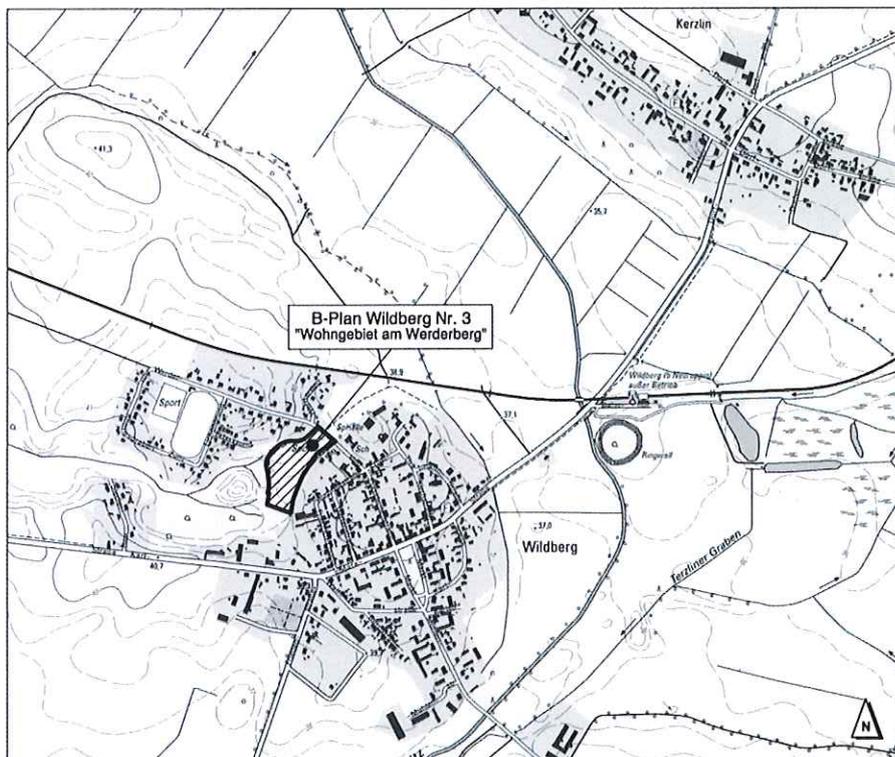


Gemeinde Temnitztal
Amt Temnitz
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Anpassung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Temnitztal
im Ortsteil Wildberg
im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
infolge des Satzungsbeschlusses
zum Bebauungsplan Wildberg Nr. 3
„Wohngebiet am Werderberg“
im Ortsteil Wildberg



Stand Oktober 2020

Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal
Der Amtsdirektor
Bergstraße 2
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Rechtsgrundlagen

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) heraus zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ zugunsten eines reinen Wohngebietes setzt die Änderung des Flächennutzungsplanes voraus.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet werden, ist dann ohne eigenständiges Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich also um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Der Bebauungsplan Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ wurde gemäß § 13b BauGB - in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB - aufgestellt. Damit wird für diesen Geltungsbereich die Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig. Ein eigenständiges Planänderungsverfahren ist nicht notwendig.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ und somit der Anpassungsfläche des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Wildberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ der Gemeinde Temnitztal und somit auch der Anpassungsfläche befindet sich nordwestlich der historischen Ortslage von Wildberg und wird im Norden durch den Werdersteg begrenzt. Auf der Fläche des Plangebietes befand sich eine Wiesenfläche, die zum größten Teil als Pferdeweide genutzt wurde und ursprünglich eine kleine innerörtliche Pferdesportanlage war.

Der Geltungsbereich des seit August 2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ umfasst das Flurstück 16 der Flur 5 der Gemarkung Wildberg sowie die Flurstücke 249, 250 teilweise, 251 und 252 der Flur 6 in der Gemarkung Wildberg. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,76 ha.

Planberichtigung

Die Gemeinde Temnitztal hatte im Januar 2020 insgesamt 1.465 Einwohner, davon 594 Einwohner im Ortsteil Wildberg.

