

STADT WERNEUCHEN



**ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES STADT WERNEUCHEN
zum Bebauungsplan „Campingplatz Tiefensee“**

Vorentwurf

Stadt: Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Tel.: 033398/ 81 610
Fax: 033398/ 90 418

Auftraggeber: Country Camping Tiefensee Voß e.K.
Schmiedeweg 1
16356 Werneuchen OT Tiefensee

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernau.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil I Planzeichnung	4
Teil II Begründung	5
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	6
1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	6
1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	6
1.3 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung	7
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	9
2.1 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	9
2.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan	10
3. Änderung der Flächenbilanz	11

Teil I

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ im Amtsblatt Nr. ____ der Stadt Werneuchen bekannt gemacht.

Werneuchen, ____.

Bürgermeister

Siegel

2. Die Planfassung der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschlossen. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom _____ gebilligt.

Werneuchen, ____.

Bürgermeister

Siegel

3. Die Planfassung der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____, Az.: _____ wurde die Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Eberswalde, ____.

Genehmigungsbehörde

Siegel

4. Die genehmigte Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung in der Planfassung vom _____ wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Werneuchen, ____.

Bürgermeister

Siegel

5. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ 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 (§ 215 Abs.2 BauGB) hingewiesen worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist am _____ in Kraft getreten.

Werneuchen, ____.

