

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch die 3. Flächennutzungsplanänderung -Soziale Einrichtung Uckerpromenade-

Anlass, Planerfordernis, Planungsziel

Das Grundstück Uckerpromenade 81 befindet sich im Eigentum der Stadt Prenzlau und wurde ehemals als Standort der Verwaltung für einige Ämter und Dienststellen genutzt. In dieser Funktion wurde deshalb bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes dieser Standort in die Darstellung „Grünflächen -Sportplatz-“, als Einrichtung für öffentliche Verwaltungen einbezogen. Ein planerischer Zusammenhang zu den Sportanlagen bestand nicht, ebenfalls hatten die Verwaltungseinheiten keinen direkten funktionalen Bezug zur umgebenden Nutzung. Untergebracht waren hier u.a. das Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften, das Amt für Bildung, Kultur und Soziales sowie der Personalrat der Gemeinde.

Die Aufgabe der Nutzung als Verwaltungsstandort ging einher mit der Absicht, dieses Grundstück und die hier befindlichen Gebäude anderweitig zu nutzen.

Nachdem verschiedene Nachnutzungen diskutiert und kalkuliert wurden, bekundete der Förderverein „Ökostation Prenzlau“ e.V. sein Interesse, hier seine erfolgreiche Bildungsarbeit durch ein ergänzendes Angebot im Zusammenhang mit seinen Anlagen in Prenzlau zu qualifizieren. Geplant sind hier insbesondere Bildungsangebote für Kinder- und Jugendliche im Zusammenhang mit einem mehrtägige Aufenthalt.

Diese Nutzung kann jedoch nicht als aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine eingereichte Bauvoranfrage scheiterte bei der Beurteilung nach § 35 Abs. 2 in V. m. Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass eine Realisierung des Vorhabens nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich wäre. Änderungsbedarf bestünde auch für den Flächennutzungsplan, da die geplante „Beherbergung“ nicht mit der aktuellen Darstellung vereinbar sei.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich, um den Standort im Rahmen eines parallel aufzustellenden Bebauungsplans sichern zu können. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Aus diesem Grund wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Planungsrechtliche Rahmenvorgaben

Der Landschaftsplan stellt den Bereich um das Plangebiet als Grünland, Intensivgrasland und urbane, artenarme Grasfläche (Sportplatz) dar.

Die Beurteilung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Mischgebietes geprüft. Diese wurde mit Schreiben vom 24. Mai 2007 bejaht. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diese Konkretisierung der Planungsabsicht zu keiner anderen Beurteilung führt.

Umweltprüfung

Es wird gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Diese wird lediglich das Standortsymbol -Öffentliche Verwaltung- in ein Standortsymbol für -Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für die Jugendarbeit mit Beherbergungsfunktion- ersetzen. Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch auf der Ebene der Flächen-nutzungsplanung nicht erfolgen.

Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 wird in diesem vereinfachten Änderungsverfahren abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Änderung der Darstellung -Öffentliche Verwaltung-

Ziel der Änderung ist die Sicherung des geplanten Standortes für ein Jugendcamp des Fördervereins „Ökostation Prenzlau“ e.V. Dieser Nutzung widerspricht jedoch die aktuelle Darstellung Verwaltung. Als mögliche Darstellungen dieser Nutzung kommen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder der Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen in Betracht.

Eine Anlage dient dann im Sinn dieser Begriffsbestimmung der Allgemeinheit, wenn sie als Infrastruktureinrichtung für die Nutzung durch einen nicht genau festgelegten, wechselnden Teil der Bevölkerung bestimmt ist.

Nicht erforderlich ist, dass die Aufgabe von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts erfüllt wird. Träger kann auch eine natürliche Person oder eine juristische Person des Privatrechts sein. Aus der Bindung an das Allgemeinwohl folgt aber auch bei einer privaten Trägerschaft, dass es sich um eine „dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene“ Aufgabe zu handeln hat. Die unternehmerische

