

Anlage zur Beschluss Nr. Anlage zur Beschluss Nr. III/ 2021/ 234

Änderungsvorschläge zum 2. Entwurf des FNP von den Stadträten wie folgt:

SR Sandra Matzat (AfD):

1. *Darstellung folgender Dorfgebiete in gemischte Bauflächen:*

Dobbrun, Blankensee, Rengerslage, Wolterslage, Calberwisch und Uchtenhagen

Grundsätzlich ist der landesplanerische Grundsatz einzuhalten, d.h. der Außenbereich ist von einer Bebauung freizuhalten.

Zum **Vorentwurf des FNP Stand 10/2017** hat die Genehmigungsbehörde das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr –Raumordnungsplanung- eine Stellungnahme abgegeben, welche in Anbetracht des zu erwartenden Einwohnerrückganges die Bauflächendarstellungen als überdimensioniert ansieht – daher erfolgte eine Überarbeitung der Bauflächen.

Unter Beachtung zur Anpassung der Ziele und Grundsätze der LEP – LSA 2010 – wurde Osterburg als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingeordnet. Osterburg ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der EHG und soll über mind. 3.000 EW verfügen, der Versorgungsbereich soll in der Regel mind. 9.000 EW umfassen und die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung ist in der Regel in 15 min PKW –Fahrzeit zu gewährleisten in dünn besiedelten Gebieten kann von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind- dieses ist im Einzelfall zu begründen

Daher ist die Aufnahme o.g. Bauflächen nicht in Einstimmung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wenn eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, spricht man von einer Siedlung. Auch muss ein Bebauungszusammenhang erkennbar sein. Bei Nichtdarstellung der Flächen ist im Einzelfall eine Bebauung oder Neuerrichtung zu prüfen und möglich (im Bestandschutz, im Außenbereich §35 oder auch als Lückenbebauung) die Notwendigkeit der Prüfung nach BauGB würde auch bei einer Darstellung als Mischflächen bestehen- es ist immer der momentane Zustand aufzunehmen und zu prüfen. Der Gesetzgeber räumt aber die Möglichkeit ein, durch Ergänzungs- Abrundungs- oder Außenbereichssatzungen weitere Bauflächen zuzulassen (§ 34 und 35 BauGB). Dabei spielen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Rolle. Der Vorteil ist, dass so nur Flächen überplant werden, die verfügbar und erforderlich sind (konkreter örtlicher Baubedarf).

* siehe Abwägungsbeschluss III/2020/109 vom 31.03.2020 unter Pkt. 2.1 (Wohnbedarfsprognose u. geplante Bauflächenausweisungen zu Wohnzwecken)

*zur Ortschaft Calberwisch siehe im Abwägungsbeschluss III/2020/109 vom 31.03.2020 unter Pkt. 11.1 (Darstellung von Wohnbauflächen im Außenbereich)

Abwägung: Die Darstellung als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 BauNVO wird nicht verändert. Es gilt das Entwicklungsgebot und die Systematik des gesamten FNP, der keine einzigen Dorfflächen (MD) darstellt.

2. Entwicklungskonzept / Darstellungen

„In den Ortschaften der Einheitsgemeinde Stadt Osterburg sollen aus den dargestellten gemischten Bauflächen Dorfgebiete lt. § 5 BauNVO entwickelt werden.“

Frage: Warum müssen sich die Ortsteile zu Dorfgebieten entwickeln, wenn die Ortsteile bereits Dorfgebiete sind?

Der FNP hat das Ziel, allen Flächen eine künftige Nutzung zuzuweisen, die den Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht. Das betrifft Bestandsbauflächen und auch geplante Bauflächen

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

3. Weißfläche Autohof im Wald „Bürgertannen“

Frage:

Warum sind die Ausgleichflächen für den Wald nicht im F-Plan als Fläche dargestellt.