Bürgermeister

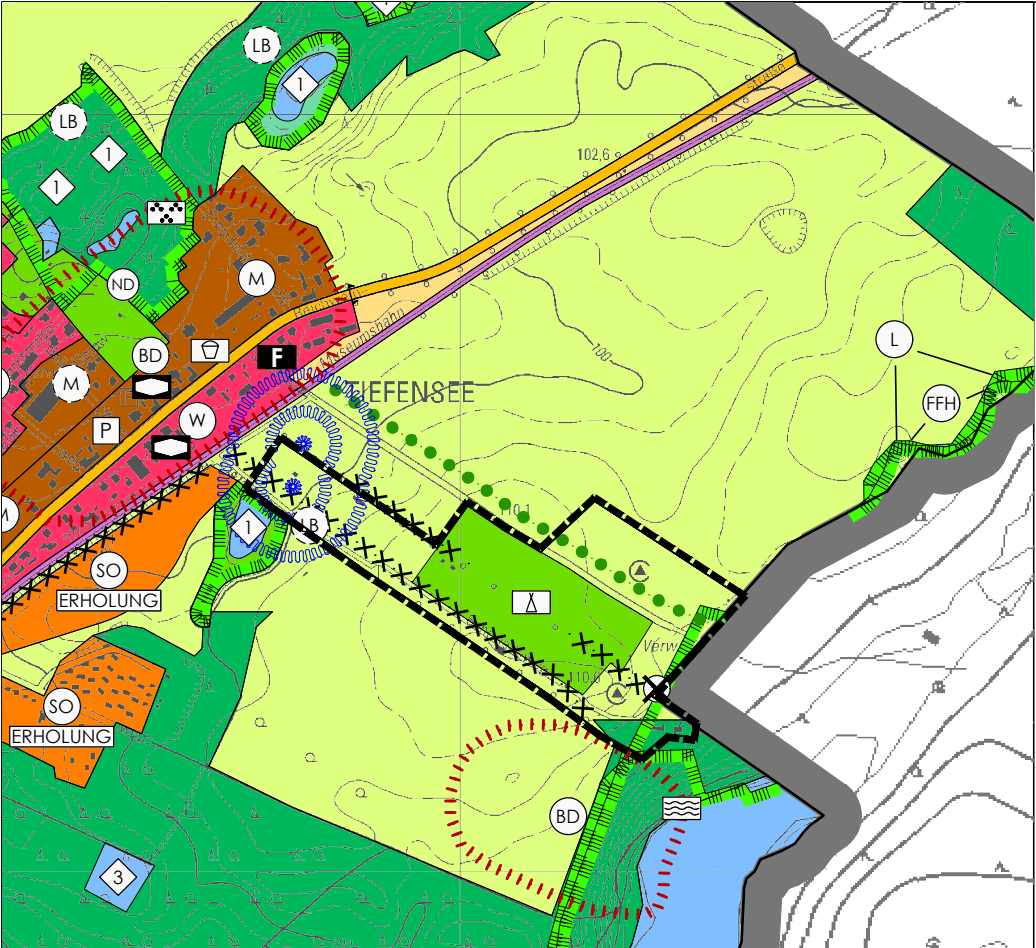
Siegel

Gesetzliche Grundlagen

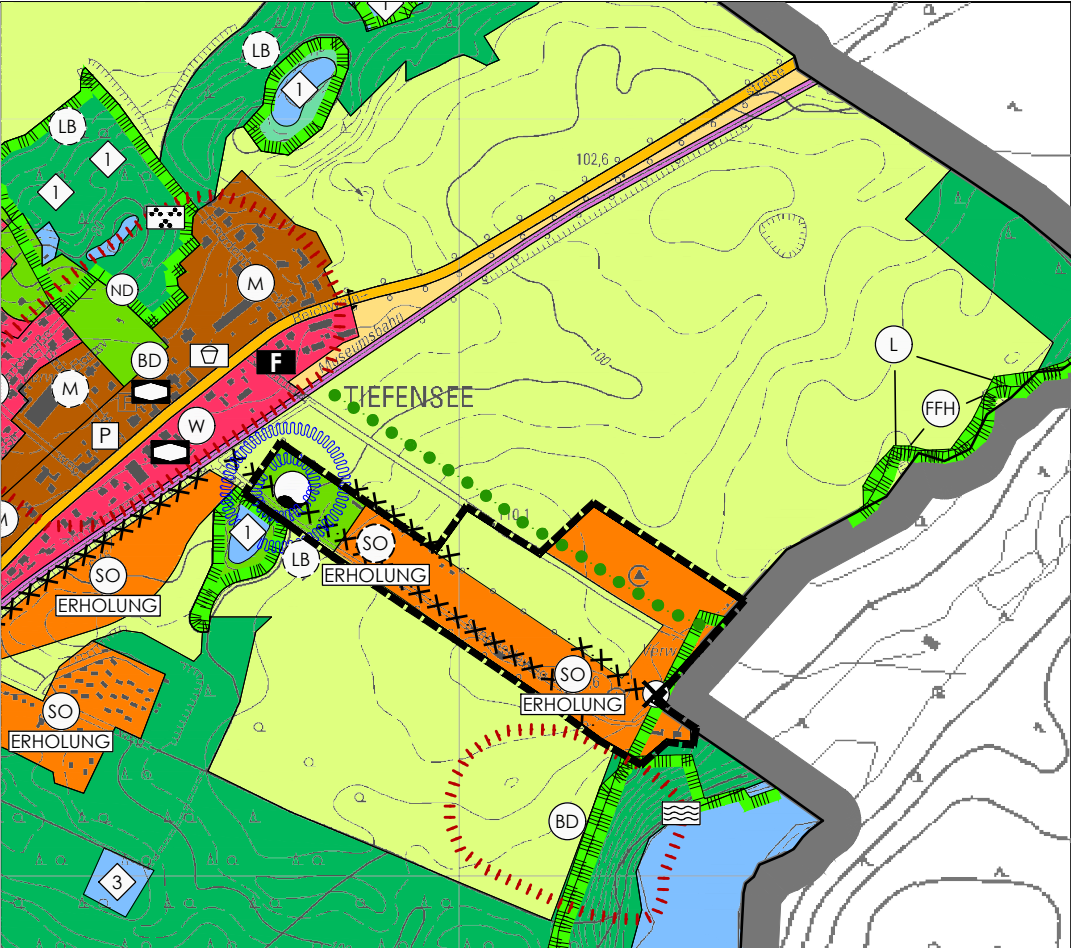
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen
i.d.F. der Neubekanntmachung vom Juli 2018



Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen
zum Bebauungsplan "Campingplatz Tiefensee"
i.d.F. Vorentwurf Juli 2023

