

Gemeinde Bestensee

3. Änderung des Flächennutzungsplans Bestensee

Feststellungsbeschluss: 20.05.2014

Zusammenfassende Erklärung gem. §6 (5) Satz 3 BauGB

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Vorbemerkungen & Veranlassung	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	3
3.	Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung	6
3.1	Formale Beteiligung der Öffentlichkeit	6
3.2	Formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
4.	Begründung der Alternativenauswahl	14

1. Vorbemerkungen & Veranlassung

Vorbemerkungen zum Aufstellungsverfahren

Die initiale Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bestensee erfolgte im Jahre 1998. Der F-Plan wurde seitdem durch 3 Änderungsverfahren überarbeitet.

Die Notwendigkeit der ersten Änderung ergab sich im Wesentlichen durch die Eingemeindung der vormals selbständigen Gemeinde Pätz in die Gemeinde Bestensee im Rahmen der Gemeindegebietsreform des Jahres 2003. Der entsprechende Flächennutzungsplan, der die Darstellung des gesamten Gemeindegebietes zum Inhalt hatte, erlangte im Juni 2006 Rechtswirksamkeit.

Im Verfahren der 2. Änderung erfolgte der Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung Bestensee am 04.09.2008. Noch vor Erlangung der angestrebten Genehmigung des FNP trat der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft. Die geänderten Schwerpunktsetzungen führten schlussendlich zur Genehmigung der Änderungsbereiche 1, 2, 3, 4, 6, 12, 16 und 17 durch die höhere Verwaltungsbehörde und zur anschließenden Neubekanntmachung des F-Planes mit Stand vom September 2008 durch die Gemeinde Bestensee im Jahre 2011. Die Änderungsbereiche 5, 7-11, 15, 18 und 19 wurden, aus Gründen der Übersichtlichkeit und rechtlichen Relevanz für die 2. Änderung des F-Planes, in der fortgeschriebenen Begründung nicht weiter betrachtet.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.12.2011 durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung eingeleitet. Die Darstellungen wurden sowohl im Rahmen der Beteiligung gem. §§3(1),4(1) BauGB, als auch gem. §§3(2),4(2) BauGB geändert, so dass eine erneute Beteiligung mit dem geänderten Entwurf notwendig wurde. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 20.05.2014. Die Gemeindevertreterversammlung hob in ihrer Sitzung vom 03.07.2018 den Feststellungsbeschluss vom 20.06.2014 auf und hat beschlossen auf Änderungen von Flächen für die keine Zustimmung zur Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ in Aussicht gestellt wurde zu verzichten. Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.07.2018 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt und die Begründung gebilligt.

Anlass und Ziele der Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

Ausschlaggebender Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes waren insbesondere die Darstellung von Bauflächen an die sich dynamisch verändernden Erfordernisse in der Gemeinde Bestensee und darunter auch die Zurückführung von Bauflächendarstellungen die Wohnen vorsahen im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung (→ zusätzliche Entwicklungsoption).

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Voraussetzungen

Das Verhältnis der Bauleitplanung zum Naturschutz findet in § 1a BauGB seine Grundlage, soweit es den städtebaulichen Planungsteil angeht. Die Bestimmung des naturschutzrechtlichen Eingriffs bleibt dem BNatSchG als dem naturschutzrechtlichen Fachrecht vorbehalten. Das BauGB geht dabei davon aus, dass die planerischen Entscheidungen abwägungsdirigiert sind. Gemäß § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde für

jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Nach der Abschichtungsregelung soll die Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppelprüfungen innerhalb einer Planungshierarchie in dem nachfolgenden Verfahren auf andere oder zusätzliche Auswirkungen beschränkt werden. Damit kann auch dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad der Planungen auf den verschiedenen Ebenen Rechnung getragen werden. Entscheidend dabei ist jedoch vorrangig, ob der zu untersuchende Belang Auswirkungen auf die Abwägung der jeweils betrachteten Planungsebene hat. Zusätzlich ist zu beachten, dass zwar einzelne, in der höherrangigen Planung nicht abwägungsrelevante Detailprüfungen auf die niedrigere Planungsebene geschichtet, jedoch nicht ganze Themenfelder der Umweltprüfung verlagert werden können. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB stellt unbenommen der Abschichtungsregelung immer den verbindlichen Mindestinhalt des Umweltberichtes dar.

