

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a BauGB zur 1. FNP-Änderung**

„Wansdorfer Chaussee“ Lfd. Nr. 3

Vorbemerkung

Der oben genannten, wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird hiermit eine zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB mit folgenden Inhalten beigelegt:

- Ziel der Planung
- Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
- Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüfte, in Betracht kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Planungsziel

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung in der Bekanntmachung vom 27. August 1997) nutzt die im BauGB und im Urteil des BVerwG vom 18.08.2005 (4 C 13.04.) eröffnete Möglichkeit, die Darstellungen der Flächen nicht nur in den Grundzügen, sondern sehr differenziert darzustellen. Für das Plangebiet (Flurstück 52/2) wurde im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Im Bereich östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 9207/02 verfügt die Winzler GmbH (vorher BBB Bötzower Boden- und Baustoffverwertung) seit 1997 über einen Betriebsstandort zur Verarbeitung von Steinen und Restholzen. Dieser Standort ist planungsrechtlich nicht gesichert. Voraussetzung für die Ansiedlung war eine Genehmigung nach dem BImSchG, die Anfang 1997 erteilt und 2000 und 2011 erweitert wurde. Die Genehmigung ermöglichte eine Ausdehnung des Betriebsgeländes über das als Gewerbefläche dargestellte Flurstück 52/1 (heute Flurstück 264), als auch über das als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Flurstück 52/2.

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB genießen die genehmigten und ausgeübten Nutzungen Bestandsschutz und sollen daher im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan rechtlich gesichert werden. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die rechtlich genehmigte und ausgeübte Nutzung, wird daher der Bebauungsplan Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ aufgestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die städtebauliche Zielstellung die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung vorsieht, wurde der FNP für den betroffenen Teilbereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Mit dem parallel erarbeiteten Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzung geschaffen. Die geänderte Fläche liegt im Ortsteil Bötzow der Gemeinde Oberkrämer. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit der bisherigen Darstellung „Flächen für Landwirtschaft“ erfolgte, um mit der künftigen Darstellung als Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs 2 Nr. 10 BauNVO eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP zu ermöglichen.

Mit der 1. Änderung des FNP werden folgende städtebauliche Ziele umgesetzt:

- Anpassung des Flächennutzungsplanes an die rechtlich genehmigte und ausgeübte Nutzung.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und nach § 2a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Der im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellte Bebauungsplan Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ der Gemeinde Oberkrämer im Ortsteil Bötzow umschließt die Fläche des zu ändernden Flächennutzungsplanes vollständig. Die Umweltprüfung im Flächennutzungsplan muss sich folglich nur auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränken, die in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden bzw. nicht berücksichtigt werden konnten. Von diesen Möglichkeiten der Abschichtung wurde Gebrauch gemacht.

Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Die Wertigkeit des Plangebietes für Natur und Landschaft ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Störungen für Flora und Fauna sehr gering. Aufgrund der Lage des Plangebietes (umgeben durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer) besteht eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wallanlage im Süden und Osten des Plangebietes wird ein erhöhter Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen, Staub und visueller Belastung sowie entsprechenden Festsetzungen zur Begrünung mit Standort gerechten und heimischen Pflanzen, verbleiben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Im Gewerbegebiet sind als direkte betriebsbedingte Belastungen für die Anlieger Emissionen durch die Produktionsstandorte selbst und durch das Verkehrsaufkommen zu nennen. Luftschadstoffe wie Abgase oder Feinstaub spielen hierbei ebenso eine Rolle wie Lärmbelastungen. Das atypische Emissionsverhalten des Betriebes, der gesicherte und zu begründende Lärmschutzwall sowie die nach dem Stand der Technik betriebenen Anlagen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der westlich angrenzenden Fläche (Flurstück 262) wurde 2016 das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Für die Zauneidechsen werden entsprechend des vorliegenden Gutachtens Ersatzlebensräume im Lärm- und Sichtschutzwall erstellt.

