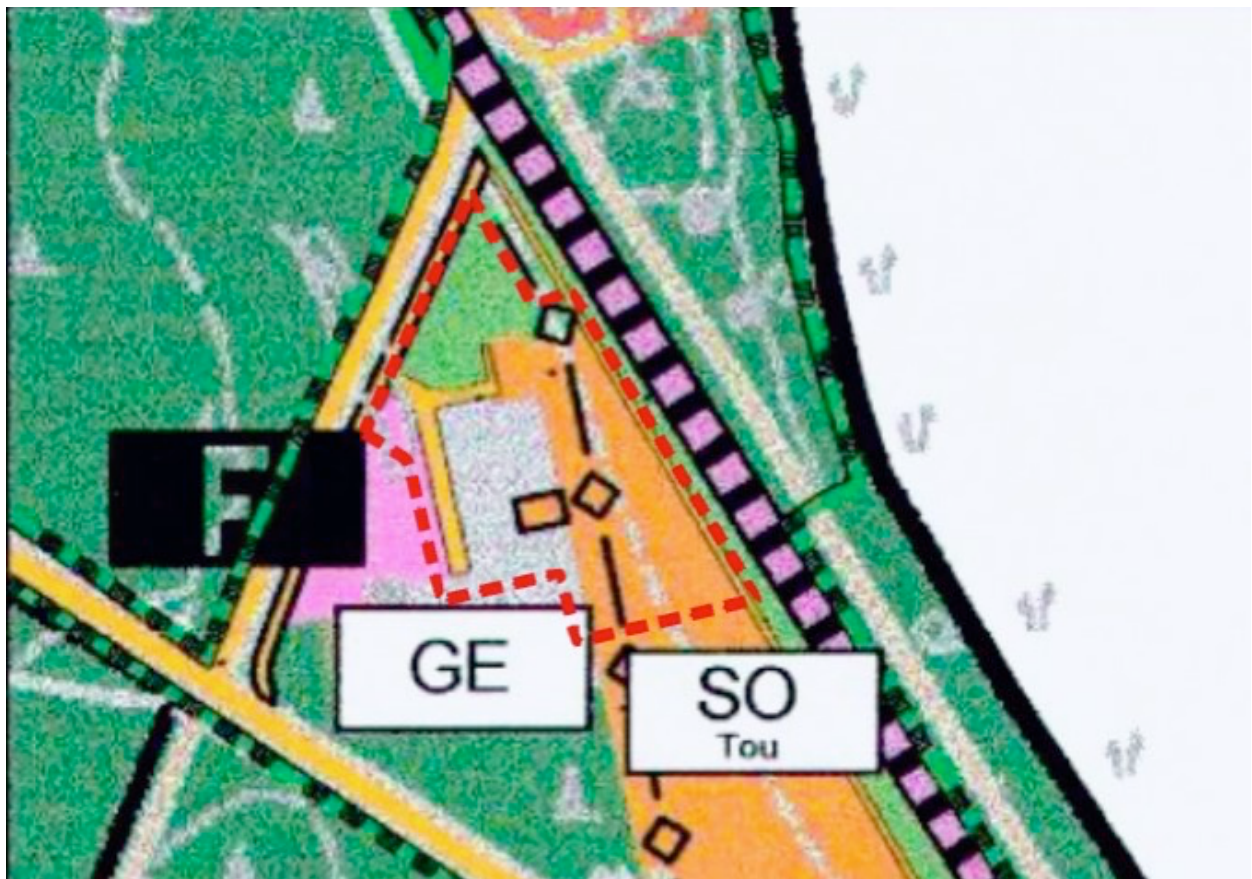
Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29. November 2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

3.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ und dem LSG „Dahme-Heideseen“. Das Naturschutzgebiet „Kanalwiesen Wendisch Rietz“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereichs. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

3.5 Flächennutzungsplan

Der FNP der Gemeinde Wendisch Rietz wurde am 4. November 2004 rechtswirksam. Seitdem wurde der FNP mehrfach geändert. Die aktuelle Fassung des FNP ist die Änderung 3a vom 19. Dezember 2013.



Rechtswirksamer FNP, Änderung 3a, mit Änderungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ (Ausschnitt ohne Maßstab)³

³ Gemeinde Wendisch Rietz

Im rechtswirksamen FNP werden im Änderungsbereich eine Gewerbefläche, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. In Nord-Süd-Richtung ist eine unterirdische Versorgungsleitung dargestellt.

4 Bestandssituation

Westlich des Änderungsbereichs befindet sich das zweigeschossige Gebäude der Feuerwehr der Gemeinde Wendisch Rietz mit der eingeschossigen Fahrzeughalle, den zugehörigen Bewegungsfläche und Stellplätzen.

Südlich des Änderungsbereichs befinden sich die eingeschossigen Gebäude einer Autowerkstatt, einer Bootswerkstatt sowie ein Lager. Zwischen dem Lager und den Werkstattgebäuden befindet sich eine asphaltierte bzw. betonierte Fläche, die für die Stellplätze genutzt wird.

Im Kern des Änderungsbereichs steht ein 46 m hoher Funkmast. Nördlich davon steht ein leerstehendes zweigeschossiges Wohngebäude.

Die baulich geprägten Flächen sind im Norden und im Osten von baumbestandenen Flächen begrenzt. Daran grenzen in Richtung Osten ehemalige Bahnflächen an die sich heute weitestgehend als begrünte Wiesenflächen darstellen. Einzelne Flächen sind mit Betonplatten befestigt.

5 Inhalte der Planänderung

5.1 Bisherige Darstellung

Im rechtswirksamen FNP werden im Änderungsbereich eine Gewerbefläche, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. In Nord-Süd-Richtung ist eine unterirdische Versorgungsleitung dargestellt.

Damit weichen die geplanten Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ von der Darstellungen des FNP ab.

5.2 Geplante Darstellung

Mit der Änderung des rechtswirksamen FNP werden entsprechend der Ziele der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ die dargestellten Sondergebiete gestrichen und als Gewerbeflächen dargestellt. Ein Teil der im nördlichen Bereich dargestellten Grünfläche wird gestrichen und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird in nordöstliche Richtung vergrößert. Diesbezüglich wird die dargestellte Verkehrsfläche verschoben bzw. neu abgegrenzt.

6 Flächenbilanz

Fläche	FNP 2014	FNP 7. Änderung	Differenz
Grünfläche	0,16 ha	0,00 ha	- 0,16 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,00 ha	0,17 ha	+ 0,17 ha
Gewerbefläche	0,21 ha	0,70 ha	+ 0,49 ha
Verkehrsfläche	0,10 ha	0,22 ha	+ 0,12 ha
Sondergebiet	0,62 ha	0,00 ha	- 0,62 ha
Summe	1,09 ha	1,09 ha	+/- 0,00 ha

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Planes an dieser Stelle ergänzt.

8 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1996 (GVBl. I S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5 S. 18)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, Nr. 28)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, Nr. 15)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, Nr. 16)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wendisch Rietz, Änderung 3a, Stand 19. Dezember 2013