

Flächennutzungsplan-Änderung
Gemeinde Glienicke / Nordbahn

TEILBEREICH

ORANIENBURGER CHAUSSEE

5. Änderung FNP

INHALT

Änderungsblatt

Planzeichenerklärung zu den Darstellungen des FNP

Begründung

Umweltbericht nach § 2a BauGB

*Feststellungsbeschluss vom 07.12.2005;
geändert gemäß Bescheid vom 12.06.2007
über die Prüfung der zur Genehmigung eingereichten Planänderung*

Stand: 10.09.2009

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG
GEMEINDE
GLIENICKE / NORDBAHN

TEILBEREICH



**ORANIENBURGER
CHAUSSEE**

STANDARDÄNDERUNG : § 2 Abs. 4 BauGB

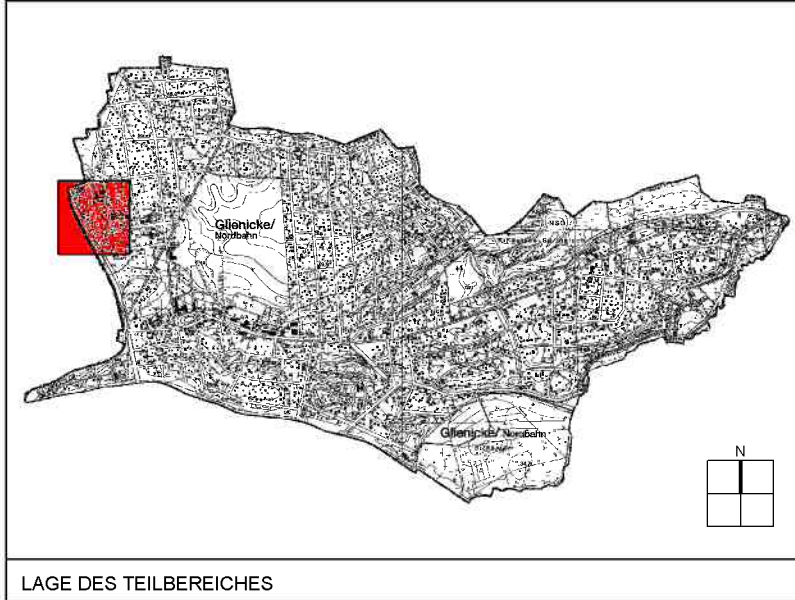
5. ÄNDERUNG FNP

Kartengrundlage für die Ausschnitte aus dem
Flächennutzungsplan Glienicke/Nordbahn:
Topographische Karte M 1:10.000
TK 10, 3345 SO Berlin-Frohnau, 1991
TK 10, 0808-212 Glienicke/Nordbahn, 1986

