

2. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung zum Änderungsentwurf

Änderung gemischter Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Begründung

In der Ortslage Skadow soll Baurecht für ein Einfamilienhausgebiet zur Errichtung von maximal 31 Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss (IV-098/05) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2005 gefasst. In der Folge wurde durch einen Investor der Bebauungsplanentwurf Wohngebiet „Am Graben“ erarbeitet.

Zugleich wurde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend zu ändern ist. Grundlage für die notwendige Änderung des FNP bildet die Regelung des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 stellt für den westlichen Teilbereich des geplanten Wohngebietes eine gemischte Baufläche dar. Der östliche Teil wurde bereits als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen. Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB (s. o.) gerecht zu werden, ist der FNP für den erstgenannten Bereich zu ändern.

Darüber hinaus soll auch für das westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Areal der FNP geändert werden. In diesem ebenfalls als Mischbaufläche dargestellten Teilbereich hat sich in den vergangenen Jahren nach der Aufgabe einer gewerblichen Nutzung eine von den Zielstellungen des FNP abweichende Entwicklung vollzogen. Hier wurden auf Grundlage des § 34 BauGB straßenbegleitend Einfamilienhäuser errichtet.

Alle im Geltungsbereich der FNP-Änderung befindlichen Bauflächen sollen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung innerhalb der gemischten Baufläche entspricht insbesondere aufgrund der in direkter Nachbarschaft an der Grenzstraße entstandenen Wohnnutzung nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung. Mit der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche soll die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt werden. Die FNP-Darstellung ist entsprechend zu ändern.

Es ist davon auszugehen, dass die Siedlungsflächenentwicklung im Bereich Skadow „Am Graben“ mit den Zielstellungen des Stadtumbauprozesses vereinbar ist. Mit Grund und Boden soll laut § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung zu nutzen. Dieser Forderung wird mit der vorliegenden FNP-Änderung Rechnung getragen, da es sich bei der geplanten Entwicklung des Wohngebietes „Am Graben“ um eine Arrondierung des Siedlungsgefüges der Ortslage Skadow in einem Bereich handelt, der zum großen Teil durch eine gewerbliche Baubrache ohnehin anthropogen geprägt ist. Die Fläche ist vom Siedlungsraum umschlossen und wird nach Norden hin klar zur offenen Landschaft abgegrenzt. Durch die Entwicklung des Standortes wird keine Zersiedelung der Landschaft herbeigeführt. Zudem ist das Gebiet vollständig erschlossen. Mit der Skadower Grenzstraße liegt eine öffentliche Straße an, die geeignet ist, den durch das geplante Wohngebiet zusätzlich zu erwartenden Anliegerverkehr aufzunehmen.

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Medien liegen an. Ihre Dimensionierung entspricht den Anforderungen. Zudem verfügt der Ortsteil Skadow über eine Versorgungseinrichtung zur Deckung der Nachfrage an Waren des täglichen Bedarfs. In der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes befindet sich eine KiTa.

Zudem liegt die Sanierung der analytisch nachgewiesenen Belastung des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der ehemaligen Tankstelle im öffentlichen Interesse. Für die Bodensanierung und periodische Kontrolle des Grundwassers wurde eine Sanierungsplanung erarbeitet, die durch die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenbehörde für verbindlich erklärt wird. Im Zuge der Herstellung der privaten Erschließungsanlagen wird durch den Vorhabensträger ein Austausch des belasteten Bodens gegen unbelasteten vorgenommen. Da eine Sanierung des Bodens erst parallel mit der Entwicklung des Baugebietes erfolgt, wird im FNP die Kennzeichnung der Fläche als Bereich dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, beibehalten.

In der 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK) 2005 wird empfohlen, die Ausweisung von rd. 1.260 WE in noch nicht entwickelten Wohngebieten (Grundlage Darstellung FNP) in der äußeren Stadt kritisch zu betrachten und zu bewerten. Aus der Gesamtheit der dargestellten städtebaulichen Indikatoren wird die Vereinbarkeit der Siedlungsflächenentwicklung im Bereich Skadow „Am Graben“ mit den Zielstellungen des Stadtumbauprozesses abgeleitet.

Umweltprüfung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB soll für den Fall, dass für ein Plangebiet eine Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Skadow „Am Graben“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auf Grundlage des Scopingtermins vom 09.01.2007 alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht wurden.

Im Änderungsverfahren des FNP konnten bisher keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Demnach besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund des bisherigen Bestandes mit einem recht hohen Versiegelungsgrad ist einzuschätzen, dass der geplante Eingriff nur einen geringen Kompensationsbedarf nach sich ziehen wird, der im Geltungsbereich selbst ausgleichbar ist. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet zu erbringen.