LEGENDE

Bauflächen

Bestand Planung

W W Wohnbauflächen

M M gemischte Bauflächen

Baugebiete

Bestand Planung

ERHOLUNG ERHOLUNG Sondergebiete, die der Erholung dienen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

Bestand Planung

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Ortsdurchfahrtsgrenzen

P P Ruhender Verkehr

Bahnanlagen

Wander-, Rad- und Reitwege

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Bestand Planung

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Wasser

Grünflächen

Bestand Planung

Umgrenzung von Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Zeltplatz

Zweckbestimmung: Badeplatz / Freibad

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Bestand Planung

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzzonen von Wasserschutzbereichen

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Bestand Planung

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den Wald

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand Planung

Flächen mit besonderer Eignung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen

Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen

Neuanlage von Alleen

Ergänzung von Alleen und Baumreihen

Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts

Naturdenkmal

Landschaftsschutzgebiet

Geschützter Landschaftsbestandteil

Europäische Schutzgebiete: Gebiet von gemeinsamer Bedeutung gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie - proposed Site of Community Interest pSCI)

Flächen ohne Nutzung, Ausprägung größtenteils geschützte Biotopie

Geschützte Biotopie nach § 32 BbgNatSchG:

Kleingewässer

Wiesen, Weiden, Grünlandbrachen und Hochstaudenfluren feuchter Standorte

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Umgrenzung von Bodendenkmalen

Sonstige Regelungen

Alllastenverdachtsfläche

Ortsteilgrenzen

Grenzen des Planungsgebietes des Flächennutzungsplans

Grenze des Änderungsbereiches

Stadt Werneuchen

Änderung des Flächennutzungsplans
zum B-Plan "Campingplatz Tiefensee"

Vorentwurf
Stand Juli 2023
M 1: 10.000

Gemeinde
Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Tel.: 033 398 / 816 10
Fax: 033 398 / 90 418
E-Mail: postfach@werneuchen.de

Planung
W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 033 38 / 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernaue.de

Teil II

Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

In ihrer Sitzung vom 19.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zum Bebauungsplan „Campingplatz Tiefensee“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Bei dem Campingplatz Tiefensee handelt es sich um eine in weiten Teilen zu DDR-Zeiten entstandene Anlage. Der Betreiber beabsichtigt eine Weiterentwicklung des Campingplatzes, um neuen Freizeit- und Gästebedürfnissen, sich ändernden Klimabedingungen und den Herausforderungen der Energie-, Wärme- und Mobilitätswende gerecht zu werden. Dabei soll der Campingplatz verstärkt in Richtung ökologisch-nachhaltiges Camping umgestaltet werden.