Siehe auch Beschluss III/2020/109 vom 31.03.2020 Abwägung Pkt. 2.6 / 31.1 (Waldumwandlung /Erstaufforstung)

Der Vorhabenträger des Autohofes hat bisher keine Flächen benannt, auf denen er die Ersatzpflanzungen für die Waldrodung umsetzen kann. Eine Waldentlassung erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

Ist aus dem Erläuterungsbericht zum 2. Entwurf des FNP unter Pkt. 4.5.4 „Fläche nach § 5 Abs.1 BauGB“ Seite 47 wie folgt zu entnehmen:

4.5.4 Fläche nach § 5 Abs. 1 BauGB

An der zukünftigen Autobahnanschlussstelle der BAB 14 Osterburg schätzt die Stadt Osterburg ein, dass Potenziale für eine gewerbliche Entwicklung im direkten Umfeld der Anschlussstelle vorhanden sind. Eine Darstellung gewerblicher Bauflächen erfordert noch umfangreiche Voruntersuchungen zur Prüfung der Standorteignung. Es würden in einem Umfang von ca. 21,5 ha Wald in Anspruch genommen werden, dessen Abholzung an anderer Stelle mindestens im Verhältnis von 1:1 auszugleichen wäre. Dazu käme die Bewertung und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Da der Zeitpunkt des Vorliegens der Ergebnisse der erforderlichen Vorklärungen nicht eingeschätzt werden kann und voraussichtlich den Bearbeitungszeitraum des Flächennutzungsplanes überschreiten wird, wurde diese Fläche nach § 5 Abs. 1 BauGB von einer Darstellung ausgenommen und als sogenannten Weißfläche dargestellt. Wenn im Ergebnis aller Voruntersuchungen eingeschätzt wird, dass eine Nutzung als gewerbliche Baufläche möglich ist, kann mit Hilfe eines Planänderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes die Weißfläche eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erhalten.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

Bündnis90/ Die Grünen:

1. Wohnbauflächen

Eine Zentralisierung neuer Wohnbauflächen sollte vermieden werden. Alle Dörfer der EHG Osterburg sollten gleichberechtigt zur Stadt Osterburg stehen. Die Entwicklung im Bestand muss möglich sein.

*siehe Punkt 1 Beantwortung Frau Matzat

Bei der Definition der Siedlungsgrenzen wurde der erkennbare Bebauungszusammenhang umgrenzt, auf die innerörtlichen Flächenpotenziale wurde in der Begründung hingewiesen. Sie müssten aber zu einem sehr hohen Prozentsatz bereits als Baufläche erfasst sein.

Ressourcensparende versiegelungsarme und nachhaltige Entwicklung an vorh. Infrastruktur

*sieht man sich den F-Plan von Osterburg an, ist der gesamte Ort mit Flächen überzogen, somit ist die Möglichkeit einer Lückenbebauung auch Bestandsbebauung gegeben

*inwieweit diese genutzt werden hängt vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes ab

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

2. Grünflächen

Grünflächen sind ein wichtiger Teil der öffentlichen Freiräume. Sie erhöhen die Qualität im Umfeld, sorgen für Wohlbefinden, verbessern das Mikroklima und fördern nachhaltige Lebensstile. Für eine Stärkung der Artenvielfalt sind sie unabdingbar. Eine gleichmäßige Verteilung über alle Siedlungsbereiche sollte sichergestellt werden. Folgende Bereiche sollten zusätzlich mit einbezogen werden:

- Osterburg: Seggewiesenwall, Hain mit Kindergarten Jenny-Marx, Spielplatz Moritzburg, Werderwiesen mit Baugebiet 13.

Abwägung: werden in den FNP aufgenommen, das Baugebiet 13 ist dabei nicht zu berücksichtigen

3. Gewerbe- und Sonderbauflächen

Wie Wohnbauflächen sollten auch die Gewerbe und Sonderbauflächen auf zusätzliche Versiegelungen verzichten. Im Bestand sind viele versiegelte ungenutzte Flächen vorhanden. Diese sollten genutzt oder weiterentwickelt werden. Als Beispiel sind folgende Flächen zu benennen:

Arendseer Straße (altes ZBO Gelände) / Ballerstedter Straße/ B189 (Norma-Gelände) Großflächige Gebiete zwischen der Stendaler Chaussee und der Düsedauer Straße In fast jedem Ort befinden sich alte LPG Gelände die nicht entwickelt werden können (z.B. Dobbrun, Meseberg, Walsleben, Rönnebeck, Orpensdorf)

Sonderbaufläche „Handel“ an der Karl-Marx-Straße sollte am Bestandsort am Bültgraben weiterentwickelt werden. Das Neubaugebiet an der Karl-Marx-Straße zeichnet sich durch die vorhandenen Gärten und Garagen aus. Werden diese entnommen, verliert das Gebiet noch weiter an Attraktivität. Die Bevölkerung möchte die Garagen!

