

Flächennutzungsplan

Amt Gransee und Gemeinden

Großwoltersdorf
Schönermark



Sonnenberg
Stechlin

Gransee

Änderung Nr. 1b

Änderung von Wohnbauflächen zu Sonderbauflächen „Wohnen und Erholung“ im Ortsteil Menz der Gemeinde Stechlin

21. März 2005

- mit Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben
der höheren Verwaltungsbehörde -

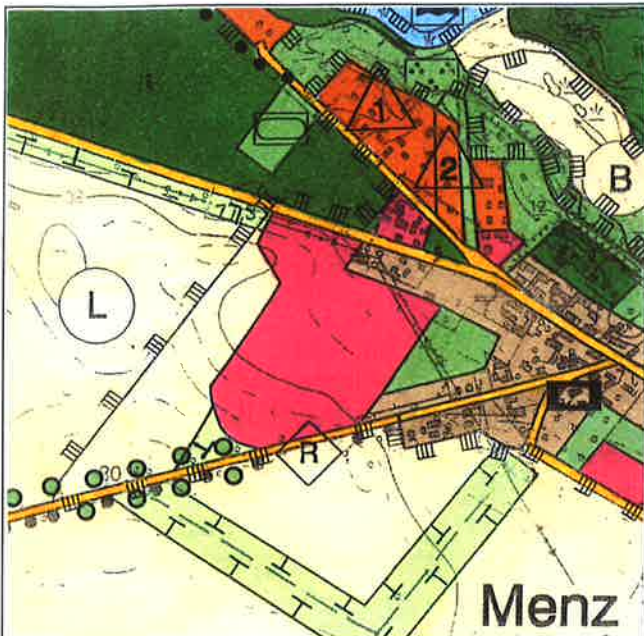
ARP

Regional- und Stadtplanung

Lauterstraße 37 • 12159 Berlin • Tel. (030) 852 80 58
e-Mail: arp@arp-berlin.de Fax (030) 852 03 50

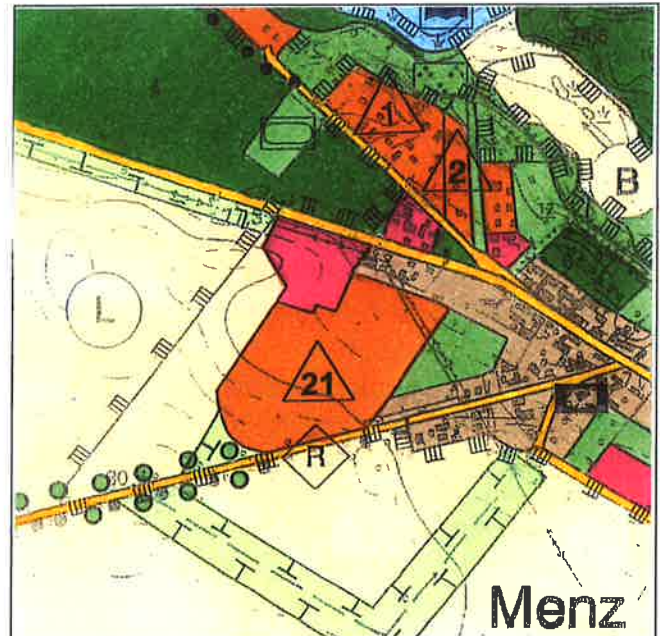
Gemeinde Stechlin, Ortsteil Menz - Baufläche Menz-West

21. März 2005 - mit Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben der höheren Verwaltungsbehörde



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP des Amtes „Gransee und Gemeinden“ (18. März 2002)

M 1:10.000



Änderung der Planzeichnung des FNP

M 1:10.000

Plangrundlagen: Landesvermessungsamt Brandenburg (Hrsg.), Topographische Karte im M. 1:10.000 (TK 10) AV-Ausgabe, Kartenblatt 2844SW (1997)
 Das Landesvermessungsamt Brandenburg (Rechtsnachfolger: Landesvermessung und Geobasisinformation) hat dem Amt „Gransee und Gemeinden“ mit der Genehmigung Nr. GB 141 / 99 vom 30.11.1999 ein einfaches Nutzungsrecht am oben genannten Kartenwerk eingeräumt.