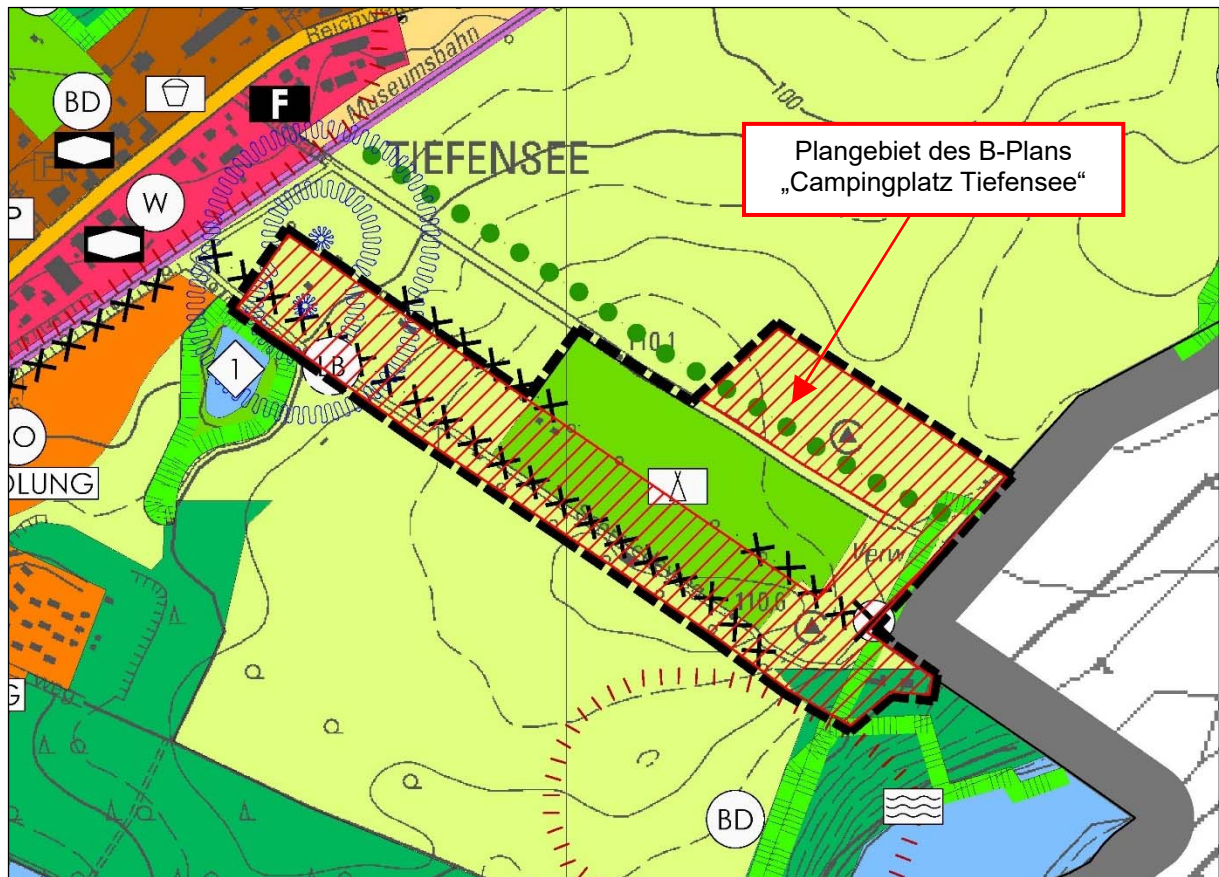
Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung entspricht weder der vorhandenen noch der geplanten Nutzung des Campingplatzes. Zum einen ist die Fläche falsch verortet und zum anderen ist sie nur als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die Änderung sieht für den Campingplatz die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient vor.

Der FNP-Änderungsbereich umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campingplatz Tiefensee“ auch fälschlicherweise als Zeltplatz dargestellte Landwirtschaftsflächen.

Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der rd. 10 Hektar große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Tiefensee und erstreckt sich östlich der Ortslage in Richtung Gamensee. Er umfasst neben dem rd. 7,0 ha großen Plangebiet des B-Plans „Campingplatz Tiefensee“ noch rd. 3 ha Landwirtschaftsflächen, die im wirksamen FNP als Zeltplatz dargestellt sind.