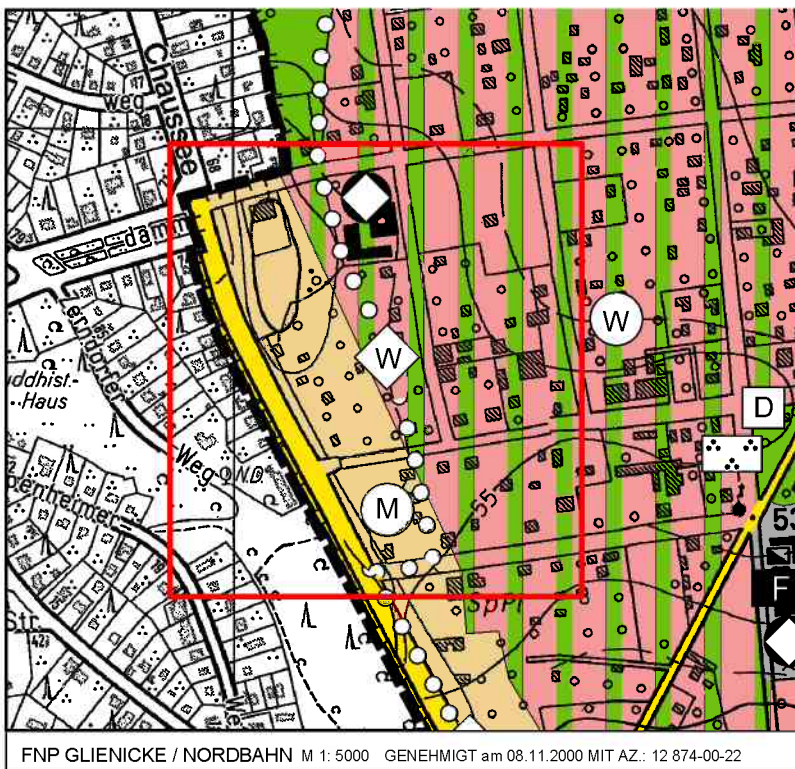
LEGENDE

-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
DER FNP-ÄNDERUNG
-  ORIENTIERUNGSRAHMEN ZUR
BESSEREN AUFFINDBARKEIT DER
BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNG(EN)

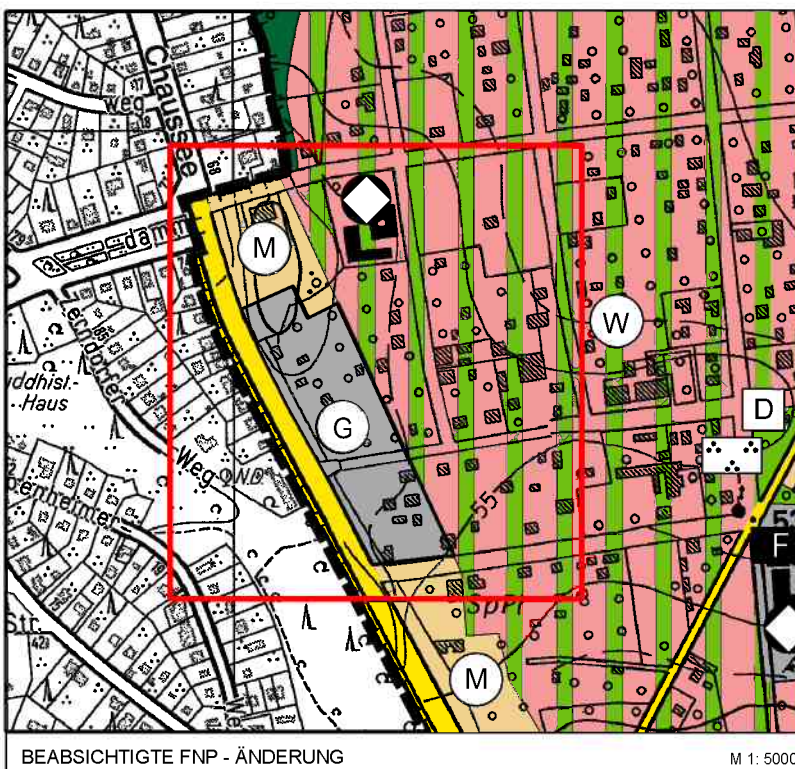
Planzeichenerklärung zu den Darstellungen
des FNP siehe Beiblatt



LAGE DES TEILBEREICHES



FNP GLIENICKE / NORDBAHN M 1: 5000 GENEHMIGT am 08.11.2000 MIT AZ.: 12 874-00-22



BEABSICHTIGTE FNP - ÄNDERUNG

M 1: 5000

BEARBEITUNG:

ARCHITEKTURBÜRO CIVITAS
ACKERSTRASSE 35
10115 BERLIN
TEL: 030/2824762
FAX: 030/27596765

STAND: 10.09.2009



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES,
GEMEINDEGRENZE** (§ 5 Abs. 1 BauGB)

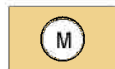
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



WOHNBAUFLÄCHEN
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



SONDERBAUFLÄCHE
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

DARSTELLUNGEN ZUM SCHUTZ DER UMWELT (§ 2 Abs. 2 PlanzV'90)