Umweltbericht zum FNP Bestensee

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte parallel zur Aufstellung des F-Planes. Somit konnten Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachliche Anforderungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben, berücksichtigt werden.

Methodisch ist die Umweltprüfung an die Prüfkriterien der Umweltverträglichkeitsprüfung, der FFH-Verträglichkeitsprüfung und der Eingriffsregelung angelehnt. Für die Beschreibung der aktuellen Umweltsituation und des Zustandes der Schutzgüter wurden die hierzu aktuell verfügbaren Daten der Gemeinde Bestensee, unter Zuhilfenahme der in ihren Aussagen noch immer ausreichend aktuellen Landschaftspläne, herangezogen und einer verbal-argumentativen Bewertung in Bezug auf die Änderungsbereiche zugeführt. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und/oder die Schutzgebiete gründete sich dabei auf eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit.

Die Erarbeitung spezieller naturwissenschaftlicher oder technischer Gutachten zur vorausschauenden Prüfung von Umweltbelangen wird im Rahmen der 3. Änderung des FNP nicht für erforderlich gehalten und bleibt ggf. der verbindlichen Bauleitplanung oder anderen Projektplanungen vorbehalten. Der FNP übt in seiner Vorbereitungsfunktion selbst keine unmittelbare Wirkung auf die folgende tatsächliche Nutzung aus. Auf teilweise von Seiten der Träger öffentlicher Belange (TÖB) angeregte detailliert weiterführende Untersuchungen, die sich zudem auch auf parallel laufende verbindliche Bauleitplanverfahren beziehen oder bezogen, wurde daher verzichtet.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) und ihre Berücksichtigung

Folgende Änderungsbereiche liegen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten:

- Änderungsbereich Nr. 1 (Gewerbefläche Marienhofer Berg) → vollständig, LSG Notte-Niederung
- Änderungsbereich Nr. 5 (Verkehrerschließung am Ostufer des Klein Bestener Sees) → teilweise, LSG Notte-Niederung
- Änderungsbereich Nr. 6 (Wochenendhausgebiet Schönheider Weg) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 7 (Ergänzung Zeesener Str. - Nord) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 8 (Erg. MI / Hauptstraße 6) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereiche Nr. 9+10 (W Bachstraße #1 + #2) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 11 (MI am Rande der Vordersiedlung) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 13 (SO Bildungszentrum Pätz) → vollständig LSG Dahme-Heides.
- Änderungsbereich Nr. 14 (Weißdornweg) ehem. Rotdornweg → vollständig LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 15 (Linden- /Badstraße Pätz) → vollständig LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 16 (SO Woch Hintersiedlung) → vollständig LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 17 (SO Lawi+Touri) → vollständig LSG Dahme-Heides.
- Änderungsbereich Nr. 18 (Wohnbaufläche Hauptstraße 7) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 22 (Wohnbaufläche Bergweg, Vorders.) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereich Nr. 23 (Rettungswache an der B179) → vollständig, LSG Teupitz-K.S.
- Änderungsbereiche Nr. 24 bis 31, 33 → vollständig, LSG Teupitz-K.S.

• Änderungsbereich Nr. 32

→ vollständig LSG Dahme-Heides.

Im Hinblick auf die beabsichtigten bzw. zulässigen Bauvorhaben und die Flächenausdehnung war es erforderlich, durch die zuständige Fachbehörde/Verordnungsgeber (hier: Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) im Antragsverfahren die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG oder die voraussichtliche Notwendigkeit einer Ausgliederung feststellen zu lassen. Dazu erfolgte eine Anfrage Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur 3. Änderung des FNP Bestensee bezüglich der landschaftsschutzrechtliche Entscheidungen für die Änderungsbereiche 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33 und 34.