Erläuterung

Die Änderung des Flächennutzungsplans besteht in der Darstellung des größeren südlichen Teils (4,4 ha) der im Westen der Ortslage Menz dargestellten Wohnbauflächenerweiterung Nr. 1 als „Sonderbaufläche Wohnen und Erholung“. Die Sonderbaufläche soll dem Wohnen und der Erholung dienen. Ziel ist, auf der Baufläche insgesamt weniger Wohnen und dafür zusätzlich Wochenend- und Ferienhäuser zuzulassen. Neben der FNP-Änderung wird auch der Bebauungsplan der Gemeinde Stechlin Nr. 1b „Menz-West – 2. Abschnitt“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist nach Teilung neben dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a „Menz-West – 1. Abschnitt“ aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Menz-West“ hervorgegangen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem geänderten Entwicklungsbedarf des Ortsteils Menz als Ort mit „überörtlich bedeutsamen Fremdenverkehrsfunktionen“ (Ziel 4.5 Abs. 7 des Regionalplans I Prignitz-Oberhavel „Zentrale Orte / Gemeindefunktionen“). Durch die Änderung der vorgesehenen Nutzung einer rechtskräftigen Baufläche wird die Entwicklung von Wochenendhäusern, Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Menz befördert, ohne dass hierfür neue Bauflächen ausgewiesen werden. Die Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt und im FNP (18.03.2002) sowie im Landschaftsplan des Amtes „Gransee und Gemeinden“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Auch nach Änderung dieser Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche steht in Menz ein ausreichendes Flächenpotenzial für neue Wohnungen bedarfsorientiert zur Verfügung. Demgegenüber besteht in Menz als Ort mit überörtlich bedeutsamen Fremdenverkehrsfunktionen eine deutliche Nachfrage nach Wochenendhäusern, Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Die FNP-Änderung

Umfassendes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB*

Gemeinde Stechlin, Ortsteil Menz - Baufläche Menz-West

21. März 2005 - mit Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben der höheren Verwaltungsbehörde

Erläuterung Fortsetzung

nimmt diese Situation und die entsprechende weitere Entwicklung auf und lenkt sie in geordnete Bahnen, d.h. sie ermöglicht eine schrittweise Entwicklung, indem zunächst der nördliche Teil als Wohnbaufläche im Zuge des Bebauungsplans der Gemeinde Stechlin Nr. 1a „Menz-West – 1. Abschnitt“ erschlossen wird. Angesichts der potenziell gegebenen städtebaulichen Spannung einer einseitig verlaufenden Entwicklung der Sonderbaufläche hin zu einer faktischen Wohnbaufläche ist das Verhältnis der Wohn- und Erholungsnutzung und die Erschließung der Sonderbaufläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 1b „Menz-West – 2. Abschnitt“ festzusetzen.

Die Änderung der Darstellung in Sonderbaufläche „Wohnen und Erholung“ führt zu keinen wesentlichen städtebaulichen und landschaftlichen Konflikten. Die zulässige ortstypische Bebauung und das ortstypische Maß der Nutzung bleiben erhalten. Die durch diese Änderung der FNP-Darstellung vorbereitete bauliche Entwicklung führt deshalb zu keinen größeren Eingriffen in Natur und Landschaft als sie durch die bisherige Darstellung im FNP vorbereitet wurden. Die geänderte FNP-Darstellung ermöglicht vielmehr einen behutsameren Übergang zwischen baulicher Nutzung und freier Landschaft. Gemäß § 1a (3) Satz 4 Baugesetzbuch* ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Aufgrund dieser Änderung ergibt sich für Menz folgende neue Flächenbilanz:

Art der baulichen Nutzung	rechtskräftiger FNP (18.03.2002)	Darstellung nach FNP-Änderung
Wohnbauflächen	10,9 ha	6,5 ha
Gemischte Bauflächen	23,2 ha	23,2 ha
Sonderbauflächen (einschl. Ludwigshorst und Grunow)	16,4 ha	20,8 ha
Gesamt	50,5 ha	50,5 ha

Von den Bauflächenpotenzialen für Wohnen im Ortsteil Menz des Flächennutzungsplans (Stand 18.03.2002) verbleiben damit als neue Wohnbauflächen

- von der Erweiterungsfläche Nr. 1 (Menz-West) 1,1 ha,
- die Erweiterungsfläche Nr. 2 (zwischen Gartenweg und Lindower Straße) mit 1,3 ha, das Potenzial der Innenentwicklung auf bestehenden Bauflächen mit 0,3 ha (vgl. Erläuterungsbericht zum FNP vom 18.03.2002, S. 133),
- zusammen 2,7 ha.

Hinzu kommt das auf der Ebene der Bebauungsplanung festzusetzende Potenzial für Wohnen auf der neuen „Sonderbaufläche Wohnen und Erholung“.

Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden

Umfassendes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB (A.F.)

