



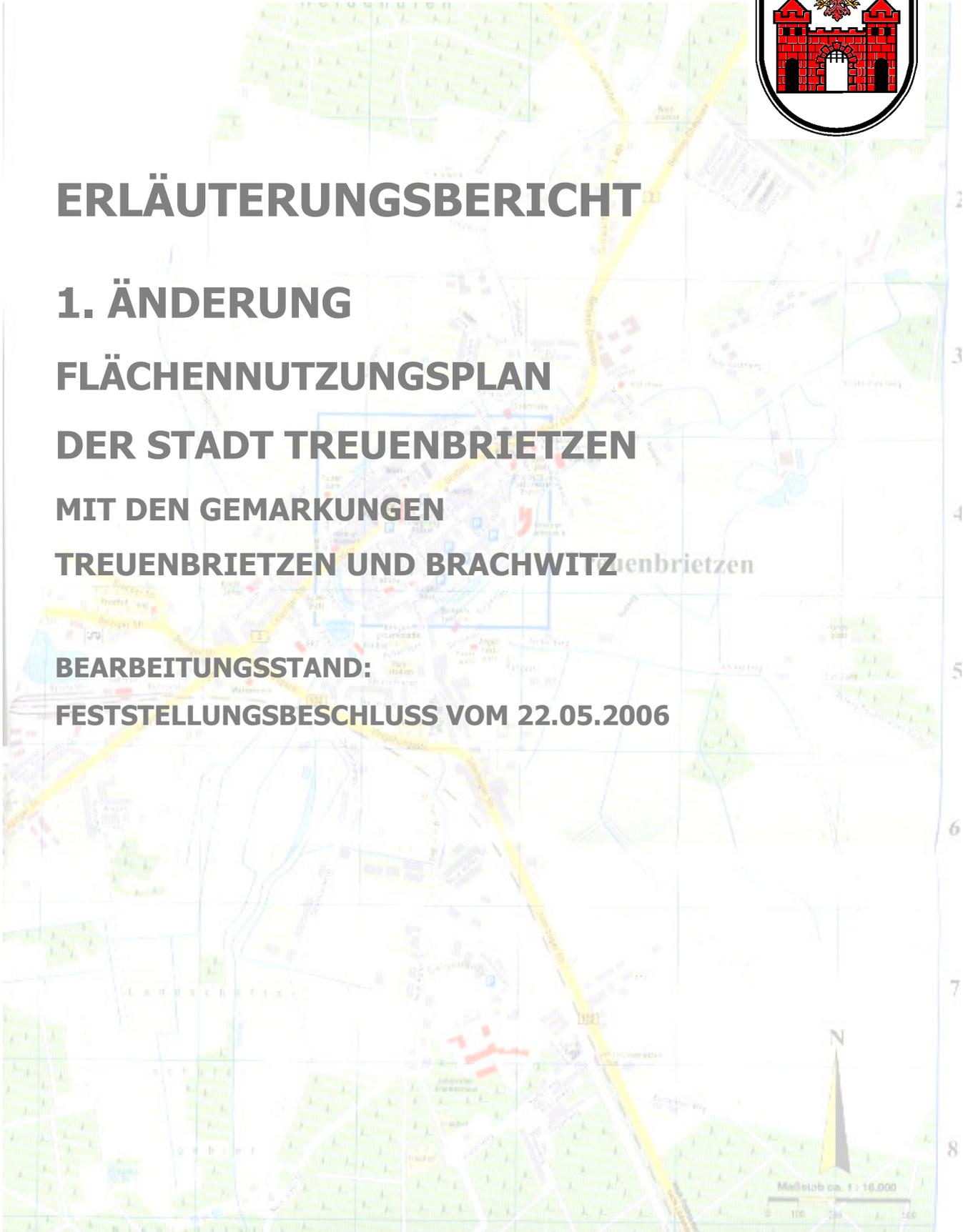
ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ÄNDERUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT TREUENBRIETZEN

MIT DEN GEMARKUNGEN TREUENBRIETZEN UND BRACHWITZ

**BEARBEITUNGSSTAND:
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 22.05.2006**



1.0 VORBEMERKUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen für die Gemarkungen Treuenbrietzen und Brachwitz, der am 04.12.2002 genehmigt wurde und seit dem 13.12.2002 rechtskräftig ist, soll laut Beschluss der Stadtverordneten vom 26.01.2004 geändert und aktualisiert werden.