In dem Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur 3. Änderung des FNP Bestensee vom 30.11.2015 wurde für die Änderungsbereiche 11, 13, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33 und 34 kein Widerspruch zum Schutzzweck der LSG Verordnung „Teupitz - Köriser Seengebiet“ festgestellt.

Für die Änderungsbereiche ÄF 5, 8, 9, 10, 11, 13, 16 und AF 18 wurde vom Ministerium die Zuständigkeit der Einzelfallentscheidung auf die untere Naturschutzbehörde (uNB) übertragen. Aus Sicht der uNB bestehen zu den Flächen ÄF 8, 9, 10, 11, 13, 16 und AF 18 keine Bedenken (Schreiben vom 28.03.2017). Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung/ Befreiung wird in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Genehmigung ist im Zuge eines konkreten Bauvorhabens im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen.

Für die ÄF 5 wird von der uNB keine Genehmigung in Aussicht gestellt. Für die restlichen Änderungsbereiche 6, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33 und 34 für welche das Ministerium ein positives Votum abgegeben hat, ist in den weiteren Verfahren (B-Plan) das Zustimmungsverfahren durchzuführen.

Auf Flächen für die keine Zustimmung zur Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ in Aussicht gestellt wurde verzichtet. Das betrifft die Änderungsbereiche:

Änderungsbereich Nr. 1 (Gewerbefläche Marienhofer Berg)

Änderungsbereich Nr. 5 (Verkehrerschließung am Ostufer des Klein Bestener Sees)

Änderungsbereich Nr. 7 (Ergänzung Zeesener Str. - Nord)

Änderungsbereich Nr. 12 (Nahversorgungszentrum Hauptstraße)

Änderungsbereich Nr. 14 (Weißdornweg)

Änderungsbereich Nr. 16 (SO Woch Hintersiedlung)

Änderungsbereich Nr. 17 (SO Lawi+Touri)

Änderungsbereich Nr. 19 bis 21: Sonderbauflächen „Regenerative Energien“)

Änderungsbereich Nr. 23 (Rettungswache an der B179)

Änderungsbereich Nr. 32

Im Ergebnis der Zustimmungsverfahren wurde der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand Februar 2018 als Grundlage für den neuen Feststellungsbeschluss erarbeitet.

3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung

3.1 formale Beteiligung der Öffentlichkeit

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung in allen Beteiligungsschritten gemäß

- §3 (2) BauGB (formale Beteiligung)
- §3 (2) BauGB i.V.m. §4a (3) BauGB (erneute Beteiligung mit geändertem Entwurf).

Einwendungen der Öffentlichkeit

Änderungsbereich 1, GE Marienhofer Berg

Stellungnahmen/Einwendungen:

- Ein gewerblicher, landwirtschaftlicher Betrieb genießt zwar Bestandsschutz, Entwicklung ist aber nicht mehr möglich.
- Die Darstellung eines Mischgebiets sei einem Gewerbegebiet vorzuziehen
- Es ist mit unzulässiger Lärmbeeinträchtigung für die bestehenden Wohnnutzungen zu rechnen. Lärmschutzgutachten auf FNP-Ebene erforderlich
- Gewerbegebiete in Mittenwalde bieten noch Ansiedlungsmöglichkeiten

Umgang mit den Stellungnahmen/Einwendungen:

- Zulässigerweise errichtete Wohngebäude und mit Gewerbe in Verbindung stehende Gebäuden landwirtschaftlicher Nutzung genießen Bestandsschutz; Landwirtschaft ist ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich; somit können entsprechenden Bauvorhaben zwar immer noch öffentliche Belange entgegengehalten werden, eine Erweiterung des Betriebs in angemessener Weise ist dennoch möglich. Entscheidend ist das Baugenehmigungsverfahren.
- Mittel- bis langfristig ist die Ansiedlung von emissionsträchtigen Gewerbe auf dem Marienhofer Berg vorgesehen. Ein Mischgebiet ist hier nicht angebracht, weil Gewerbebetriebe das Wohnen dort nicht wesentlich stören dürfen.
- Selbstverständlich wäre bei emissionsträchtigen Gewerbe direkt anliegende Wohnnutzung problematisch. Deshalb ist ja auch eine weitergehende Untersuchung der Problematik in nachfolgenden Verfahren unumgänglich. In letzter Konsequenz bedeutet das, dass wenn Wohnnutzung und geplantes Gewerbe nicht kompatibel sind, die neue gewerbliche Nutzung im Einzelfall nur unter Auflagen oder gar nicht zulässig wäre. Zudem sind eigentumsrechtliche Belange durch Grundgesetz geschützt.
- Bestensee plant nicht für Mittenwalde und umgekehrt, auch wenn die räumliche Nähe von zwei Gemeinden eine gewisse Konkurrenz in Hinblick auf das Ansiedeln von Gewerbe bedeuten kann.

Der Standort wird in Hinblick auf Standortqualität (B246, Autobahn) für GE-Zwecke von der Gemeinde Bestensee als sehr gut geeignet angesehen. Die Darstellung von gewerblicher Baufläche im Änderungsbereich wurde beibehalten.

3.2 formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und in allen Beteiligungsschritten um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Die Beteiligung erfolgte gem.

- §4 (2) BauGB
- §4 (2) BauGB i.V.m. §4a (3) BauGB (erneute Beteiligung mit geändertem Entwurf).

Im Folgenden wird nur auf wesentliche planinhaltlich vorgebrachte Anregungen und Hinweise abgestellt, die sich auf die genehmigten Änderungsbereiche beziehen. Diese wurden zusammenfassend wie folgt berücksichtigt:

Änderungsbereich 1: Gewerbefläche Marienhofer Berg

Landesamt f. Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Keine grundsätzlichen Einwände, aber:

- Einwirkungsbereich der Legehennenanlage südlich der B246
- Immissionsschutzwert aber gerade eingehalten (15%)
- Schallimmissionen aus Windpark Gallun, BAB und B246

sind in nachfolgenden Verfahren z.B. der verbindlichen Bauleitplanung ebenso wie Emissionen der Gewerbegebietsnutzung kumulativ zu betrachten und zu werten. Daraus sind dann vorhabenkonkrete Schutzmaßnahmen für Bestandsbebauungen abzuleiten.

→ Die Hinweise wurden in die Begründung /Umweltbericht aufgenommen.

Landkreis

Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft

- Mit Darstellung Gewerbliche Baufläche erscheint eine dauerhafte Fortführung der Landwirtschaft am Standort problematisch. Auch gibt es Geruchsmissionen durch die südlich gelagerte Tierhaltungsanlage

→ Die Beibehaltung der Darstellung ist das Ergebnis der Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Immissionen sind fallkonkret zu betrachten und daraus entsprechende Schutzmaßnahmen abzuleiten. → B-Planverfahren, Baugenehmigungsverfahren

Untere Naturschutzbehörde

- Aufgrund der Lage im LSG Notte-Niederung wird die Fläche abgelehnt.

MLUL (30.11.2015)

Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Notte-Niederung“. Eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 der LSG-VO „Notte-Niederung“ kann nicht in Aussicht gestellt werden.

→ Änderungsbereich wird in der 3.Änderung nicht weiter dargestellt

Änderungsbereich 2: Campingplatz Kiessee (SO „Woch“

LUGV

Keine grundsätzlichen Einwände, aber:

- Einwirkungsbereich der Legehennenanlage, jedoch unterhalb der 10% -Grenze (Immissionsschutzwert LAI-GIRL)

→ Die Hinweise wurden in die Begründung /Umweltbericht aufgenommen.