**LANDSCHAFTLICHE PRÄGUNG
VON WOHNBAUFLÄCHEN**



**HOHER WALDBAUMANTEIL
IN WOHNBAUFLÄCHEN**



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ÖFFENTLICHE VERWALTUNG



KULTURELLE EINRICHTUNGEN



SCHULE



SPORTHALLE



KIRCHE



POST



SOZIALE EINRICHTUNGEN



FEUERWEHR



KINDERTAGESSTÄTTE



**FLÄCHEN FÜR SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE
HAUPTVERKEHRSSTRASSEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



HAUPTWANDERWEG



FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)



ABWASSER



ELEKTRIZITÄT



HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (WASSER / UNTERIRDISCH)



GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



PARKANLAGE



SPIELPLATZ



NATurnaHE PARKANLAGE



FRIEDHOF



**NATurnaHE PARKANLAGE
MIT WALDCHARAKTER**



SPORTPLATZ



WASSERFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)



WALDFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)



ERHOLUNGSWALD



**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



**BESONDERS GESCHÜTZTES
BIOTOP**



BODENDENKMAL



FEUCHTGRÜNLAND



TROCKENRASEN



SUKZESSIONSFLÄCHE



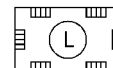
RÖHRLICH



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs. 1-9 BauNVO)

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ZUM SCHUTZ DER UMWELT (§ 5 Abs. 4 BauGB)

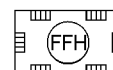
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 5 Abs. 4 BauGB)



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



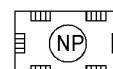
FLÄCHENNATURDENKMAL



FAUNA-FLORA-HABITAT-GEBIET

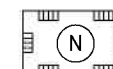


EINZELDENKMAL



VERMERKE (§ 5 Abs. 4 BauGB)

NATURPARK



NATURSCHUTZGEBIET

KENNZEICHNUNG (§ 5 Abs. 3 BauGB)



ABLAGERUNGEN "GLIENICKE FELD"



ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG GEMEINDE GLIENICKE / NORDBAHN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BEIBLATT ZUR 5. FNP-ÄNDERUNG

Flächennutzungsplan Gemeinde Glienicke/Nordbahn

5. Änderung

Teilbereich ORANIENBURGER CHAUSÉE

Begründung

Da die Gemeinde Glienicke als privilegierter Wohnstandort betrachtet wird, erfolgte im genehmigten Flächennutzungsplan neben einer gewerblichen Baufläche an der Schönfließer Straße keine Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Um die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbestrukturen sowohl innerhalb des historischen Dorfkerns als auch in den Randlagen der Hauptverkehrsstraßen planerisch zu unterstützen, wurden im genehmigten Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die bauliche Entwicklung in den gemischten Bauflächen entlang der Oranienburger Chaussee erfordert die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

An der Oranienburger Chaussee zwischen Lindenstraße und Nohlstraße bestehen auf einer gemischten Baufläche konkrete Planungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Mit diesem Bauvorhaben wird eine gewerbliche Nutzung in einer Größe angesiedelt, die eine für gemischte Bauflächen angemessene Ausweisung von Flächen für die Wohnnutzung nicht mehr zulässt. Das Verhältnis von Wohnnutzung zur gewerblichen Nutzung wird soweit zu Gunsten der Gewerbenutzung verschoben, dass der Charakter einer gemischten Baufläche nicht mehr herstellbar ist.

Für den südlichen Teil der an der Oranienburger Chaussee zwischen Nohlstraße und Leipziger Straße gelegenen gemischten Baufläche trifft gleiches zu. Auch in diesem Teilbereich erfolgte ausschließlich die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden, so dass es sich tatsächlich um eine gewerbliche und nicht mehr um eine gemischte Baufläche handelt.

Daher sind im Flächennutzungsplan in den genannten Bereichen entlang der Oranienburger Chaussee die gemischten Bauflächen als gewerbliche Bauflächen darzustellen. Diese beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung entspricht den Planungszielen der Gemeinde. Es wird angestrebt, dass in den neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nur eingeschränkte Gewerbegebiete realisiert werden. Die Festsetzung, der dazu erforderlichen Einschränkungen der gewerblichen Bauflächen, ist den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten.

Die Darstellung des nördlichen Teils der Baufläche zwischen Nohlstraße und Leipziger Straße als gemischte Baufläche wird beibehalten.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Nohlstraße“.

