

## **2.Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwald OT Schönwalde**

---

### **Begründung zum Entwurf**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/ 15, [Nr. 24])  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);

#### **Anlass und Ziele der Änderungsplanung**

Zielsetzung der 2. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwald OT Schönwalde ist die Vorbereitung des Baurechts für eine ca. 1,91 ha große Baufläche (Sondergebiet/ eingeschränktes Gewerbegebiet/ Grünfläche) im Ortsteil Schönwald.

Das Plangebiet (Gemarkung Schönwalde; Flur 3) befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Schönwalde.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 3, 7 und 12/4 (teilweise) der Gemarkung Schönwalde, Flur 3.

Mit der Änderung des Teil-FNP soll die Bebauung innerhalb der Ortslage abgerundet werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Freiwalder Straße (L71).

Die Bebauung der Grundstücke soll mit Gebäuden, maximal 3- geschossig, in offener Bauweise, mit einer Dachneigung von 25-55° erfolgen.

#### **Planungsrecht**

Die planerische Situation erfordert eine Änderung des Teil-Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönwald OT Schönwalde sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Gemeinde Schönwald liegt im strukturschwachen ländlichen Raum des äußeren Entwicklungsraumes des Landes Brandenburg. Im äußeren Entwicklungsraum ist die Festlegung des Siedlungsraumes der Landesentwicklungsplanung übertragen worden.

Für das Land Brandenburg liegt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) vor.

Das Plangebiet schließt die Bebauungslücke der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsfläche westlich der Freiwalder Straße und stellt eine bauliche Ergänzung der bestehenden Bebauung dar.

Gemäß den raumordnerischen Zielsetzungen Z 4.5 Absatz 2 LEP B-B ist, in Gemeinden ohne ober- oder mittelzentraler Funktion eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen Wohnnutzungen zulässig sein sollen, eine zusätzliche Entwicklung von 0,5 ha je 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegt.

Für die Gemeinde Schönwald mit den Ortsteilen Schönwalde und Waldow liegen gültige Teil-Flächennutzungspläne vor. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Teil-Flächennutzungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Dies ist im vorliegenden Fall, aufgrund der finanziell schwierigen Haushaltslage, nicht möglich. Um dennoch eine Realisierung der Planung und eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung zu ermöglichen wird seitens der Gemeinde Schönwald ein Selbstbindungsbeschluss aufgesetzt, wonach im Ortsteil Waldow auf die Aufstellung von Bebauungsplänen verzichtet wird die die Entwicklung von Wohnbauflächen zu Lasten der zusätzlichen Entwicklungsoption zum Ziel haben. Ausgenommen davon sind Flächen, die nach § 34 BauGB bewertet werden (Nachverdichtungspotentiale).

Zurzeit wird parallel zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplans der Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“ aufgestellt.

Im Bebauungsplan sollen in diesem Bereich Flächen als Sondergebiete („Betreutes Wohnen“ und „Sozialstation“), eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Grünflächen festgesetzt werden.

### **Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlenhof Schönwalde“ ist im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwald OT Schönwalde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Neue Darstellung**

Aufgrund der besonderen Eigenart des Baugebietes (Betreutes Wohnen), in welchem ausschließlich das Betreute Wohnen, Gemeinschaftsräume und Sozialstationen zulässig sein sollen, erfolgt für diesen Teil des Bebauungsplanes die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO.

Das Betreute Wohnen und die Sozialstation wären hinsichtlich der Begriffsbestimmung gem. § 3 Abs. 4 BauNVO („Zu den Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“) auch in allen Baugebieten in denen das Wohnen zulässig ist, möglich. Jedoch ließe sich nicht die gewünschte planerische Situation durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO schaffen, da durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung anderer Baugebiete in denen Wohngebäude zulässig wären nicht mehr gewahrt bliebe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher wie folgt festgesetzt:

#### **Gebietsfestsetzung 1 – Sondergebiet „Betreutes Wohnen“**

In diesem Teil des ca. 0,55 ha großen Plangebietes sollen ortstypische Gebäude errichtet werden, die dem Gebietscharakter entsprechen.

Die Gebäude werden 3-geschossig geplant. Die Dachneigungen werden mit 25 bis 55 Grad festgelegt, was der ortstypischen Bebauung entspricht.

Es wird geplant einen Standort für altersgerechtes Wohnen einzurichten. Die Vorstellungen bestehen darin zunächst 24 WE mit je ca. 55 m<sup>2</sup> in einer 3-geschossigen Bauweise zu schaffen. In einem weiteren Schritt kann, je nach Bedarf, die Wohnungsanzahl auf maximal 48 WE erweitert werden.

### **Gebietsfestsetzung 2 – eingeschränktes Gewerbegebiet „Paltrockmühle“**

Als Herzstück des gesamten Standortes ist in einem Plangebiet von ca. 0,04 ha die Errichtung einer Paltrockwindmühle mit einer Nabenhöhe von max. 20 m Höhe (= 73,00 m über DHHN 92) geplant.

### **Gebietsfestsetzung 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen die nachfolgend beschriebenen Nutzungen angeordnet werden:

Zum Aufbau der Windmühle wird ein zweigeschossiges Gebäude als Werkstatt benötigt welches direkt neben der Mühle auf einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> errichtet werden soll.

Dieses Gebäude soll nach dem Aufbau der Windmühle als Werkstatt für Menschen mit Handicap sowie für Ausstellungszwecke genutzt werden.

Zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sollen in diesem Gebiet Verkaufseinrichtungen errichtet werden. Die Verkaufseinrichtungen weisen eine Größe unter 800 m<sup>2</sup> auf. Dabei sollen ein Einkaufsmarkt mit einer Gesamtfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckerei mit Schaubackstuben in einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> entstehen.

### **Gebietsfestsetzung 4 – eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen die nachfolgend beschriebenen Nutzungen angeordnet werden:

Der ortsansässige Finanzdienstleister wird an den neuen Standort verlagert. Die Fläche der Bebauung wird ca. 130 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **Gebietsfestsetzung 5 – Sondergebiet „Sozialstation“**

Ergänzend zum Sondergebiet Betreutes Wohnen sollen eine Sozialstation und eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. Diese werden voraussichtlich 2-geschossig auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> errichtet.

In dieser Einrichtung soll auch die Ausübung der Verhinderungspflege (Vertretung der privaten Pflegeperson im Krankheitsfall/ Urlaub) ermöglicht werden.

Der südwestlich anschließende Grundstücksbereich bleibt von jeglicher Bebauung frei und soll als Grünanlage gestaltet werden. Gleichzeitig dient diese als Ausgleichsfläche für die beabsichtigte Bebauung.

### **Schutzgebiete**

Umweltprüfung – siehe Umweltbericht zur 2. Änderung des Teil-FNP Gemeinde Schönwald OT Schönwalde.

aufgestellt, November 2017