Der FNP stellt die städtebauliche Entwicklung mit Ihrer Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar, für die städtebauliche Ordnung ist Osterburg wie folgt aufgeteilt:

- im Norden von Osterburg befinden/entwickeln sich die Wohnbauflächen
- in der Mitte von Osterburg sind die Mischbauflächen zum Leben und Wohnen gegeben
- und im Süden Gewerbeflächen

*da bei jeder Fläche verschiedene Umweltauswirkungen und Immissionen zu beachten sind, ist diese strikte Trennung notwendig, es können nicht alle Flächen vermengt werden

***Arendseer Straße** (altes ZBO Gelände) – Waldflächen/Grünflächen * *

*beschlossen am 31.03.2020 mit Beschluss III/2020/109 Abwägung Pkt. 1.12 / 2.14 / 19.2. / 29.1

***Sonderfläche Handel „Aldi“** beschlossen am 31.03.2020 mit Beschluss III/2020/109 Abwägung Pkt.28.1

***Ballerstedter Straße „Norma“** – im Bestand weiter nutzbar

***großflächige Gebiete zwischen der Stendaler Chaussee und der Düsedauer Straße** – in Gewerbeflächen gekennzeichnet

***alte LPG – Gelände** – warum können die nicht genutzt werden? siehe Bebauungspläne PV- Anlagen in Zedau/Ballerstedt/Rochau

Der FNP stellt als ein Ziel eine Konzentration von gewerblichen Bauflächen im zentralen Bereich von Osterburg dar. Eine Darstellung weiterer gewerblicher Bauflächen unterläuft dieses Ziel.

Der Vorschlag Flächen früherer Landwirtschaftsbetriebe als gewerbliche Baufläche darzustellen erzeugt Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung insbesondere wegen der zulässigen Emissionen. Im Übrigen sollte die Potenziale der infrastrukturell erschlossenen Bestandsflächen genutzt werden.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

4. Landwirtschaftliche Betriebe

Warum wurden verschiedene Landwirtschaftsbetriebe, z.B. zwischen Zedau und Schlicksdorf liegt ein Bauernhof Billerbeck, nicht aufgenommen oder sind als Landwirtschaftsbetrieb nicht erkenntlich?

Es wurden nur die landwirtschaftlichen Großanlagen als Sondergebiete Landwirtschaft dargestellt, da von ihnen eine erhöhte Emissionsbelastung für ihre Umgebung ausgeht, so dass Abstände zu den schützenswerten Nutzungen einzuhalten sind. Kleine Landwirtschaftsbetriebe/Nebenerwerbe sind innerhalb gemischter Bauflächen (hier - Dorfgebiet) zulässig.

*Billerbeck ist kein landwirtschaftlicher Betrieb dabei handelt es sich um eine eigene zu DDR-Zeiten entstandene Siedlung, welche nicht geplant ist als Splittersiedlung zu erweitern (städtebauliche Entwicklung ist zu beachten), ist im Bestand nutzbar

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

5. Bahnanlagen

Die Bahnanlagen in Osterburg umfassen nur noch einen Bruchteil der dargestellten Flächen. Sie wurden seit über 20 Jahren nicht mehr genutzt und sind zurückgebaut. Ein Konzept sollte unbedingt erarbeitet werden, um diese Flächen zu nutzen. Die Flächen könnten teils zur Wohnbebauung genutzt werden. Andere Teile, direkt an der Bahnstrecke, könnten als Ausgleichsflächen mit Erdwall (Schallschutz) und Grünanlage etabliert werden. So könnte das Ortsbild verschönert, die Akzeptanz, an der Bahntrasse zu wohnen, erhöht und das Mikroklima verbessert werden.

Eine Neubebauung von bahnanliegenden Flächen scheidet aus Emissionsschutzgründen aus. Seitens der Bahn erfolgen Schallschutzmaßnahmen nur beim Streckenneu- und -ausbau. An Bahnlinien gilt die 2012/18/EG (Seveso-III-Richtlinie), die einen Abstand zu Wohngebieten bei Strecken mit Gefahrguttransporten fest schreibt.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

6. Art der baulichen Nutzung

In einigen Gebieten sollte die Nutzungsform überprüft werden (Wohngebiet, Mischgebiet). Obwohl in einigen Gebieten nur Wohnbebauung vorzufinden ist, sind diese als Mischgebiet deklariert. Gerade an Bahnstrecken sollte versucht werden, die vorhandenen Gebiete als Wohngebiete umzuschreiben. Diese Gebiete steigen in der Schallschutzpriorität der Bahn. Die Wahrscheinlichkeit einer Errichtung von Schallschutzwänden steigt, die Wohngebiete werden attraktiver, die Menschen leben gesünder.