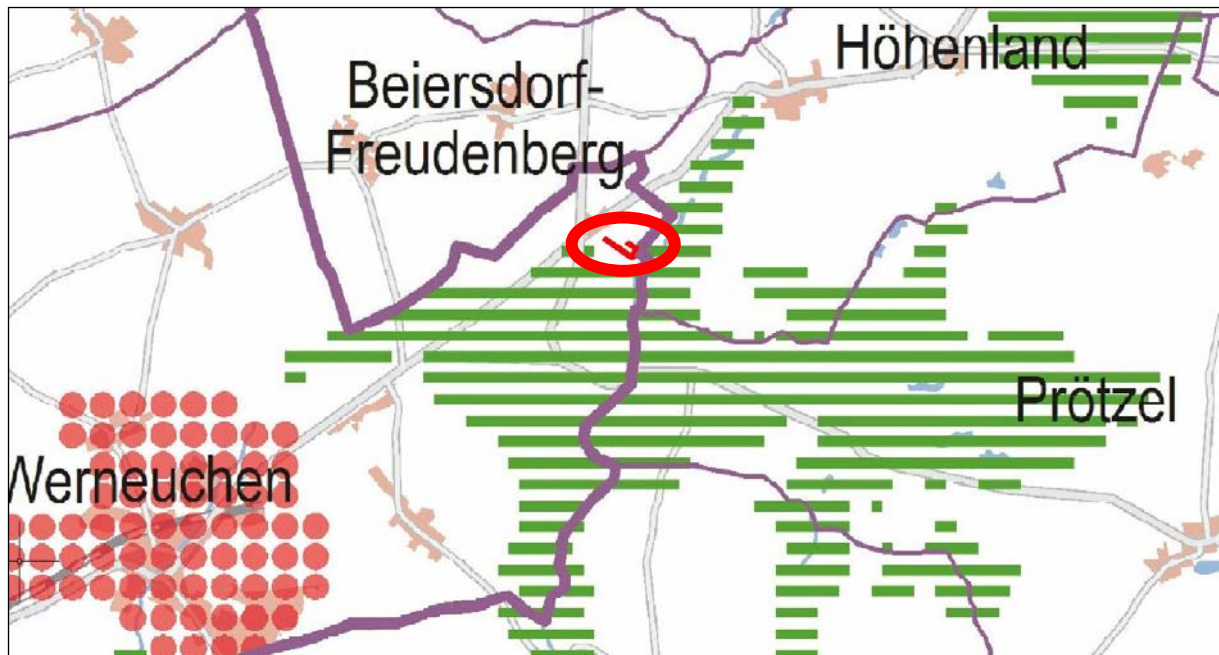
1.3 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargestellt.

LEP HR

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die darin benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Gemäß Festlegungskarte befindet sich das Plangebiet sowohl außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung als auch außerhalb des Freiraumverbundes.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wird als zuständige Raumordnungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angefragt.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan LEP HR (Festlegungskarte vom 29.04.2019) mit Markierung des Plangebietes

Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u.a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Für die Planungsregion Uckermark-Barnim greift derzeit ausschließlich der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020). Dieser enthält keine Festlegungen für den Ortsteil Tiefensee, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind.

Darüber hinaus befindet sich der integrierte Regionalplan in Aufstellung. Derzeit liegt ein Entwurf mit Stand 22.Juni 2022 vor. Dieser enthält für das Plangebiet selbst keine Festlegungen. Die östlich angrenzenden Waldflächen sowie der Gamensee werden als Vorranggebiet Freiraumverbund dargestellt. Im Freiraumverbund sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Flächen insbesondere durch bauliche Nutzung beanspruchen oder zu einer Zerschneidung führen ausgeschlossen, sofern sie die Funktion oder die Verbundstruktur beeinträchtigen. Einschränkungen für angrenzende Flächen, d.h. für das Plangebiet, ergeben sich hieraus nicht.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