2.0 ANLASS DER ÄNDERUNG

Die im Flächennutzungsplan für einzelnen Flächen dargestellten Entwicklungsziele lassen sich nicht umsetzen.

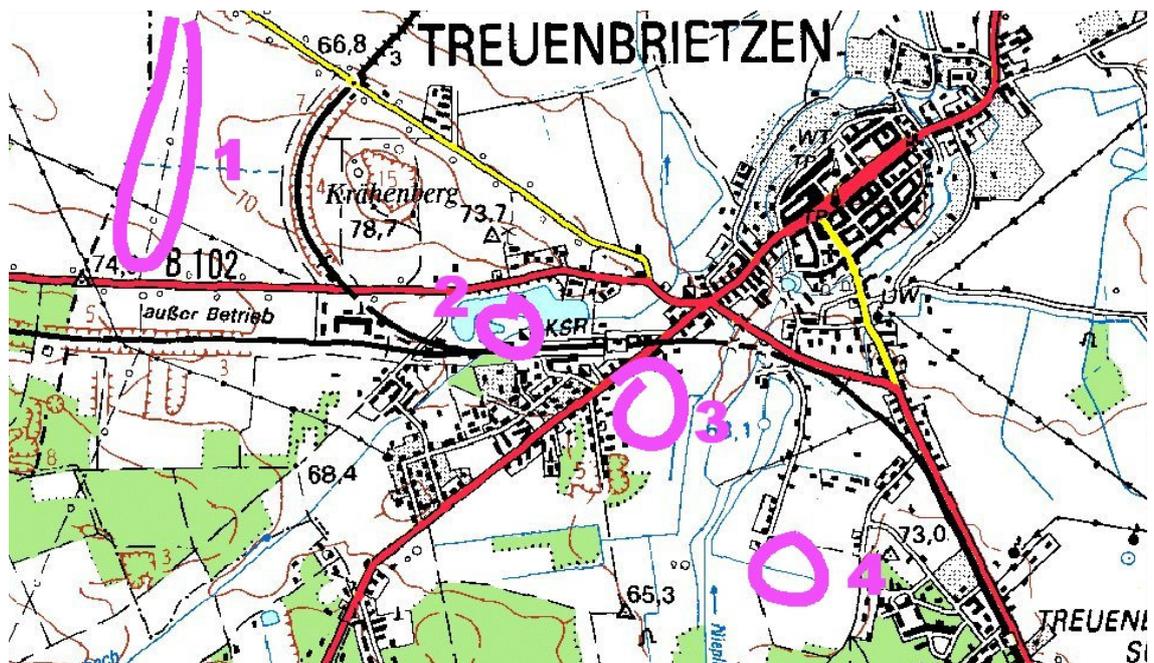
Von den Eigentümern der Flächen werden Entwicklungsabsichten verfolgt, die im Interesse der Stadt liegen, sich aber nur verwirklichen lassen, wenn der Flächennutzungsplan geändert wird.

Da die mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für den Wohnungsbau ein ausreichendes Entwicklungspotential darstellen wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung empfohlen zu überprüfen, ob weniger zentral liegende Wohn- und Mischgebietsflächen für eine Bebauung entfallen können.

Auf der Grundlage der Empfehlung wurden die ausgewiesenen Flächen für den Wohnungsbau überprüft, sie werden im Rahmen der Änderung dort reduziert, wo kein nachweislicher Bedarf besteht.

