



**Änderung des Flächennutzungsplanes
im Parallelverfahren zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-43-001
„Hintere Teichstraße Lichtenberg“**

**Begründung
zum Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch**

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder) Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/ Stadtplanung

Frankfurt (Oder), 10.07.2024

Inhaltverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
3	Veranlassung, Begründung und Inhalte der Änderung	4
4	Veränderungen der Flächenbilanz.....	8
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	8
6	Rechtsgrundlagen	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	aktuelle Darstellung im FNP (Planunterlage: Ausschnitt aus der 11. Änderung des FNP).....	5
Abbildung 2	geplante Darstellung im FNP durch die Änderung zum VBP-43-001(Ausschnitt aus der 11. Änderung des FNP).....	6
Abbildung 3	Zeichenerklärung zu den Darstellungen im FNP der Stadt Frankfurt (Oder).....	7

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der 11. Änderung vom 27.11.2020, bekannt gemacht am 16.12.2020.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ eine gemischte Baufläche sowie Grünfläche und Flächen für Landwirtschaft bzw. Acker und sonstige Landwirtschaft dar. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in der Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts im Juli 2023 wurde die Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB für unwirksam erklärt. Im Hinblick auf die zukünftige Planungs- bzw. Rechtssicherheit des VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ wird für das weitere Bauleitplanverfahren von einem Planverfahren nach § 13b BauGB abgesehen. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren fortgesetzt und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wird auch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan an die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ angepasst.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens für den VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ nach § 13b BauGB wurden die Ziele der Raumordnung angefragt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg (Referat GL 5) gab am 02.02.2023 und erneut am 21.07.2023 ihre landesplanerischen Stellungnahmen ab. In diesen wurde mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der vorliegenden Planung des VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ nicht entgegenstehen bzw. die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree - Regionale Planungsstelle teilte in ihrer Stellungnahme vom 02.02.2023 mit, dass sich das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Damit einhergehend kann die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellt im Bereich des VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ eine gemischte Baufläche von 7.408 m², eine Grünfläche von 3.803 m² und Flächen für Landwirtschaft bzw. Acker und sonstige Landwirtschaft von 6.237 m² dar.

3 Veranlassung, Begründung und Inhalte der Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ wird die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung zur Abrundung des östlichen Dorfrands ist eine Änderung der ursprünglichen Darstellungen im Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche erforderlich. Auf die Darstellung der Flächen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Flächennutzungsplan aufgrund der geringen Größe verzichtet.

Innerhalb des Ortsteils sind nur wenige Baulücken vorhanden deren Entwicklung kurzfristig nicht absehbar ist. Durch die Entwicklung der Wohnbaufläche zur Abrundung des Ortsrandes soll die Nachfrage nach einer individuellen Wohnbebauung erfüllt werden. Mit der inneren privaten Erschließung können ca. 17 Baugrundstücke entstehen. Aufgrund der Absicht der Vorhabenträgerin, die Evangelische Kirchengemeinde, die Grundstücke erschlossen in Erbbaupacht zu vergeben, sollen günstige Baugrundstücke, insbesondere für junge Familien, geschaffen werden.

Entsprechend dem Ziel der Dorferneuerungsplanung Frankfurt (Oder) Ortsteil Lichtenberg (DEP), beschlossen im Oktober 2001, wird im Anschluss an die Wohnbaufläche eine Grünfläche u. a. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