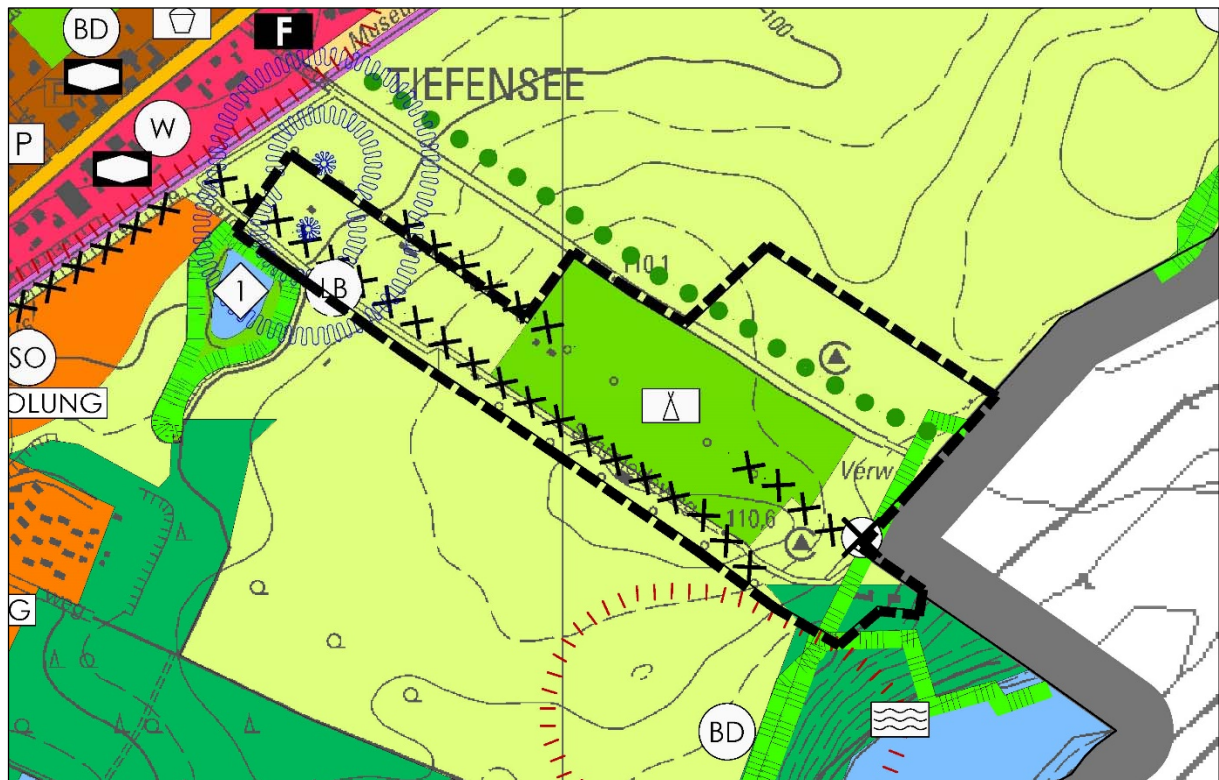
2.1 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen enthaltene Darstellung des Campingplatzes entspricht weder der vorhandenen noch der geplanten Nutzung. Zum einen ist die Fläche falsch verortet. Zum anderen ist sie nur als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt. Eine Darstellung als Zeltplatz erlaubt ausschließlich das vorübergehende und i.d.R. kurzzeitige Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Freizeitmobilen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der wirksame Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- überwiegend Flächen für die Landwirtschaft
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“
- Flächen für Wald
- Schutzzonen des Wasserwerks Tiefensee
- Altlastenverdachtsfläche
- entlang des Schmiedeweges die Maßnahme „Neuanlage einer Allee“
- entlang der südwestlichen und der gegenüberliegenden Geltungsbereichsgrenze die Maßnahme „Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur“
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Gamengrund“.

Der FNP-Änderungsbereich umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch fälschlicherweise als Zeltplatz dargestellte Landwirtschaftsflächen.