Änderungsbereich 3: Straßenbegleitende Wohnbaufläche Siedlung D

Landkreis

Untere Naturschutzbehörde

- Informationen über potentieller Eignung als Lebensraum geschützter Tier- und Pflanzenarten

→ Eine Begehung hat stattgefunden, ohne dass aus Sicht der Gemeinde Anhaltspunkte dafür gefunden wurden. Konkretere Hinweise wären dem Zweck des Verfahrens entsprechend angebracht gewesen, sind aber nicht erfolgt. Zudem ist bereits eine Baugenehmigung im südlichen Teil der Fläche ergangen. Flächendarstellung wurde aufrechterhalten.

Landesbetrieb Forst

- Verlust an Erstaufforstungsfläche muss kompensiert werden

→ Es findet hier kein Waldverlust, sondern allenfalls ein Verlust an potentieller Aufforstungsfläche statt. Aufforstungen werden idR im Naturraum durchgeführt, d.h. Eine vollständig ausgleichende Bilanzierung ist im FNP verzichtbar.

Änderungsbereich 5: Ergänzung Wohnbau westl. Fasanenstr & Verkehrserschließung Wochenendhaussiedlung Ostufer Klein Bestener See

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Verriegelung der Landschaft in Richtung See wird abgelehnt; Migrationshemmnisse und Gefahr Verschmelzung mit südlichem Mischgebiet

→ Ein 1300m² großer und straßenbegleitend schmaler Streifen leiten keine wesentlichen zusätzlichen Migrationshemmnisse her. Auch wird damit keine Verschmelzung mit dem MD in naher Zukunft vorbereitet. Die Darstellung wurde aufrechterhalten.

MLUL (30.11.2015)

Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Notte-Niederung“. Eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 der LSG-VO „Notte-Niederung“ kann nicht in Aussicht gestellt werden.

→ Änderungsbereich wird in der 3.Änderung nicht weiter dargestellt

Änderungsbereich 6: Wochenendhausgebiet Schönheider Weg

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Keine grundsätzlichen Einwände, aber:

- Einwirkungsbereich der Legehennenanlage (Geruch)

→ Die Auswirkungen wurden im B-Plan „Schönheider Weg“ betrachtet. Grenzwertüberschreitungen sind derzeit nicht begründet zu erwarten

- Lärm durch Bahnstrecke

→ Schallschutzmaßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan „Schönheider Weg“ festgesetzt

- Lärm durch Motocross-Strecke

→ Mit Inkrafttreten des B-Plans „Schönheider Weg“ ist mit der Verfügung von Einschränkungen der Trainingszeiten zu rechnen (Gebiet hat höheren Schutzanspruch von 55/50 dBA) → B-Planverfahren entscheidend! Max. 30 Min/Tag mit 10 Fahrzeugen

Es wurden Hinweise zu den Emissionen/Immissionen in die Begründung /Umweltbericht aufgenommen.

Gemeinsame Landesplanung

- Kleinteilige Darstellung der Flächen sollte überprüft werden

→ Es handelt sich v.a. Um die Dokumentation der Übereinstimmung zwischen B-Plan und FNP. Die kleinteilige Darstellung ist zumindest im vorliegenden Fall sinnvoll und wird beibehalten.

Landesamt für Bauen und Verkehr

- Unter der Voraussetzung, dass keine neuen Wohnbauflächen entstehen (nur Bestandssicherung) bestehen keine Einwände gegen die Darstellung

→ Wohnen ist nur planungsrechtliche Sicherung des Bestands. Keine Änderung erforderlich.

- Hinweis auf Lärmbelästigungen durch nahegelegene Bahnstrecke

→ Hinweis /Dokumentation erfolgt in Begründung /Umweltbericht

MLUL (30.11.2015)

stehen nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Koriser Seengebiet“. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 10 BbgNatSchAG ist nicht erforderlich. Die Flächen verbleiben im LSG und unterliegen weiterhin den Regelungen der LSG-VO.

Änderungsbereich 7: Ergänzung Zeesener Straße Nord

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Inanspruchnahme von Wald kritisch. Beschränkung auf Bestandssicherung

→ Es erfolgt nur die Fortsetzung baulich genutzter Bereiche in Richtung Süden; Beidseitig ist ein Siedlungsanschluss gegeben und der in Anspruch zu nehmende Wald ist deutlich nutzungsgeprägt. Östlich der Straße sind Relikte von Wochenendnutzung erkennbar. Zudem ist dieser Bereich seit Jahren nicht frei zugänglich. Darstellung wurde aufrechterhalten.