3.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Mit der 1. Änderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an vier Stellen geändert. Gleichzeitig, mit den beschlossenen Änderungen, erfolgt eine Aktualisierung der Planung.



Punkt 1 der 1. Änderung

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Fläche, für die laut Schreiben von „Boerner KIES“ eine Bewilligung beim Landesbergamt beantragt ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8, als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen.

Punkt 2 der 1. Änderung

Die Fläche des ehemaligen Betonwerkes am Baggersee ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Aus der Sonderbaufläche wird Wohnbaufläche.

Punkt 3 der 1. Änderung

Die als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Böllrich“ (W 7), zwischen dem Wiesenweg und der Bahnlinie entfällt. Die Fläche wird „Fläche für Landwirtschaft“.

Punkt 4 der 1. Änderung

Am Ende der Steinmühlenstrasse, im Bereich des Wendehammers in östliche Richtung wird ein Teil der Fläche für Landwirtschaft zu Wohnbaufläche.

4.0 VERFAHREN

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Treuenbrietzen hat in der Sitzung am 05.01.2004 über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befunden und den Stadtverordneten empfohlen die 1. Änderung zu beschließen. Die Stadtverordneten sind der Empfehlung gefolgt und haben am 26.01.2004 den Entwurf der 1. Änderung und deren Auslegung beschlossen.

Die 1. Änderung erfolgt über einzelne Deckblätter, die über den wirksamen Plan gelegt werden.

Die rechtaufsichtlichen Prüfung, die im Rahmen der beantragten Genehmigung erfolgte, hat einen Verfahrensfehler offenbart, der eine Genehmigung nicht zulässt.

Die Auslegung wurde aus diesem Grund wiederholt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Stellungnahmen zur wiederholten Auslegung wurden vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und vom Landkreis PM abgegeben. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Einwendungen.

