

Flächennutzungsplan

Amt Gransee und Gemeinden

Großwoltersdorf
Schönermark



Sonnenberg
Stechlin

Gransee

Änderung Nr. 1c **Änderung von Wohnbauflächen zu** **Sonderbauflächen „Wohnen und Erholung“** **im Ortsteil Neuglobsow 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

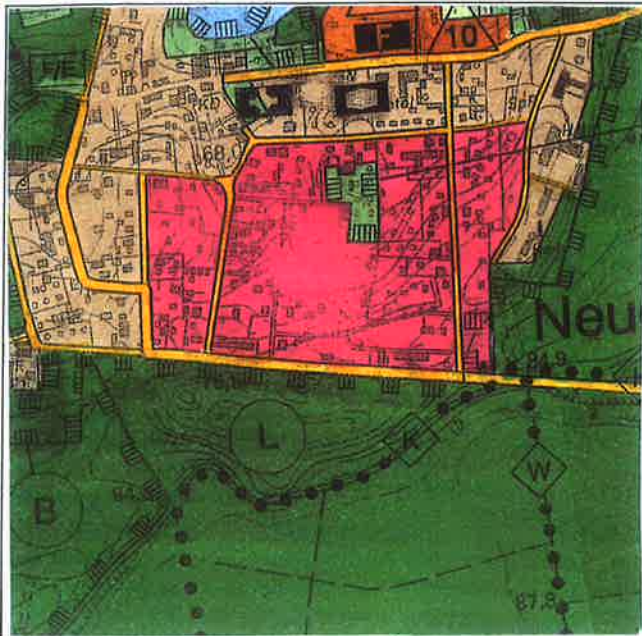
e-Mail: arp@arp-berlin.de

Fax (030) 852 03 50

Umfassendes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB*

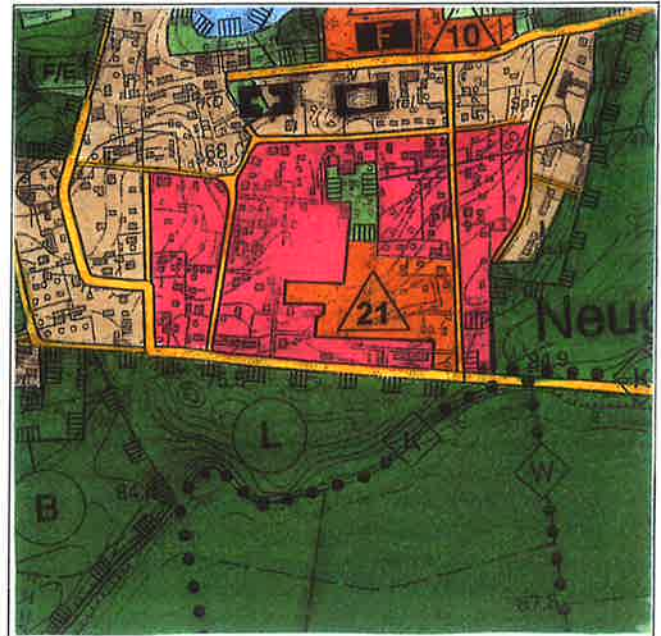
Gemeinde Stechlin, Ortsteil Neuglobsow – Baufläche Kiefernweg

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



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP des Amtes „Granse 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 „Granse 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 eines Teils der innerörtlichen Wohnbauflächen von Neuglobsow als Sonderbaufläche „Wohnen und Erholung“ (2,2 ha). Die Sonderbaufläche soll dem Wohnen und der Erholung dienen. Sie betrifft Bestandsflächen mit lockerer Bebauung und Baulücken. Neben der FNP-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Stechlin „Wohnen und Erholung am Kiefernweg“ aufgestellt.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem geänderten Entwicklungsbedarf des Ortsteils Neuglobsow 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 Neuglobsow befördert, ohne dass hierfür neue Bauflächen ausgewiesen werden. Die Fläche ist bisher genutzt durch einige Wohn- und Wochenendhäuser, ungenutzte Gebäude eines ehemaligen Ferienlagers, Nebenflächen und Mietergärten eines benachbarten Mehrfamilienhauses und ungenutzte Wald- und Wiesenflächen. Sie ist im rechtskräftigen FNP (18.03.2002) und im Landschaftsplan des Amtes „Granse und Gemeinden“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Auch nach Änderung dieser Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche steht in Neuglobsow ein ausreichendes Flächenpotenzial für neue Wohnungen bedarfsorientiert zur Verfügung. Demgegenüber besteht in Neuglobsow als Ort mit überörtlich bedeutsamen Fremdenverkehrsfunktionen eine

Umfassendes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB*

Gemeinde Stechlin, Ortsteil Neuglobsow – Baufläche Kiefernweg

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

Erläuterung Fortsetzung

ausgeprägte Nachfrage nach Wochenendhäusern, Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Nutzungen im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr sind für Neuglobsow Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung. Im Bereich der FNP-Änderung befinden sich schon jetzt Ferienwohnungen und Wochenendhäuser, die mit der Wohnnutzung durchmischt sind. Die FNP-Änderung nimmt diese Situation auf und lenkt sie in geordnete Bahnen, d.h. sie gewährleistet neben der Ferienhaus- und Wochenendnutzung auch weiterhin die Wohnnutzung. Angesichts der potenziell gegebenen städtebaulichen Spannung 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. 7 „Wohnen und Erholung am Kiefernweg“ der Gemeinde Stechlin festzusetzen.