Landesbetrieb Forst

- wie Landesbüro & zusätzlich: Bewirtschaftbarkeit angrenzender Waldflächen wird stark eingeschränkt.

→ Der Wald im Änderungsbereich erfüllt aus Sicht der Gemeinde keine Erholungs-, oder Waldrandfunktion und hat insgesamt eher eine nachrangige Bedeutung. Die Bewirtschaftung wird auch nicht eingeschränkt, weil bisher auch schon der Zugang der dahinter liegenden Waldfläche durch Umzäunung des Änderungsbereichs nicht über den Änderungsbereich direkt möglich war. Darstellung wurde aufrechterhalten.

Änderungsbereich 8: Ergänzung Mischgebiet Hauptstraße 6

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Inanspruchnahme von Wald nicht nachvollziehbar

→ Der Änderungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Satzung „Schmale Straße/Bauernweg“/ und somit im Innenbereich. Er ist zudem teilweise durch brachgefallene bauliche Nutzung gekennzeichnet. Für eine Wiedernutzbarmachung ist die Fläche prädestiniert.

Landesbetrieb Forst

- wie Landesbüro & zusätzlich: aufstockender Bestand hochwertig, Umwandlung nicht in Aussicht gestellt.

→ Wie Landesbüro. Darstellung wurde aufrechterhalten.

MLUL (30.11.2015)

stehen im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“.

UNB (28.03.2017)

Aus Sicht der UNB bestehen zu den Flächen ÄF 8 keine Bedenken. Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung/ Befreiung wird in Aussicht gestellt.

→ Darstellung wurde aufrechterhalten.

Änderungsbereich 11: Mischgebietsfläche am Rande der Vordersiedlung

Landkreis

Untere Naturschutzbehörde

- LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“ & Beeinträchtigung des FND „Feuchtwiesen Thälmannstraße“ müssen ausgeschlossen werden

→ Nutzungsgeprägte Flächen. Eine Beeinträchtigung von LSG und FND wenig wahrscheinlich, bzw. kann in nachfolgenden Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigungsverfahren) vollständig ausgeschlossen werden.

MLUL (30.11.2015)

stehen nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 10 BbgNatSchAG ist nicht erforderlich. Die Flächen verbleiben im LSG und unterliegen weiterhin den Regelungen der LSG-VO.

UNB (28.03.2017)

Aus Sicht der UNB bestehen zu den Flächen ÄF 11 keine Bedenken. Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung/ Befreiung wird in Aussicht gestellt.

→ Darstellung wurde aufrechterhalten.

Änderungsbereich 13: Sonderbaufläche Bildungszentrum Pätz

Landkreis

Untere Naturschutzbehörde

- Abbrucharbeiten begonnen, ohne artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten

→ Nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens

- Biber ist im Gemeindegebiet vertreten.

→ Aufnahme als Leitart in den Umweltbericht

MLUL (30.11.2015)

stehen nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Koriser Seengebiet“. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 10 BbgNatSchAG ist nicht erforderlich. Die Flächen verbleiben im LSG und unterliegen weiterhin den Regelungen der LSG-VO.

UNB (25.01.2017)

Aus Sicht der UNB bestehen zu den Flächen ÄF 13 keine Bedenken. Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung/ Befreiung wird in Aussicht gestellt.

→ Darstellung wurde aufrechterhalten.

Änderungsbereich 14: Weißdornweg Pätz

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Ausweisung Wohnbau in Seenähe wird kritisch gesehen. Sollte weiterhin Wochenendnutzung bleiben

→ Die Wohnnutzung hat in diesem Bereich in den letzten 10 Jahren stetig zugenommen, so dass nun eine andere Schwerpunktnutzung vorliegt. Es erfolgt nur die Anpassung des FNP an Gegebenheiten. Darstellung wurde aufrechterhalten.