5.0 BESCHREIBUNG DES INHALTES DER 1. ÄNDERUNG

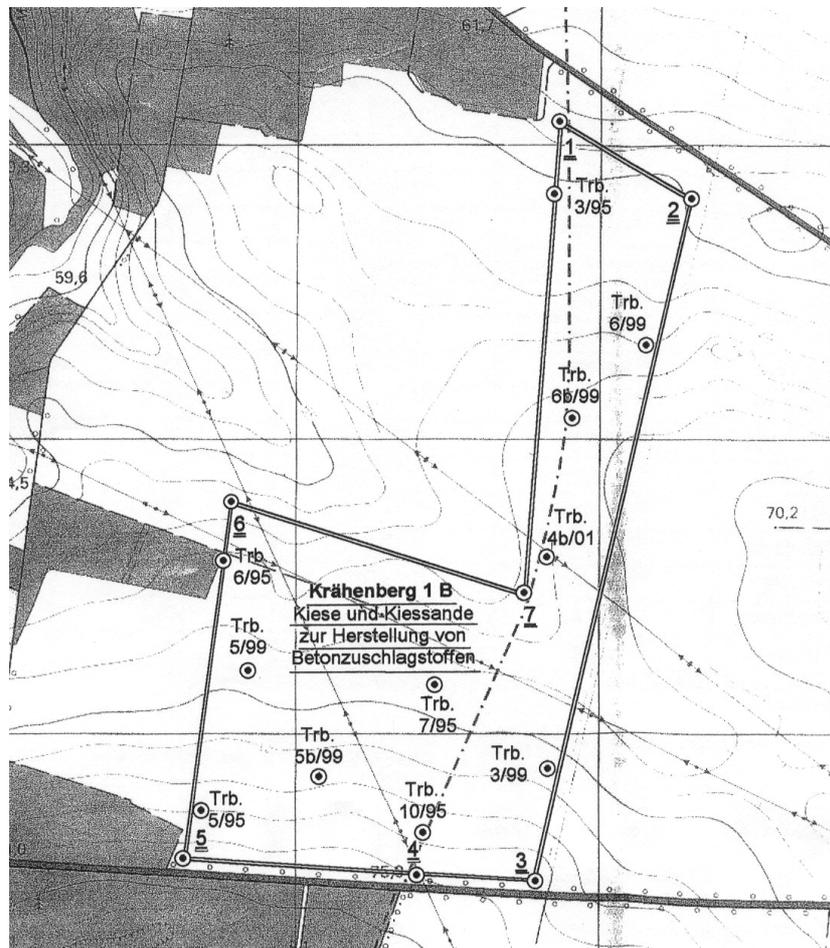
5.1 PUNKT 1 DER 1. ÄNDERUNG

An der westlichen Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Nichel, Gemeinde Mühlenfließ wurde der Flächennutzungsplan um die Darstellung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen ergänzt. Die Fläche der Darstellung entspricht der Fläche für die von der Firma „Boerner Kies“ ein Antrag auf Bewilligung beim Landesbergamt in Cottbus gestellt wurde. Der Antrag befindet sich zur Zeit in der Genehmigungsphase.

Es handelt sich um eine Teilfläche aus dem Abbaufeld Krähenberg 1. Die Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken wurde im März 1995 erteilt und im März 2000 auf die Firma „Boerner Kies“ übertragen.

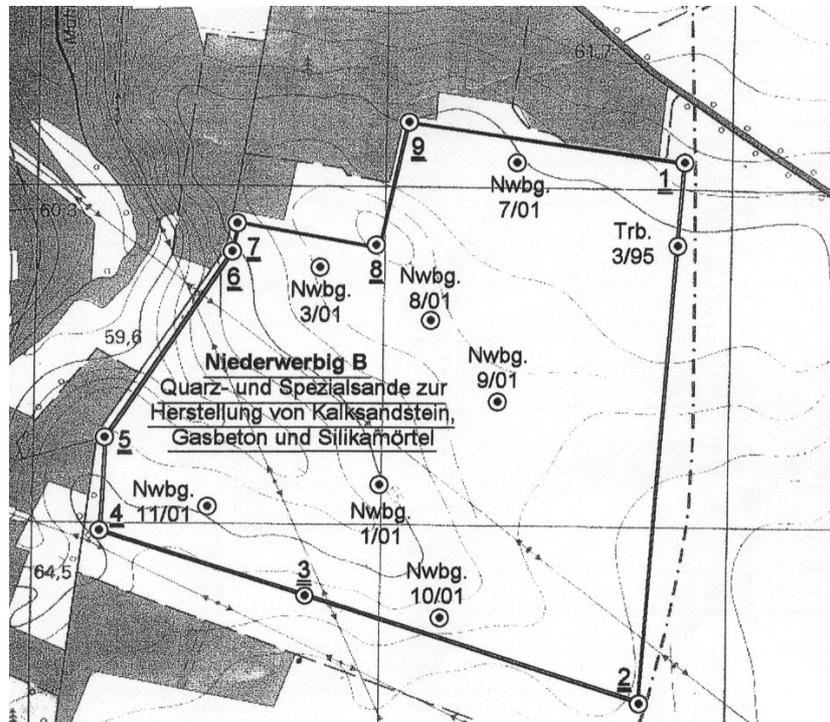
Die Bewilligung wurde für eine Fläche von 45,6 ha beantragt, davon liegen ca. 18 ha auf der Gemarkung von Treuenbrietzen und 27,6 ha in der Gemarkung Nichel. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von Nichel ist die Fläche als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dargestellt.

Bild 1, Bewilligungsfeld Krähenberg 1



In Norden auf der Gemarkung Nichel schließt sich an das beantragte Bewilligungsfeld Krähenberg 1 das parallel hierzu beantragte Bewilligungsfeld Niederwerbig an. Das Bewilligungsfeld hat eine Größe von 48,9 ha.

Bild 2, Bewilligungsfeld Niederwerbig



Laut der Abbaukonzeption der Firma „Boerner Kies“ soll der Abbau über einen gemeinsamen Aufschluss beider Bewilligungsfelder von Norden nach Süden im Trockenschnitt erfolgen.