Flächennutzungsplan Gemeinde Glienicke/Nordbahn

5. Änderung

Teilbereich ORANIENBURGER STRASSE

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan die an der Oranienburger Chaussee gelegenen gemischten Bauflächen zwischen Lindenstraße und Nohlstraße sowie zwischen Nohlstraße und Leipziger Straße als gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Diese Änderung der Art der baulichen Nutzung ist erforderlich, da in den genannten Bereichen keine Wohngebäude vorhanden sind und auch nicht mehr errichtet werden sollen. Damit entsprechen diese Bereiche nicht mehr dem Charakter einer gemischten Baufläche. Es wird angestrebt, dass in den neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nur eingeschränkte Gewerbegebiete realisiert werden. Die Festsetzung, der dazu erforderlichen Einschränkungen der gewerblichen Bauflächen, ist den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten und ist nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch die Einschränkung der Nutzung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich aus der geänderten Nutzungsart der Bauflächen kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ergibt bzw. der Anteil der Bodenversiegelung nicht erhöht.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde berücksichtigt folgende Ziele des Umweltschutzes:

- Innerörtliche Verdichtungen sind nur unter Berücksichtigung des Baumbestandes zu realisieren.
- Erhaltung eines hohen Vegetationsanteils auf den Grundstücken des Siedlungsgebietes
- Die Entwicklung der Bebauungsstruktur soll unter Berücksichtigung und Erhaltung der landschaftlichen Prägung der Siedlungsflächen erfolgen.
- Mit der Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen innerhalb der Siedlungsflächen hat die „Innenentwicklung“ Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten auf Freiflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergeben sich folgende Zielstellungen:

- Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die genannten Zielstellungen bildeten bereits die Leitsätze für den genehmigten Flächennutzungsplan. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Leitsätze weiterhin berücksichtigt. Die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung in dem Teilbereich „Oranienburger Chaussee“ führt zu keinen bzw. keinen erheblichen zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei den beiden noch als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Siedlungsbereiche, die überwiegend bebaut sind, wobei es sich bei der Bebauung ausschließlich um gewerblich genutzte Gebäude und bauliche Anlagen handelt. Für die bebauten Grundstücke ist nach Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 zulässig, d.h. es können bis zu 60% Grundstücksfläche bebaut oder versiegelt sein. Aus der vorhandenen Bebauung ergeben sich in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, da durch Flächenversiegelungen die Bodenfunktion ausgeschaltet wird.

Im Bereich der Planänderung und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Des weiteren sind folgende Schutzgebiete von der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Planänderung ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Planungsstand keine anderen bzw. stärkeren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter bestehen derzeit nicht und werden sich durch die Planänderung auch nicht ergeben.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit einer Verschlechterung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ist nicht zu rechnen, da sich Art und Umfang der möglichen Immissionen bei einem eingeschränkten Gewerbegebiet gegenüber den Immissionen bei einem Mischgebiet nicht oder nur geringfügig erhöhen können. Da mit der Darstellung als Gewerbefläche keine Wohnnutzung mehr im Gebiet zulässig ist, sind unmittelbar keine Anwohner betroffen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Umweltzustand wird sich durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen statt von gemischten Bauflächen letztlich annähernd gleich entwickeln. Der Anteil der Vegetationsflächen wird sich gegenüber einer gemischten Baufläche geringfügig verringern.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gegenüber der gemischten Baufläche wird durch die Änderung in eine gewerbliche Baufläche und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kein oder nur ein gering höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig sein, wodurch sich durch die mögliche größere Bodenversiegelung auch nur eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches ändert sich nichts grundsätzlich an der hydrologischen Situation, da die mögliche Bodenversiegelung in der gewerblichen Baufläche sich nicht wesentlich von der in gemischten Bauflächen zulässigen Bodenversiegelung unterscheidet. Die versickerungsfähige Oberfläche kann sich durch die Planänderung geringfügig verringern.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Da die Bebauungsdichte und Bebauungshöhe durch die Planänderung nur geringfügig geändert werden sollen, ist von einer Erhöhung der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima / Luft nicht auszugehen. Insbesondere durch die vorgesehene Einschränkung der baulichen Nutzung auf Gewerbebetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist mit Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzung nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der bestehende Charakter des Orts- und Landschaftsbildes bleibt erhalten. Die Planänderung zielt vorrangig auf die Art der baulichen Nutzung. Das für den Änderungsbereich vorgesehene Maß der baulichen Nutzung soll weitestgehend beibehalten werden und nicht auf das zulässige Maß erhöht werden.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Es werden keine Kultur- und Sachgüter von der Planänderung betroffen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da sich aus der Planungsänderung gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