Städtebaulich wird man an Bahnanlagen keine Wohnbebauung planen – Emissionsschutz ist zu beachten – siehe Pkt. 5

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP – zu unkonkret

7. Pflanzungen zwischen Verkehrsachsen (A14, Bahntrassen) ...

Im Zuge der A14, wird es zu einer erhöhten Lärmbelastung verschiedenster Ortsteile kommen. An bestehenden Gewerbegebieten, großen Verkehrsachsen und Bahnanlagen bestehen schon lärmtechnische Beeinträchtigungen. Um einen adäquaten Schutz zu erreichen, sollten zwischen diesen Einrichtungen und den betreffenden Ortsteilen ein Schutzraum aus Bäumen und Hecken entstehen.

Im Flächennutzungsplan sind alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzungen) dargestellt, die mit dem Bau der A 14 planfestgestellt sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen sind den Planfeststellungsunterlagen zu entnehmen.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

8. Wald

Neue Waldgebiete (Symbol „W“) erscheinen nicht ausgeglichen zu den versiegelten bzw. zur Abholzung vorgesehenen Flächen im FNP. Die Versiegelung/ Entsiegelung, Abholzung/ Aufforstung von Flächen in der EHG Osterburg sind nicht ausgeglichen genug. Die Versiegelung und Abholzung überwiegt. Es ist nicht ausreichend ersichtlich, wo nach Forderung im Umweltbericht die Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung, Abholzung stattfinden sollten. Gibt es dazu detailliertere Unterlagen? Der Anteil Wald sollte erhöht werden (z.B. Punkt 7 umsetzen).

Die Fläche mit dem -W- ist eine Aufforstungsmaßnahme, die dem Autobahnbau zuzuordnen ist (siehe Planlegende). Es sind zwei Waldaufforstungsflächen dargestellt, bei Natterheide und an der Bahnstrecke, nördlich der Straße nach Dobbrun. Die Landschaftsplanung der EHG liegt zur FNP vor und kann jederzeit eingesehen werden.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

SR Michael Handtke:

1. *ich denke eine grundsätzliche Definition des Nutzens eines FNP ist angebracht.*
2. *Ebenfalls sollte nochmal definiert werden was sich hinter den Begriffen Wohngebiet, Mischgebiet etc. verbirgt. Was kann dort gebaut werden bzw. was nicht. Welche Nutzung kann dort geschehen etc. Warum wird im FNP nur der §1 BauNVO Absatz 1 angewandt in der Flächeneinteilung und nicht Absatz 2 mit der weiteren Einteilung (MI, GE, GI, MD...)*

Grundlage für die Nutzungsdefinition ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), bitte dort nachlesen

*§ 1 (1) BauNVO – im **FNP** können für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (**Bauflächen**) dargestellt werden

*§ 1 (2) i.V.m. (3) BauNVO – können im **Bebauungsplan** die in Absatz (2) bezeichneten **Baugebiete** festgesetzt werden

*auch unter dem link der Stadtseite Osterburg nachzulesen:
<https://www.osterburg.de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung/>

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

3. *In einzelnen Ortschaften gibt es zwischenzeitlich andere Erkenntnis hinsichtlich der neu geschaffenen Wohnbauflächen. Können die Flächen noch wo anders platziert werden?*

Die Anwendung des § 1 Abs. 1 BauNVO in einem Flächennutzungsplan erlaubt eine höhere Flexibilität, gegenüber der Anwendung des § 1 Abs. 2 BauNVO, der die konkreten Gebietsnutzungen auführt.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

4. *Der jetzige Standort Norma ist im FNP nicht definiert. Kann eine diverse Nachnutzung der Liegenschaft (nicht Lebensmittel) in den vorhandenen Baugrenzen zugesichert werden?*

Die Bestandsnutzung kann fortgeführt werden.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

5. *In Osterburg existieren bereits bestehende Bebauungspläne betreffend das Gewerbe- und das Industriegebiet. Im FNP sind die Flächen als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Können diese Flächen auch direkt als GI oder GE deklariert werden? Wenn nein, warum nicht?*

Die Anwendung des § 1 Abs. 1 BauNVO in einem Flächennutzungsplan erlaubt eine höhere Flexibilität, gegenüber der Anwendung des § 1 Abs. 2 BauNVO, der die konkreten Gebietsnutzungen aufführt.