Die Abbauplanung erstreckt sich über einen Zeitraum von 72 Jahren. Der Transport soll über die L 85 zum Autobahnanschluss Brück erfolgen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung weist darauf hin, dass die Ortslage Linthe durch die Transporte aus dem Kiesabbau der FKS Fläming Kies und Sand GmbH belastet ist und da mit der Überlagerung des Abbauperiodes die Frequenz von Kiestransportern durch die Ortslage Linthe weiter zunimmt sollte der in Erwägung gezogene Bahntransport unbedingt weiter verfolgt werden.

Laut der Entscheidung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14. Mai 2003 ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für das Bewilligungsfeld Krähenberg 1 und Niederwerbig nicht erforderlich.

Bild 3, Auszug aus dem geänderten Flächennutzungsplan



Die unter dem Punkt 7.2, Abbau von Rohstoffen, im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Aussagen werden wie folgt aktualisiert:

Die Stadt Treuenbrietzen positioniert sich mit der Darstellung des Bewilligungsfeldes für den Kiesabbau.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenfließ OT Nichel schließt sich die Darstellung der Bewilligungsfelder „Niederwerbig“ und „Krähenberg 1“ an. Der Abbau soll als gemeinsamer Aufschluss erfolgen. Naturschutzrechtliche Probleme stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und der Ausgleich für den Eingriff sind Bestandteil der Hauptbetriebspläne.

Östlich vom Bewilligungsfeld „Krähenberg 1“ liegt das Bewilligungsfeld „Krähenberg“. Inhaber der Bewilligung zur Gewinnung von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen ist ebenfalls die Firma „Boerner Kies“. Das Gewinnungsrecht schließt unmittelbar nordwestlich und nordöstlich an das ehemalige Deponiegelände „Krähenberg“ an.

Für die Belegung des Abbaus in Verbindung mit dem Deponiegelände wird ein neuer Hauptbetriebsplan eingereicht. Die Maßnahmen zur Rekultivierung, auch in Verbindung mit dem Deponiegelände werden zur Zeit mit der Gemeinde abgestimmt.

Weiterhin liegen im Gemarkungsgebiet von Treuenbrietzen Bergrechtsamtsflächen:

Bewilligungsfeld „Belzig Nord B“

Inhaber der Bewilligung zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole ist die Kur und Freizeit Belzig GmbH
Strasse der Einheit 5
14806 Belzig

Bergwerksfeld „Buchholz“

Inhaber des Bergwerkseigentums gem. Einigungsvertrag ist die VNG Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft
Braunstrasse 7
04347 Leipzig

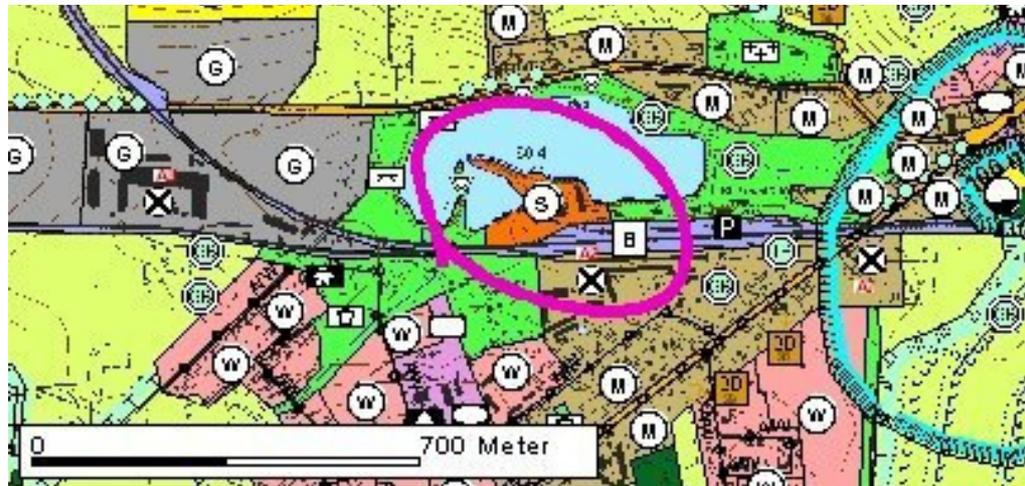
Ein Teil des Bergwerksfeldes Buchholz ist als Baubeschränkungsgebiet gem. § 107 – 109 BBergG festgesetzt, das in das Gemarkungsgebiet von Treuenbrietzen hineinragt.