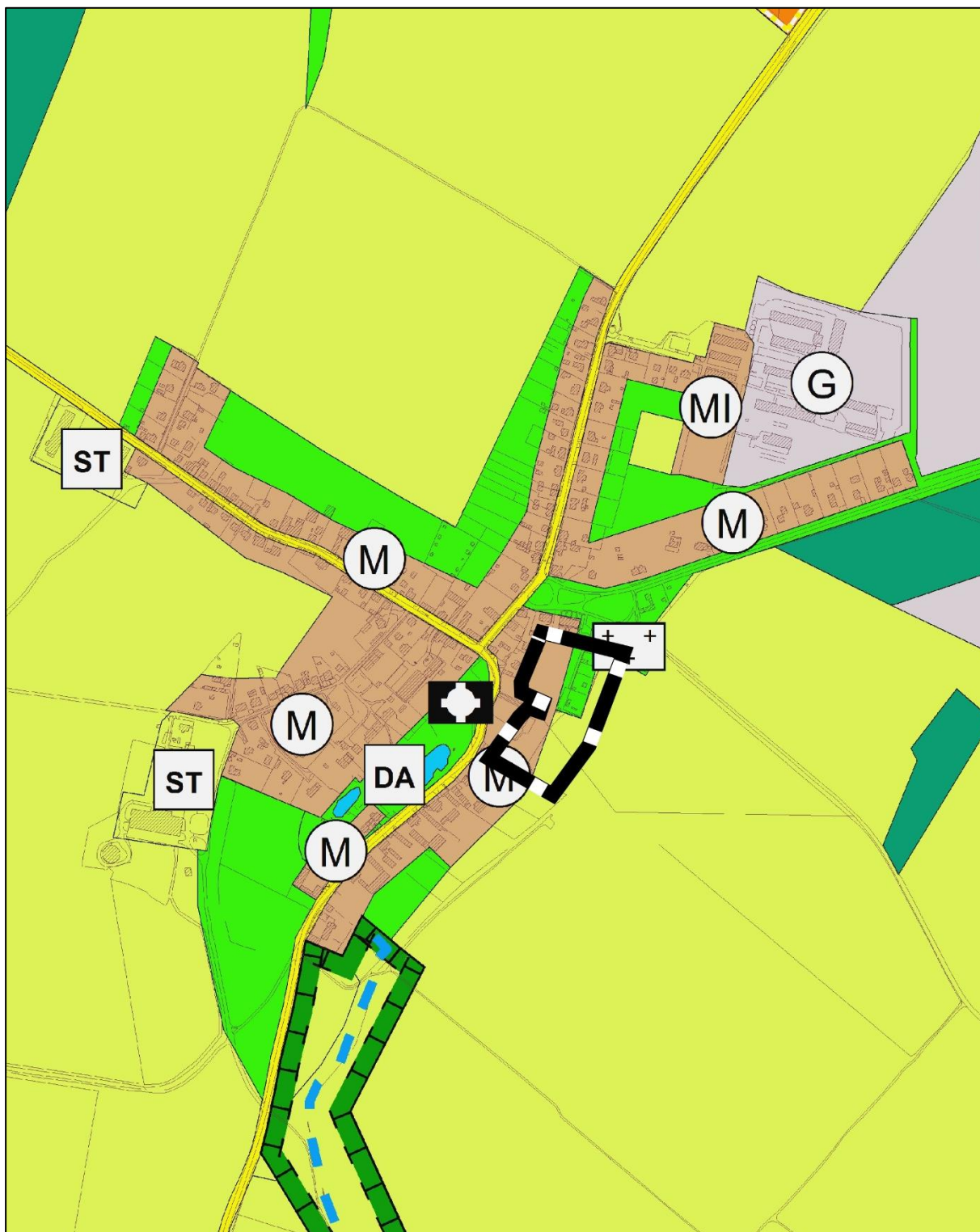


Abbildung 1 aktuelle Darstellung im FNP (Planunterlage: Ausschnitt aus der 11. Änderung des FNP)