2.4 Planungsalternativen***Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme***

Innerhalb des Geltungsbereichs würden alle derzeitigen Nutzungen weitgehend unverändert bestehen. Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Maßnahme auf den Umweltzustand würden sich nicht wesentlich von den Auswirkungen bei Durchführung der Planänderung unterscheiden.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative zur Planänderung wäre die Beibehaltung der gemischten Baufläche. Daraus würde sich aber das Erfordernis ergeben, auf dieser Baufläche Wohngebäude zu errichten, um dem Charakter einer gemischten Baufläche zu entsprechen. Da dafür aber keine Bauflächen mehr im ausreichenden Umfang zu Verfügung stehen, wäre eine Verlagerung von Gewerbebetrieben erforderlich. Da innerhalb des Gemeindegebietes dafür keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, wäre die Verlagerung in andere Gemeinden (z.B. Handwerkerpark Bergfelde) letztlich die Folge, was den Entwicklungszielen der Gemeinde Glienicke/Nordbahn widerspricht. Daher bestehen zur geplanten Flächennutzungsplanänderung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, um die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbestrukturen in den Randlagen der Hauptverkehrsstraße Oranienburger Chaussee planerisch zu unterstützen und damit dem Ziel des Flächennutzungsplans umzusetzen.

3. Verfahren der Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung mittels technischer Verfahren erfolgte nicht und ist, da die Grundzüge der Planung und Zielsetzungen in den betroffenen Teilbereich letztlich unverändert bleiben, auch nicht erforderlich. Da eine Bestandsaufnahme des tatsächlichen, aktuellen Umweltzustandes des Teilbereiches nicht vorliegt, erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Planänderung ausgehend von den nach dem genehmigten Flächennutzungsplan für den Teilbereich zulässigen und daher möglichen Umweltbedingungen.

4. Überwachung der Umweltauswirkungen

Da sich aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben bzw. keine anderen Auswirkungen zu erwarten sind als sie nach dem derzeitigen genehmigten Flächennutzungsplan bereits bestehen, sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen geplant.

5. Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden die an der Oranienburger Chaussee gelegenen gemischten Bauflächen zwischen Lindenstraße und Nohlstraße sowie zwischen Nohlstraße und Leipziger Straße als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, da in den genannten Bereichen keine Wohngebäude vorhanden sind und auch nicht mehr errichtet werden sollen. Damit entsprechen diese beiden Bauflächen nicht mehr dem Charakter einer gemischten Baufläche.

Die Ziele des Umweltschutzes, wie sie im Baugesetzbuch und insbesondere in der Begründung zum genehmigten Flächennutzungsplan formuliert sind, finden weiterhin ihre Berücksichtigung.

Durch die Planänderung ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Planungsstand keine anderen bzw. stärkeren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.

Der Umweltzustand wird sich durch die Ausweisung von gewerblichen statt gemischter Bauflächen nicht anders entwickeln, als wenn diese Änderung nicht vorgenommen worden wäre, da sich das Maß der baulichen Nutzung und damit die Bodenversiegelung gegenüber der vorherigen Planung nicht wesentlich unterscheiden kann. Insbesondere durch die Einschränkung der baulichen Nutzung auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind nur Gewerbeansiedlungen möglich die auch auf gemischten Bauflächen zulässig wären.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes nach Bundes- und Landesrecht sind von der Planungsänderung nicht betroffen.

Da gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan nicht mit zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der 5. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans besteht keine Planungsalternative.

Eine Umweltprüfung mittels technischer Verfahren sowie die Überwachung der Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.