Konkrete Baumaßnahmen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten bedürfen einer gesonderten Zustimmung des Landesbergamtes.

5.2 PUNKT 2 DER 1. ÄNDERUNG

Für die im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ausgewiesene Fläche des ehemaligen Betonwerkes am Baggersee wurde die Art ihrer baulichen Nutzung in Wohnbaufläche geändert.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



5.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Fläche befindet sich westlich der Ortslage, zwischen den Gleisanlagen der Bahn AG und der Südseite des Baggersees.



5.2.2 Bestand auf der Fläche

Gebäude und Teile der technischen Ausrüstung, die zum Betonwerk gehörten, sind auf der Fläche noch vorhanden aber durch Vandalismus stark beeinträchtigt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Gebäude abzureißen und die Freiflächen zu entsiegeln. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1 ha. Die im Rahmen der Auslegung seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde geäußerten Bedenken hinsichtlich des im Plangebiet vermuteten Altlastenverdachts hat sich nicht bestätigt. Die Stadt hat eine Untersuchung veranlasst und den Untersuchungsbericht der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt

Anhand der vorliegenden Ergebnisse aus der historischen Recherche und der orientierten Untersuchung kann hinreichend bestimmt ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Vornutzung eine relevante Schadstoffausbreitung über die Wirkungspfade Boden- Mensch, Boden- Nutzpflanze und Boden- Grundwasser stattgefunden hat.

Blickrichtung von Osten zu dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes



5.2.3 Begründung der Änderung

Auf der Grundlage der Planungsabsicht des Eigentümers der Fläche hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 20.10.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet am Baggersee“ gefasst.

Im Zuge der Konkretisierung der Planungsabsichten des Eigentümers lässt sich die beabsichtigte Bebauung nicht in einem Plangebiet, das nach § 11 BauNVO festgesetzt ist realisieren.

Die geplante Bebauung lässt sich nur in einem Plangebiet realisieren, für das als Art der zulässigen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Plangebietes von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 erforderlich.

5.2.3 Einschätzung des Eingriffs

Anlage des Erläuterungsberichtes zum wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Beurteilung der Bauflächenpotentiale.

Das Ergebnis der Einschätzung des Eingriffes, der innerhalb der Sonderbaufläche S 3 erfolgen kann sagt aus, das der Eingriff durch die Entsiegelungsmaßnahmen auf der Fläche ausgeglichen werden kann. Es wird davon ausgegangen das keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen im Sinne der Eingriffsdefinition zu erwarten sind. Mit Blick auf die gegenwärtige bzw. zurückliegende Nutzung des Plangebietes und den daraus resultierenden Vorbelastungen für alle Schutzgüter, insbesondere den Bodenhaushalt, wird durch die Überplanung der Fläche und die damit ermöglichte Bebauung (Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsfläche und private Grünfläche) nicht der Tatbestand eines Eingriffs im Sinne des Gesetzes, erfüllt.

Im konkreten Bauleitplanverfahren wird durch die festgesetzten Nutzungsmaße eine Entseiegelung von Flächen in einer Größenordnung von 3.628 m² erzielt.