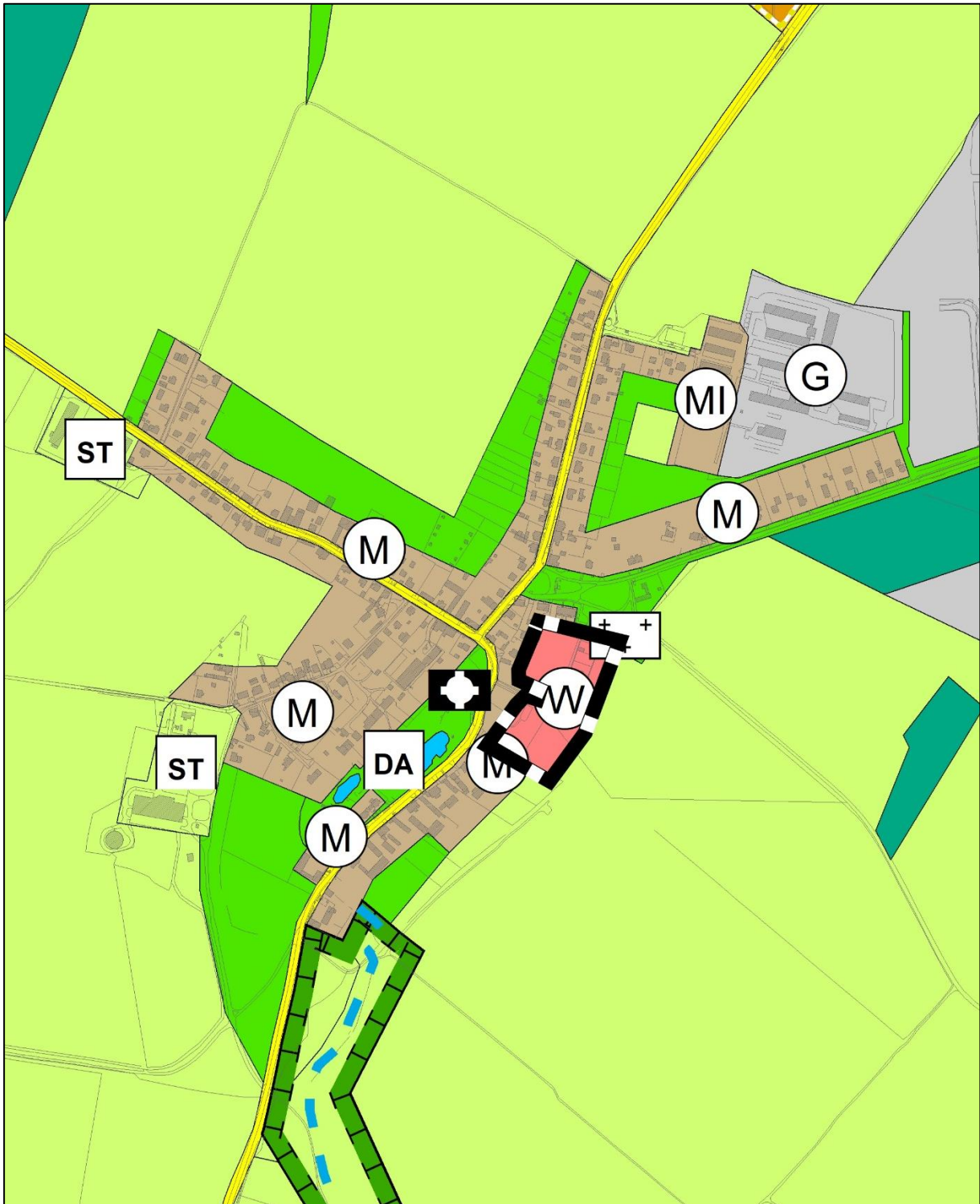


Abbildung 2 geplante Darstellung im FNP durch die Änderung zum VBP-43-001(Ausschnitt aus der 11. Änderung des FNP)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)
 parallele Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VPB-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“
 Frankfurt (Oder)
 Begründung mit Umweltbericht

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- W - Wohnbaufläche
- M - Gemischte Baufläche
- MK - Kerngebiet
- G - Gewerbliche Baufläche

Sondergebiet (§ 10 und § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung

- Freizeit- und Verkehrsgelände Motorsport
- Messe
- Wochenendhäuser
- Ferienhäuser und Erholung
- Erholung / Freizeit / Sport
- Nutzung durch Windenergieanlagen (Konzentrationswirkung gem. § 35 Abs 3 Satz 3 BauGB)
 Maß der baulichen Nutzung: Die Höhe baulicher Anlagen ist mit einer maximalen Gesamthöhe der Windenergieanlagen von 241 m über Gelendeoberfläche festgesetzt.
- Solarenergienutzung
- Hotel
- Großfächiger Einzelhandel
- Hafen
- Pferdesport
- Universität

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
 Flächen für Sport und Spielanlagen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

- Kirche
- Medizinische Einrichtung
- Soziale Einrichtung
- Öffentliche Verwaltung
- Schule / Ausbildungsstätte
- Kulturelle Einrichtung
- Post
- Sport- und Spielanlagen
- Feuerwehr
- Sicherheit und Ordnung
- Zentraler Versorgungsbereich

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Autobahn
- Geplante Nordbrücke
- Eisenbahnanlagen
- Straßenbahntrasse - Bestand
- Straßenbahntrasse - Planung
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Überörtliche / örtliche Hauptverkehrsstraßen und Verkehrsstraßen mit Verbindungsfunktion
- Trassenkorridore (Nordumgehung, Oder- Lausitz-Trasse Booßen / Fauler See)
- Suchkorridor L381 - neu (2. Anbindung Helensee)
- Oder - Neiße - Radweg

Zweckbestimmung

- Garagen
- Hubschrauberlandeplatz
- Betriebsbahnhof
- Hauptbahnhof
- Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

- Wasserwerk/ Wasserbehältnis/ Brunnen
- Kläranlage
- Umspannwerke
- Heizkraftwerke
- Hausmülldeponie
- Telekom

Grünflächen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Kleingartenanlage
- Dorfanger
- Reitplatz / -anlage
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Friedhof
- naturnahe Grünfläche
- Badestelle

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserlauf / Renaturierung

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Abbaugelände) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Acker und sonstige Landwirtschaftsflächen
- Dauergrünland
- Wald
- Zweckbestimmung: Stallanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts - Bestand
- vorrangig zu entwickelnde Flächen für die Lebensraumerhaltung / Ressourcenschutz bei dauerhafter Flächenstilllegung oder Extensivierung