MLUL (30.11.2015)

stehen im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 10 BbgNatSchAG kann für diese Flächen nicht in Aussicht gestellt werden.

→ Änderungsbereich wird in der 3.Änderung nicht weiter dargestellt

Änderungsbereich 15: Linden-/Badstraße Pätz

Landesbetrieb Forst

- Waldabgang von 0,58 ha wird abgelehnt. Entsprechend B-Planverfahren reduzierte Inanspruchnahme wird unter Voraussetzung des Ausgleichs zugestimmt.

→ Die Flächendarstellung im Bereich des brachgefallenen Ferienheims weist eine deutliche bauliche Prägung auf und wird beibehalten, weil diese ein wichtiges innerörtliches Entwicklungspotential darstellt. Eine ggf. erforderliche Waldumwandlung wird in nachfolgenden Verfahren geregelt (B-Planverfahren oder gesonderter Antrag auf WUW). Ein Einfluss auf die Kompensation kann im FNP-Verfahren nicht genommen werden.

MLUL (30.11.2015)

stehen im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 10 BbgNatSchAG kann für diese Flächen nicht in Aussicht gestellt werden.

→ Änderungsbereich wird in der 3.Änderung nicht weiter dargestellt

Änderungsbereich 16: SO Woch Hintersiedlung

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Darstellung Wald sollte erhalten bleiben

→ Die Darstellung wurde bereits stark reduziert. Es werden nur noch 1700m² weitgehend Bestandsnachzeichnung der Wochenendnutzung dargestellt. Die Darstellung wird aufrechterhalten.

Landesbetrieb Forst

- Waldabgang kann zugestimmt werden, wenn kompensiert wird

→ Eine tatsächliche Kompensation erfolgt durch WUW-Verfahren in nachfolgenden Verfahren.

MLUL (30.11.2015)

stehen im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“.

UNB (28.03.2017)

Aus Sicht der UNB bestehen zu den Flächen ÄF 16 keine Bedenken. Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung/ Befreiung wird in Aussicht gestellt.

→ Darstellung wurde aufrechterhalten.

Änderungsbereich 17: SO Landwirtschaft & Tourismus

Gemeinsame Landesplanung

- durch Verkleinerung der Flächenausdehnung auf den Bestand auf ca. 0,35 ha stehen nun keine Ziele der Raumordnung mehr entgegen.

Landesbetrieb Forst

- Waldabgang kann zugestimmt werden, wenn kompensiert wird

→ Eine tatsächliche Kompensation erfolgt durch WUW-Verfahren in nachfolgenden Verfahren.

Änderungsbereich 22: Wohnbaufläche Bergweg Vordersiedlung

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Keine grundsätzlichen Einwände, aber:

- Einwirkungsbereich der Legehennenanlage, jedoch keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

Aufnahme des Hinweises in Begründung /Umweltbericht.

Gemeinsame Landesplanung

Anerkennung als Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung; entspricht den Zielen der Raumordnung

Landkreis

Untere Naturschutzbehörde

- Waldflächen sind gesetzlich geschütztes Biotop „Flechtenkiefernwald auf Dünenstandort mit Trockenrasen und offenen Sandflächen“ Ausweisung als Wohnbaufläche wird naturschutzfachlich abgelehnt

→ Fläche liegt innerhalb der Satzung „Vordersiedlung und ist bereits bebaut und deutlich nutzungsgeprägt. Darstellung als Wohnbaufläche steht aus Sicht der Gemeinde naturschutzfachlich nichts entgegen.

Landesbetrieb Forst

- Waldabgang wird nicht zugestimmt, Bodenschutz- / Erosionsschutzwald. Sichert Biotopverbund zu südlichen Waldbereichen.