Mit der veränderten Bauflächenausweisung nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung wird der mögliche Eingriff nicht erweitert. Der Bewertung des Eingriffs wurde eine GRZ von 0,4 zu Grunde gelegt. Im konkreten Bauleitplanverfahren wurde eine GRZ von 0,3 mit dem Ausschluss des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

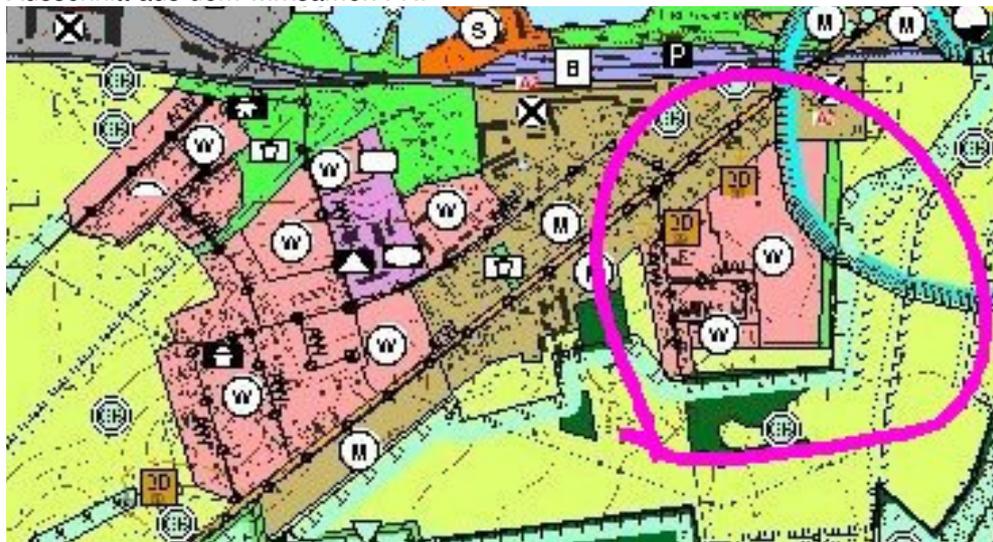
Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP



5.3 PUNKT 3 DER 1. ÄNDERUNG

Die als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Böllrich“ (W 7), zwischen dem Wiesenweg und der Bahnlinie soll entfallen. Die Fläche soll „Fläche für Landwirtschaft“ werden.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



5.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Fläche befindet sich westlich der Ortslage, südlich der Leipziger Strasse, zwischen den Gleisanlagen der Bahn AG und der Bebauung am Wiesenweg.



5.3.2 Beschreibung der Fläche

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die mit W 7 bezeichnete Fläche eine Größe von ca. 5 ha.

Westlich an die Fläche schließt sich die Bebauung vom Wiesenweg und nördlich die Bebauung der Leipziger Strasse an.

Östlich und südlich vom Plangebiet verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal – Beelitzer Sander“, das die Niederungsfläche des „Böllrich“ mit einschließt.

Es ist eine Fläche, die sich aus kleinteiligen Acker- und Wiesenbereichen sowie aus den rückwärtigen Hausgärten zusammensetzt. Die unterschiedlich genutzten Flächen werden von kleinen Saumbereichen geteilt, die zur Niederung hin verlaufen.