Zweckbestimmung

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützter Landschaftsteil
- Naturdenkmal
- Ökologisch bedeutsamer Bereich

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Flächenhafte Altlastenstandorte, Militär- und Rüstungsaltlasten, Altlagerungen
- Altlastenstandorte, Militär- und Rüstungsaltlasten, Altlagerungen ohne Flächendarstellung
- Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Kennzeichnung der Hochwasserlinie HW100 (2012)

Abbildung 3 Zeichenerklärung zu den Darstellungen im FNP der Stadt Frankfurt (Oder)

4 Veränderungen der Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bezieht sich auf den Änderungsbereich.

Nutzungsart	FNP (Fläche in m ²)	Änderung (Fläche in m ²)	Geänderter FNP (Fläche in m ²)
Mischbaufläche	7.408	-7.408	0
Wohnbaufläche	0	+ 17.448	17.448
Grünfläche	3.803	- 3.803	0
Acker und sonstige Landwirtschaftsflächen	6.237	- 6.237	0
Gesamtfläche	17.448		17.448

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst den Geltungsbereich des VBP-43-001 „Hintere Teichstraße Lichtenberg“ (17.448 m²), im Zentrum des Ortsteils Lichtenberg bzw. im rückwärtigen Bereich der Teichstraße

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebiete (ca. 13.326 m²) schaffen soll. Zur inneren Erschließung ist der Bau neuer privater Verkehrsflächen (ca. 2.950 m²) vorgesehen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden naturschutzfachliche und faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis davon wurden die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Der planbedingte Verlust von insgesamt rund 1.008 m² Laubgebüsch frischer Standorte sowie der Verlust von 24 Einzelbäumen, von denen 19 nach BaumSchVOFF geschützt sind.
- Der Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von maximal rund **5.975 m²**. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen. Dadurch wurde nach Abzug der im Plangebiet noch vorhandenen Versiegelungen, die im Rahmen der Umsetzung des Plans beseitigt werden, ein Kompensationserfordernis von rund **5.229 m²** zu entsiegelnder Fläche ermittelt.

Zur weiteren Verminderung der Versiegelung im Plangebiet sollen Wege, Zufahrten und Pkw-Stellplätze in den Baugebieten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Die damit verbundene Minderung der Versiegelung ist jedoch auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht quantifizierbar.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen wurden zweckentsprechende Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung festgesetzt.

Es wurden Textfestsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten und zur Verhinderung von mit Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen gestalteten Freiflächen im VBP festgesetzt. Außerdem wurden zur Sicherung der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke in den geplanten Wohngebieten WA 1 bis WA 3 eine Textfestsetzung für Baumpflanzungen (ca. 34 Stück) und eine zeichnerische Festsetzung von Grünflächen zur Sicherung von Baumbeständen getroffen.

Im Durchführungsvertrag ist im Osten angrenzend an das Plangebiet die Festsetzung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant:

- A/E 2** Anlage einer 8 m breiten, 3-reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste (Fläche ca. 1.582 qm).
- A/E 3** Anlage einer ca. 4.800 qm großen Streuobstwiese mit 48 hochstämmigen Obstbäumen aus regionaler Herkunft
- A/E 4** Ansaat Blumenwiese (50% Gräser / 50% Kräuter) aus Wildgräsern und Wildkräutern für Böden mit durchschnittlicher Wasserversorgung (Saatgut RegioZert®- zertifiziert), Fläche ca. 4.076 qm.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dienen dem Schutz und der Erhaltung der im Gebiet vorkommenden geschützten Brutvogelarten. Die rechtsverbindliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt ebenfalls im städtebaulichen Durchführungsvertrag. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich.

Bauzeitenbeschränkung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während Bauphasen/Rodungen werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung/Rodung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf Anfangs Oktober bis Ende Februar beschränkt.

Kontrolle von Bestandsgebäuden und zu fällenden Bäumen

Fachgutachterliche Kontrolle der abzureißenden Gebäude und der zu fällenden Altbäume im Plangebiet auf Vorhandensein von Fledermausquartieren und dauerhaft geschützten Lebensstätten von Gebäude- und Höhlenbrütern.

Ausgleichsmaßnahme

Nisthilfen für Höhlenbrüter /Fledermauskästen

Ausgleich verlorengelender Nistplätze für Höhlenbrüter und des Verlustes von Fledermausquartieren durch Anbringen geeigneter Nistkästen an Altbäumen im Plangebiet in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 2:1).

Fazit

Zum Abschluss der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind. Die Wirkung der Eingriffe kann vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden, so dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben. Ein Monitoring somit nicht erforderlich.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10)

Grundlage der Planänderung:

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 27.11.2020, bekannt gemacht am 16.12.2020