Wirksamer FNP der Stadt Werneuchen, Stand der Neubekanntmachung Juli 2018

2.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

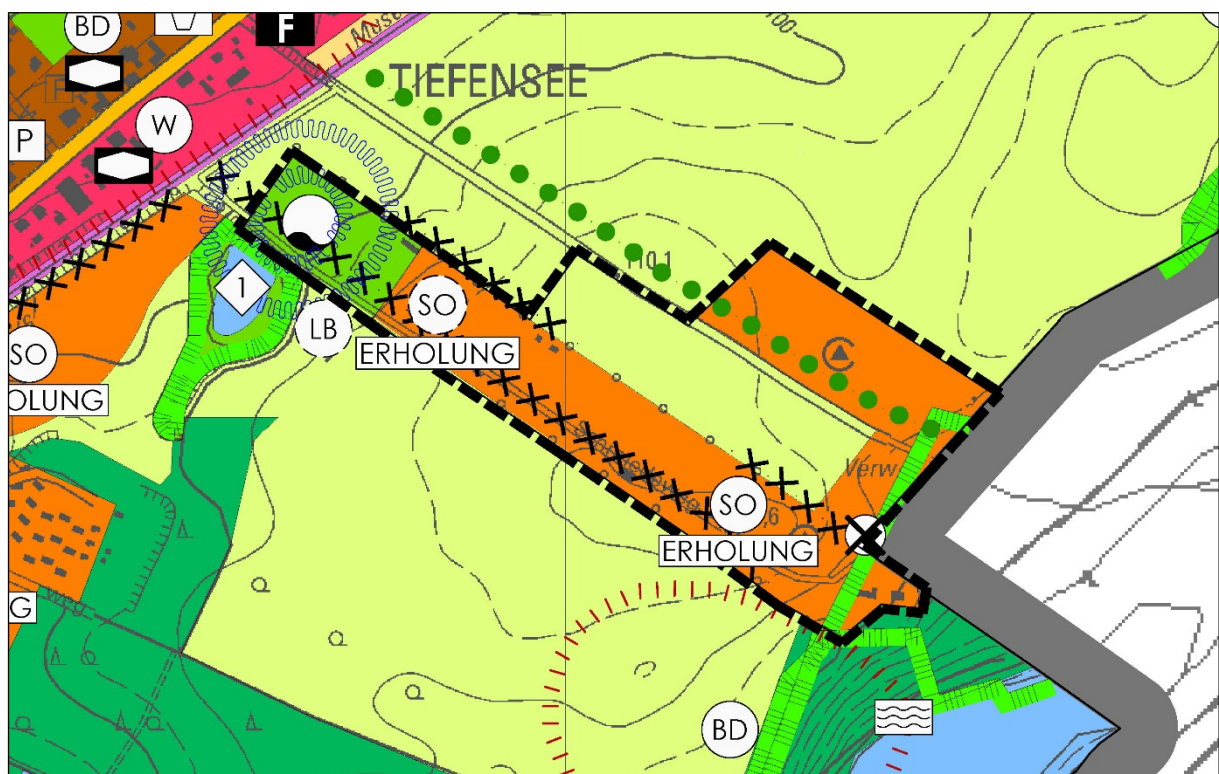
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorhandene und geplante Nutzung des Campingplatzes entspricht nicht den gegenwärtigen Darstellungen des FNP an diesem Standort. Der Flächennutzungsplan soll nunmehr gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren an die Planungsabsichten des Bebauungsplans „Campingplatz Tiefensee“ angepasst werden, um dem Entwicklungsgebot zu folgen.

Die Änderung sieht für den Campingplatz die Darstellung eines rd. 6,2 ha großen Sondergebiets, das der Erholung dient vor. Dabei wird unterschieden zwischen Bestandsflächen und geplanten Flächen. Letztere umfassen die im Bebauungsplan vorgesehene rd. 0,5 ha große Erweiterungsfläche südöstlich des Wasserwerks Tiefensee.

Die gewählte Gebietskategorie ordnet sich in die Systematik des wirksamen FNP ein, der ausschließlich Sondergebiete der Erholung darstellt und auf eine Angabe von weitergehenden Zweckbestimmungen wie z.B. Wochenendhaus-, Ferienhaus- oder Campingplatzgebiet verzichtet. Die Zweckbestimmungen werden erst auf Ebene des parallel erarbeiteten Bebauungsplans festgelegt. Der Vorentwurf des B-Plans sieht Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen vor: Campingplatzgebiet, Ferienhausgebiet, Camping- und Wochenendhausplatzgebiet, Versorgung Campingplatz.

Der Bereich um das Wasserwerk Tiefensee wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt auch eine Korrektur der nachrichtlichen dargestellten Schutzzonen des Wasserwerks Tiefensee. Das Wasserwerk selbst wird als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt.

Die fälschlicherweise als Zeltplatz dargestellte Ackerfläche wird an die tatsächliche Nutzung angepasst und in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert.



Geplante Neudarstellung der FNP-Änderung, Stand Vorentwurf Juli 2023

3. Änderung der Flächenbilanz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Flächenbilanz des Ortsteils Tiefensee um insgesamt 9,8 ha anzupassen:

Bodennutzung	wirksamer FNP in ha	Vorentwurf der FNP-Änderung in ha	Veränderung
Sondergebiete, die der Erholung dienen	--	6,2	+6,2
Grünflächen			
- mit der Zweckbestimmung Zeltplatz	3,6	--	- 3,6
- ohne Zweckbestimmung	--	1,0	+ 1,0
Flächen für die Landwirtschaft	5,8	2,6	-3,2
Flächen für Wald	0,4	--	- 0,4