Blick von Südosten auf die Fläche



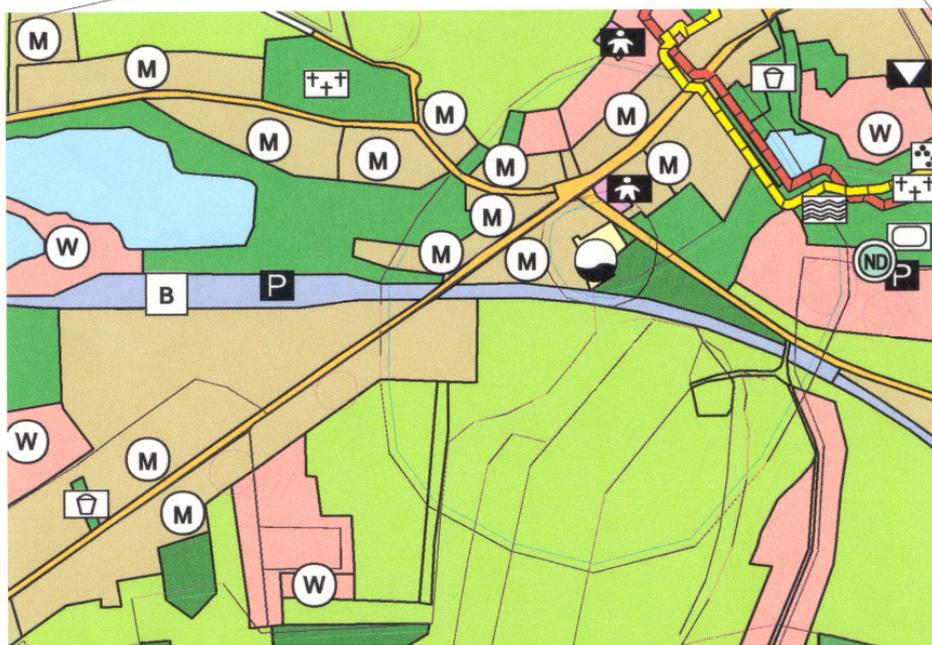
Blick von Südosten auf die Fläche



5.3.3 Begründung der Änderung

Im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen zu der Planungsanzeige „Wohnanlage Baggersee“ wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung empfohlen zu überprüfen, ob weniger zentral liegende Wohn- und Mischgebietsflächen für eine Bebauung entfallen können, da der wirksame Flächennutzungsplan ein ausreichendes Potential an Wohnbauflächen ausweist. Da ein nachweislicher Bedarf an der Entwicklung der Wohnbaufläche „Böllrich“ nicht zu erkennen ist und das Areal um den Baggersee durch die Entwicklung der Wohnbaufläche positiv aufgewertet wird, keine neuen Flächen versiegelt und keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden, soll die Fläche vorrangig entwickelt werden und der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die Entwicklung geändert werden.

Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP



5.4 PUNKT 4 DER 1. ÄNDERUNG

In der Steinhmühlenstrasse soll die Baufläche am südliche Ende im Bereich des Wendehammers um 20 m nach Osten erweitert werden. Der dargestellte Grünstreifen wird ebenfalls nach Osten verschoben.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



5.4.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Fläche befindet sich südlich vom Stadtzentrum, am Ende der Steinmühlenstrasse. Die Steinmühlenstrasse ist eine komplett erschlossene Strasse, die in einem Wendhammer endet. Die beidseitige Bebauung besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern.



5.4.2 Beschreibung der Fläche

Die Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll schließt sich an den vorhandenen Wendehammer an. Es handelt sich um eine brachliegende Ackerfläche, die südlich durch eine Obstbaumreihe begrenzt wird.

Nördlich schließt sich an die Fläche die Bebauung der Steinmühlenstrasse an.

Blick von Nordwesten auf die Fläche



Blick von Westen auf die Fläche



5.4.3 Begründung der Änderung

Mit der Änderung der Abrundungssatzung im Bereich der Steinmühlenstrasse ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

5.4.4 Einschätzung des Eingriffs

Aufgrund der unmittelbaren Lage am bebauten Ortsrand besitzt die Fläche eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Bei einer Baufläche von ca. 1000 m² (50 m x 20 m) und einer GRZ von 0,4 kann von einer maximalen Bodenversiegelung von ca. 400 m² ausgegangen werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs soll die 16 m breite Grünfläche, die hinter der Bebauung der Steinmühlenstrasse anzulegen ist, hinter der erweiterten Baufläche entlang geführt werden. Es wird eingeschätzt dass der Eingriff durch das Anlegen der rückwärtigen Grünfläche ausgeglichen werden kann.

Ausschnitt aus der 1. Änderung des FNP