Ansonsten führt die Änderung der Darstellung in Sonderbaufläche „Wohnen und Erholung“ zu keinen wesentlichen städtebaulichen und landschaftlichen Konflikten. Die zulässige ortstypische Bebauung und das ortstypische Maß der Nutzung bleiben hierdurch erhalten. Sie werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eindeutig fixiert. 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 bzw. im Rahmen von § 34 Baugesetzbuch zulässig sind. Gemäß § 1a (3) Satz 4 Baugesetzbuch* ist deshalb ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Aufgrund dieser Änderung ergibt sich für Neuglobsow folgende neue Flächenbilanz:

Art der baulichen Nutzung	rechtskräftiger FNP (18.03.2002)	Darstellung nach FNP-Änderung
Wohnbauflächen	12,3 ha	10,1 ha
Gemischte Bauflächen	13,9 ha	13,9 ha
Sonderbauflächen	5,1 ha	7,3 ha
Gesamt	31,3 ha	31,3 ha

Von den 1,8 ha Bauflächenpotenzialen für Wohnen im Ortsteil Neuglobsow des Flächennutzungsplans (Stand 18.03.2002) verbleiben damit als Potenzial für Wohnen:




- die Erweiterungsfläche Nr. 4 (Neuglobsow Innenbereich) mit 0,7 ha,
- die Erweiterungsfläche Nr. 5 (südliches Ende Bahnhofsweg) mit 0,3 ha – in der Teilgenehmigung des FNP vom 30.01.2002 ist diese Fläche von der Genehmigung ausgenommen, bei einer Ausgliederung dieser Fläche aus dem LSG gilt jedoch die zur Genehmigung eingereichte „Wohnbaufläche“ als Art der Nutzung,
- der größte Teil des Potenzials der Innenentwicklung auf bestehenden Bauflächen (0,8 ha Verdichtungsmöglichkeit - vgl. Erläuterungsbericht zum FNP vom 18.03.2002, S. 133), verteilt auf die gesamten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Ortsteils Neuglobsow außerhalb der oben genannten Erweiterungsflächen. Nur dieses Potenzial für Wohnen wird durch die Darstellung der Sonderbaufläche „Wohnen und Erholung“ verringert, und zwar um den Anteil, für den auf der Ebene der Bauleitplanung für die Sonderbaufläche „Wohnen und Erholung“ dieser FNP-Änderung eine andere Nutzung als Wohnnutzung festgesetzt wird.

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 Wasserwirtschaft (§ 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 Naturschutzrechts**
 -  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. 1c Gemeinde Stechlin, Ortsteil Neuglobsow – Baufläche Kiefernweg

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

Beschlüsse:

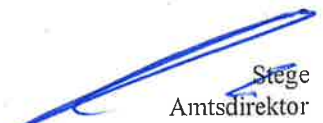
1. Alle amtsangehörigen Gemeinden haben ihre Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung auf das Amt „Gransee und Gemeinden“ übertragen. Der Amtsausschuss hat mit Beschluss vom 13.09.1999 die Planungshoheit übernommen.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Amtes „Gransee und Gemeinden“ 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 Neuglobsow der Gemeinde Stechlin“ wird als Änderung Nr. 1c weitergeführt.
5. Der Amtsausschuss hat am 29.11.2004 den Entwurf der Änderung Nr. 1c 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. 1c des Flächennutzungsplans wurde am 21.03.2005 vom Amtsausschuss des Amtes „Gransee und Gemeinden“ beschlossen. Die Erläuterungen wurden gebilligt.
8. Der Amtsausschuss ist am 03.04.2006 den Maßgaben der Genehmigung der Änderung Nr. 1c des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 29.09.2005 beigetreten.

Gransee, den 18.04.2006



Stuhlmüller
Vorsitzender des Amtsausschusses



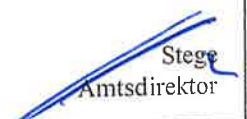

Stege
Amtsdirektor

Verfahren:

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 06.10.2004 mitgeteilt, dass gegenüber der Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Neuglobsow 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. 1c (Stand: 29.11.2004) und der beigefügten 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. 1c benachrichtigt worden und gem. § 4 (4) BauGB* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die amtsangehörigen Gemeinden sind zum Entwurf der Änderung Nr. 1c zwischen dem 02.12.2004 und dem 10.02.2005 angehört worden (§5 (4) Amtsordnung).

Gransee, den 18.04.2006




Stege
Amtsdirektor

Flächennutzungsplan Amt „Gransee und Gemeinden“

Umfassendes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB*


**Verfahrensvermerke Änderung Nr. 1c
Gemeinde Stechlin, Ortsteil Neuglobsow – Baufläche Kiefernweg**

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

Genehmigung / Ausfertigung:

1. Die Genehmigung der Änderung Nr. 1c des Flächennutzungsplans des Amtes „Gransee und Gemeinden“ und der beigefügten Erläuterung (§ 5 (5) BauGB*) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.09.2005 – AZ 03811-05-39 – mit Auflagen und Maßgaben erteilt.
2. Die Auflagen wurden erfüllt.
3. Die Änderung Nr. 1c des Flächennutzungsplans und die beigefügte Erläuterung werden hiermit ausgefertigt und sind Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Amtes „Gransee und Gemeinden“.

Gransee, den 18.04.2006


Stuhl Müller
Vorsitzender des Amtsausschusses




Stege
Amtdirektor

3. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung Nr. 1c des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der die Flächenutzungsplanänderung 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 „Gransee und Gemeinden“ vom 22.06.2006 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.

Gransee, den 23.06.2006




Stege
Amtdirektor



gehört zum
Bescheid vom
29.09.2005
Reise

* 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)