→ Fläche liegt innerhalb der Satzung „Vordersiedlung und ist bereits bebaut und deutlich nutzungsgeprägt, Ein Rückbau des Bestands ist nicht wahrscheinlich. Die FNP-Darstellung ist nicht mehr sachgerecht. Die tatsächliche Waldeigenschaft wird zudem im FNP-Verfahren nicht beseitigt. → WUW-Verfahren

MLUL (30.11.2015)

stehen nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Koriser Seengebiet“. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 10 BbgNatSchAG ist nicht erforderlich. Die Flächen verbleiben im LSG und unterliegen weiterhin den Regelungen der LSG-VO.

UNB (28.03.2017)

Aus Sicht der UNB bestehen zu den Flächen ÄF 22 keine Bedenken. Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung/ Befreiung wird in Aussicht gestellt.

→ Darstellung wurde aufrechterhalten.

Änderungsbereich 23: Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache an der B179“

Gemeinsame Landesplanung

- Kein raumbedeutsames Vorhaben; Erfordernis der Darstellung im FNP nicht erkennbar. FNP-Darstellung folgt den Gegebenheiten vor Ort; Rettungswache ist genehmigt und bereits errichtet.

→ Die Fläche entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde und kann somit dargestellt werden. Die Darstellung wurde aufrechterhalten.

Landkreis

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

- Teilbereich der altlastverdächtigen Fläche "Ehem. Streusalzlagerplatz Bestensee"

Hinweise dazu erfolgten bereits im Baugenehmigungsverfahren

→ Aufnahme in Begründung /Umweltbericht als Hinweis

Allgemeine Hinweise

Hinweise, die die Ausführung betreffen und nicht zu Abwägungsbedarf führen, der dann eine Planänderung zur Folge hat, werden in entsprechend notwendigem Umfang in die Begründung aufgenommen.

Gemeinsame Landesplanung

- Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten wie Bestensee ist durch Innenentwicklung oder Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Diese beträgt bis 2019 3,33 ha. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dabei ist bei der Bilanzierung sowohl bei Wohnbau- als auch bei gemischten Bauflächen jeweils die volle Fläche anzusetzen.

Alle im FNP dargestellten Wohn- und Mischbauflächen wurden überprüft und diejenigen Flächen in Wald oder Grünfläche geändert, die für die Siedlungsentwicklung nach außen keine herausragende Bedeutung aufweisen. Dies betrifft Änderungsbereich 24-34, die somit nicht mehr auf die Entwicklungsoption Anrechnung finden würden. Nach erfolgter Bilanzierung würde im Gemeindegebiet nur noch eine Entwicklungsoption von 800m² verbleiben. Entscheidend für die Anrechnung ist allerdings die tatsächliche Inanspruchnahme einer Fläche, nicht die Darstellung im FNP.

Darüber hinaus wurde die Begründung durch die Aufnahme von allgemeinen Hinweisen ergänzt und fortgeschrieben. Hinweise zu technischen Erfordernissen und Vorschriften sowie andere die Erschließungsplanung betreffende Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Hinweis auf nachfolgende Genehmigungsverfahren, wie z.B. immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren, zur Kenntnis genommen.

4. Begründung der Alternativenauswahl

Die Gemeinde Bestensee strebt ein ausgewogenes Konzept der Flächennutzung an, das sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung nach intakter infrastruktureller Ausstattung des Gemeindegebietes und dem gesunden Wohnen berücksichtigt, als auch die Notwendigkeiten wirtschaftlicher Standortentwicklung nicht gering schätzt. In diesem Sinne wurden innerhalb des Planungsprozesses, der seinen Niederschlag in der Entwicklung des Vorentwurfs, des Entwurfs, dem geänderten Entwurf und der letztlich festgestellten Fassung fand, unterschiedliche Planungsvorstellungen und -varianten in Hinblick auf ihre Eignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung hin untersucht. Das daraus resultierende Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange ist in der festgestellten Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Feststellungsbeschluss vom 20.05.2014 dargestellt.

MLUL (30.11.2015)

stehen im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 10 BbgNatSchAG kann für diese Flächen nicht in Aussicht gestellt werden.

→ Änderungsbereich wird in der 3.Änderung nicht weiter dargestellt