Aus der Plandarstellung Gewerbliche Baufläche können in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren GE- oder GI-Flächen entwickelt werden bzw. wurden entwickelt.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

6. *Warum sind in einigen Dorflagen (bspw. Dobbrun, Wolterslage) kleine Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen der Rest der Ort aber „grün“ und somit nicht beplant? Was bedeutet das für die Entwicklung der Orte in diesen Bereichen? Kann dort bspw. noch Wohnbebauung oder auch Nutztierhaltung (im kleinen Rahmen: bspw. Ein paar Schweine, Hühner, Pferd odgl.) entstehen? Was ist möglich, was nicht? Und warum können diese Ortslagen nicht komplett Bebauung M dargestellt werden? Ist das so üblich?*
7. *Dies betrifft auch Wasmerslage. Dieser Ort ist komplett unbeplant. Wie ist dann eine Entwicklung (bspw. Wohnbebauung wie oben beschreiben) überhaupt möglich?*

Wenn eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, spricht man von einer Siedlung. Auch muss ein Bebauungszusammenhang erkennbar sein. Im Übrigen ist der landesplanerische Grundsatz einzuhalten, den Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten. Der Gesetzgeber räumt aber die Möglichkeit ein, durch Ergänzungs- Abrundungs- oder Außenbereichssatzungen weitere Bauflächen zuzulassen (§ 34 und 35 BauGB). Dabei spielen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Rolle. Der Vorteil ist, dass so nur Flächen überplant werden, die verfügbar und erforderlich sind (konkreter örtlicher Baubedarf).

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

8. *Wie ist das Prozedere hinsichtlich einer perspektivischen Änderung des FNP? Wie kann der FNP an zukünftige Entwicklungen angepasst werden? Welche Kosten sind dabei zu beachten? Was ist die Honorargrundlage?*

Ein FNP wird für etwa 10 - 15 Jahre aufgestellt. Änderungen sind jederzeit, auch für einen gerade fertiggestellten FNP möglich. Erforderlich ist ein Änderungsbeschluss der Gemeinde. Eine Honorarberechnung erfolgt nach Zeithonorar, da eine Änderung nicht dem HOAI-Leistungsbildentspricht.

Abwägung: Bedarf keiner Aufnahme in den FNP

OR Flessau

Nach unserer gestrigen Sitzung sind wir zu dem Entschluss gekommen das die in Flessau und Storbeck befindlichen ausgewiesenen Wohngebiete in Mischgebiete umgewandelt werden sollten.

Abwägung:

Eine Umwandlung der Darstellung der Wohnbauflächen (W) als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 BauNVO ist möglich, bedeutet aber, dass dann nur noch die Hälfte der Entwicklungsflächen als Wohnbauflächen betrachtet werden können, da die andere Hälfte für Gewerbe/Landwirtschaftsbetrieb vorzuhalten ist und keine Wohnbebauung zulässig ist.

OR Krevese

Der OR Krevese beschließt einstimmig die Befürwortung des Antrages zum Flächennutzungsplan (Änderung von Mischgebieten in Dorfgebiete) in allen Ortschaften. Zur Bebauung des Innengebietes Krevese befürwortet der OR Krevese die Herausnahme des Bebauungsgebietes 4 im Austausch zur Umnutzung des Siedlungsbegleitgrüns als Bauland laut Abrundungssatzung.

In der Sitzung des SR am 13.07.2021 liegt die Beschlussvorlage über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB zur Beschlussfassung vor. Das Bebauungsgebiet 4 muss nicht für die Ergänzungssatzung „geopfert“ werden. Es kann verlagert werden, aber nicht in den Siedlungsbegleitgrünbereich, dazu wäre eine Bebauungsplanung vorab notwendig- keine Ergänzungssatzung.

Abwägung: Das Plangebiet o.g. Satzung ist nach Beschlussfassung im Parallelverfahren in den FNP mit aufzunehmen.