Durch die Planung eines Gewerbegebiets auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche zur Sicherung der Bestandssituation wird keinen umfassenden Veränderungen bei Flora und Fauna begründet.

Schutzgut Boden und Wasser

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und im nördlichen Teil mit eingeschossigen Hallen und kleineren Sanitär- und Werkstattgebäuden bebaut. Die sandigen Böden mit vorherrschend hohem Grundwasserstand sind durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Hennigsdorf-Marwitz liegt mit seiner TWZ III in ca. 2 km nordöstlicher Entfernung. Die Nähe zu einem Wasserschutzgebiet sowie eine vergleichsweise hohe Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser bei hoher

Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserstand ergeben eine hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Wasser. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und nach Reinigung zur Versickerung gebracht. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Von zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da der Status Quo gesichert wird.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Festschreibung der bestehenden Nutzungen treten keine standortbezogenen klimatischen Veränderungen auf. Zur Verbesserung des Standortklimas wird die dauerhafte Begrünung eines Lärmschutzwalls vorgesehen. Die bioklimatische Belastung (Staub) sowie die Lärmbelastung sind entsprechend der gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen internen Fahrverkehr sowie Anlieferverkehr vergleichsweise hoch. Durch den Betrieb der Kompostierungsanlage am Standort spielen auch Geruchsemissionen eine Rolle, die aber aufgrund dessen, dass es sich um eine Grünabfallkompostierungsanlage handelt, gering sind. Die geplante bestandsorientierte Sicherung eines vorhandenen, atypischen Betriebes mit vergleichsweise geringer baulicher Dichte, hohen Schutzauflagen und dauerhafter Kontrolle durch die Immissionsschutzbehörden garantieren die Einhaltung hoher technischer Standards und damit die Gewähr für hohen Klimaschutz und Luftreinhaltung.

Schutzgut Landschaftsbild, Kultur und sonstige Schutzgüter

Aufgrund der Lage des Plangebiets (umgeben durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer) besteht eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild. Mit der Bestätigung des Gewerbes in seiner räumlichen Ausdehnung und Nutzung wird eine dauerhafte Einbindung in die Landschaft erforderlich. Der bislang nur temporär aufgeschüttete Erdwall soll einer dauerhaften Anlage weichen, welche begrünt wird. Damit ist eine bessere Eingliederung der Anlage in die Umgebung gewährleistet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2016 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, sich am 30. Mai 2016 im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtplanungsamt der Gemeinde Oberkrämer, Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zu informieren.

Nach den Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ergaben sich weder Änderungen an den zeichnerischen Darstellungen noch an der Begründung.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im OT Bötzow mit Stand vom Dezember 2016, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung (§ 5 Abs. 5 BauGB) einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich den 02.02.2017 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 16.12.2016 Ausgabe Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte zudem die Möglichkeit, sich am 24. November 2016 im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtplanungsamt der Gemeinde Oberkrämer, Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zu informieren. Es bestand die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 29.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.

Nach den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergaben sich redaktionelle Änderungen der Begründung aber keine Änderungen an den zeichnerischen Darstellungen.

Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im OT Bötzwitz mit Stand vom 01.09.2022, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung (§ 5 Abs. 5 BauGB) einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom 22.11.2022 bis einschließlich den 23.12.2022 der von der Änderung des Entwurfs betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

Durch die eingeschränkte Nachbeteiligung ergab sich kein Änderungserfordernis für die erste Änderung des Flächennutzungsplans, weder für die Planzeichnung noch für die Begründung.

Die Gemeindevertretung hat die öffentlichen und privaten Belange am 04.05.2023 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 04.05.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer.

Die Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2023 (AZ: 02913/2023/vs)

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.03.2024 im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer.

Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Beim vorliegenden Vorhaben würde eine Nullvariante im Wesentlichen die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechts bedeuten.