Freiheit des Trägers ist insoweit eingeschränkt. Dies ist hier, vertreten durch den Förderverein: Ökostation Prenzlau e.V. der Fall.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich zweifelsfrei um eine der Allgemeinheit dienende Ausstattung des Gemeindegebietes in Form einer Bildungsstätte für Kinder und Jugendliche, welche mehrtägigen Bildungsangebote mit dem Schwerpunkt: aktive Umweltbildung anbieten wird, Dieser Standort ergänzt die bereits bestehenden Anlagen der Ökostation Prenzlau in der Straße: Am Scharfrichtersee 2a, welcher ca. 500m Luftlinie in östlicher Richtung entfernt seinen Standort hat. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fordert nur die Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebietes mit Versorgungseinrichtungen. Es genügt daher, durch die Verwendung eines Symbols, den Standort der Versorgungseinrichtung zu verdeutlichen. Die Darstellung einer Fläche ist nicht erforderlich und erfolgt deshalb auch in Anbetracht der geringen Grundstücksfläche nicht.

Eine Jugendbildungsstätte ist, vor allem mit dem Ziel, Umweltbildung zu vermitteln, als Bestandteil einer Darstellung Grünfläche (hier speziell zu sportlichen Zwecken) zu vertreten. Dies besonders, da auch diese Sportanlagen eine besondere Aufgabe in der Erziehung und Bildung von Jugendlichen wahrzunehmen haben.

Die Möglichkeit der Beherbergung von Teilnehmern am Ort der Einrichtung ist erforderlich, da sich das Bildungsangebot auch an Kinder und Jugendliche außerhalb der nahen Siedlungsflächen erstreckt. Diese werden in der Regel mit dem Bus anreisen und benötigen, da hier mehrtägige Bildungsangebote bereitgestellt werden sollen, Übernachtungsmöglichkeiten. Diese lassen sich hier in idealer Weise organisieren. Die umgebenden Nutzungen sind nur tags aktiv, nachts finden in der unmittelbaren Umgebung keine störenden Aktivitäten statt. Der Bezug zur Natur ist durch die Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zum Unteren Uckersee gegeben.

Aus diesen Gründen wird das Standortsymbol: „Öffentliche Verwaltung“ durch das neue Standortsymbol: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für die Jugendarbeit mit Beherbergungsfunktion“  ersetzt.

Da die Planzeichenverordnung nur Symbole für Gemeinbedarfsanlagen enthält, ist bei der Darstellung von sonstigen Versorgungseinrichtungen auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 der Planzeichenverordnung ein eigenständiges Planzeichen zu entwickeln. Dies ist hier der Fall. Sollen derartige Anlagen und Einrichtungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, so ist auf die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 zurückzugreifen, da § 9 Abs. 1 Nr. 5 nur die Flächen für den Gemeinbedarf erfasst, aber nicht die sonstigen Versorgungsanlagen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Verfahren

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann bei einer vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung verzichtet werden.

Im Rahmen der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan D VIII wurde auch auf die Änderung des Flächennutzungsplans hingewiesen. Dazu fand am 21. Mai 2007 eine Informationsveranstaltung statt mit einer nachfolgenden Erörterungsfrist vom 22. Mai bis 05. Juni 2007. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde für den aktuellen Planungsraum eine Nutzungsänderung in ein Mischgebiet diskutiert. Da die jetzt beabsichtigte Planung (Jugendbildungsstätte) sich auch in einer Mischgebietsausweisung wieder finden könnte, ist das Ergebnis der Erörterungen für dieses Verfahren zu berücksichtigen. Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen gegen die vorgestellten Planungsabsichten abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand statt in der Zeit vom 26.10.2009 bis 03.12.2009.

Durch die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau nicht infrage gestellt worden. Ein Hinweis der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wurde in die Begründung aufgenommen.

Mit Schreiben vom 06.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gleichzeitig über die parallel stattfindende öffentliche Auslegung informiert. Diese fand statt in der Zeit vom 18.03.2010 bis einschließlich 19.04.2010.

Die Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden der Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2010 zur Prüfung vorgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren D VIII „Naturcamp“ ein Bürger zum Bebauungsplan geäußert. Diese Anregungen haben jedoch keine Auswirkung auf dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren.

Zusammenfassung:

Durch das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine inhaltlichen Änderungen an der Planfassung der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben. Die Begründung wurde um diesen Verfahrensschritt ergänzt.

Prenzlau, den 23.09.2010

Hoppe
SGL Stadtplanung