Auszug aus der Legende des Flächennutzungsplans

Flächen nach Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Sonderbauflächen

Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Feuerwehr



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und
Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und § 5 Abs. 4 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (Hauptzüge)



Wichtige Rad- und
Fußwegeverbindungen



Wichtige örtliche Wanderwege



Wichtige Reit- und Kutschwege

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen



Parkanlage



Sportplatz



Badeplatz / Freibad



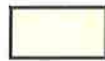
Festplatz / Erholungswiese

Wasserflächen und Flächen für die Was- serwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)



Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

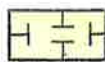


Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 5 Abs. 4 BauGB)

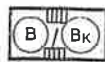


Flächen für Ausgleichs- und
Ersatzmaßnahmen

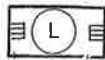
Schutzgebiete im Sinne des Natur-
schutzes



Geschützte Allee (§ 31 BbgNatSchG)



Biotop / Biotop-Komplex
(§ 32 BbgNatSchG)



Landschaftsschutzgebiet

Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Ferienhäuser



Wochenendhäuser



Touristik- und Fremdenverkehrszentrum



Wohnen und Erholung

Flächennutzungsplan Amt „Gransee und Gemeinden“

Umfassendes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB*

Verfahrensvermerke Änderung Nr. 1b Gemeinde Stechlin, Ortsteil Menz – Baufläche Menz-West

21. März 2005 - mit Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben der höheren Verwaltungsbehörde

Beschlüsse:

1. Alle amtsangehörigen Gemeinden haben ihre Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung auf das Amt „Gransee und Gemeinden“ übertragen. Der Amtsausschuss hat mit Beschluss vom 13.09.1999 die Planungshoheit übernommen.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Amtes „Gransee und Gemeinden“ zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom 15.09.2003 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB* ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Amtsausschuss hat am 13.09.2004 den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt.
4. Der Amtsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans am 29.11.2004 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen.
5. Der Amtsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2004 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans in drei jeweils eigenständige Verfahren zu teilen. Die „Änderung von Wohnbauflächen zu Sonderbauflächen ‚Wohnen und Erholung‘ im Ortsteil Menz der Gemeinde Stechlin“ wird als Änderung Nr. 1b weitergeführt.
5. Der Amtsausschuss hat am 29.11.2004 den Entwurf der Änderung Nr. 1b des Flächennutzungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Amtsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der amtsangehörigen Gemeinden zum Entwurf (Stand: 29.11.2004) am 21.03.2005 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Änderung Nr. 1b des Flächennutzungsplans wurde am 21.03.2005 vom Amtsausschuss des Amtes „Gransee und Gemeinden“ beschlossen. Die Erläuterungen wurden gebilligt.
8. Der Amtsausschuss ist am 28.11.2005 den Maßgaben der Genehmigung der Änderung Nr. 1b des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 29.09.2005 beigetreten.

Gransee, den 06.12.2005


Stuhlmüller

Vorsitzender des Amtsausschusses




Stege
Amtsdirektor

Verfahren:

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 06.10.2004 mitgeteilt, dass gegenüber der Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Menz keine Einwände bestehen.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB* durch Auslegung in der Amtsverwaltung vom 18.10. bis zum 02.11.2004 und durch Erörterung am 18.10.2004 im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung im Ortsteil Dannenwalde der Stadt Gransee durchgeführt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.09.2004 und Aushang vom 23.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB* mit Schreiben vom 31.08.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf der Änderung Nr. 1b (Stand: 29.11.2004) und der beigelegten Erläuterung hat in der Zeit vom 11.01.2005 bis zum 11.02.2005 während der Dienststunden der Amtsverwaltung öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB*). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.12.2004 und Aushang vom 21.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung des Entwurfs der Änderung Nr. 1b benachrichtigt worden und gem. § 4 (4) BauGB* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die amtsangehörigen Gemeinden sind zum Entwurf der Änderung Nr. 1b zwischen dem 02.12.2004 und dem 10.02.2005 angehört worden (§5 (4) Amtsordnung).

Gransee, den 06.12.2005




Stege
Amtsdirektor

Flächennutzungsplan Amt „Granseee und Gemeinden“

Umfassendes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB*

Verfahrensvermerke Änderung Nr. 1b Gemeinde Stechlin, Ortsteil Menz – Baufläche Menz-West

21. März 2005 - mit Einarbeitung der Auflagen und Maßgaben der höheren Verwaltungsbehörde

Genehmigung / Ausfertigung:

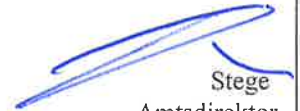
1. Die Genehmigung der Änderung Nr. 1b des Flächennutzungsplans des Amtes „Granseee und Gemeinden“ und der beigefügten Erläuterung (§ 5 (5) BauGB*) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.09.2005 – AZ 03809-05-22 – mit Auflagen und Maßgaben erteilt.
2. Die Auflagen wurden erfüllt.
3. Die Änderung Nr. 1b des Flächennutzungsplans und die beigefügte Erläuterung werden hiermit ausgefertigt und sind Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Amtes „Granseee und Gemeinden“.

Granseee, den 06.12.2005



Stuhlmüller
Vorsitzender des Amtsausschusses




Stege
Amtsdirektor

4. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung Nr. 1b des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der die Flächennutzungsplanänderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichungen im Amtsblatt des Amtes „Granseee und Gemeinden“ vom 23.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Granseee, den 01.03.2006




Stege
Amtsdirektor



gehört zum
Bescheid vom
29.09.2005
Reisen

* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)