Die Gemeinde hat mit dem aus dem Jahre 1996 stammenden Bebauungsplan „Werdersteg“ bereits Baulandflächen für Einfamilienhäuser im Ortsteil Wildberg geschaffen und vermarktet. Freie Baulandflächen aus diesem Bebauungsplan stehen der Gemeinde nun nicht mehr zur Verfügung. Bebaubare Baulücken nach § 34 BauGB sind in der Ortslage von Wildberg nur in geringem Umfang vorhanden. Diese stehen entweder nicht zum Verkauf oder sind aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse oder ungünstiger Grundstückslagen und -zuschnitte nicht zeitnah verfügbar. Es besteht jedoch für den Ortsteil Wildberg auch aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Neuruppin und dem nahen Anschluss an die Bundesautobahn BAB 24 mit guter Erreichbarkeit des Metropolraumes Berlin eine verstärkte Nachfrage

nach zusätzlichen Wohnbauflächen. Mit dem gesicherten Grundschulstandort und weiteren Betreuungsangeboten wie einer Kindertagesstätte und einem Hort ist Wildberg als Wohnstandort auch für junge Familien attraktiv.

Aufgrund der positiven Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren in Wildberg eine verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnungsbaugrundstücken ergeben, die der Gemeinde Temnitztal nun mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland im Ortsteil Wildberg entspricht. Daher hat die Gemeinde Temnitztal im Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Burgwall“ beschlossen für den am 25.06.2020 - inzwischen umbenannt als Bebauungsplan Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ - der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan konnte nicht aus dem seit August 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da dort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ dargestellt war. Die Darstellung begründet sich aus der damaligen Nutzung der Fläche als Reitplatz des einst in Wildberg ansässigen Reitsportvereins. Dieser Verein ist nicht mehr aktiv und die Fläche seit Jahren schon nicht mehr als Reitplatz genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird nun in der Form berichtigt, indem in einem etwa 1,2 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes anstelle der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ im Flächennutzungsplan nun die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ erfolgt. Östlich der Wohnbaufläche wird ein schmaler Streifen künftig als „Private Grünfläche“ dargestellt. Hier befinden sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke die Hausgärten derselben. Auf der Westseite der Wohnbaufläche befindet sich weiterhin ein Streifen „Öffentliche Grünfläche“, in die eine öffentliche Wegeführung eingebettet ist.

Die Anpassung der Flächendarstellung von der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche in eine „Wohnbaufläche“ ist aus städtebaulicher Sicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unerheblich, so dass dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Wildberg in der Gemeinde Temnitztal nicht beeinträchtigt wird.

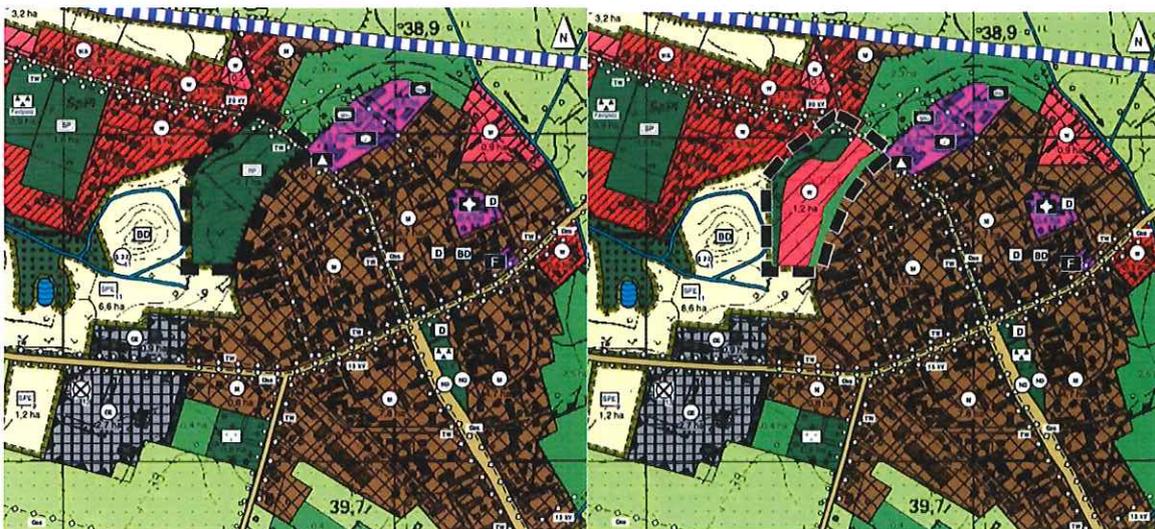


Abbildung 1: Darstellung der zu berichtigenden Flächen im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Darstellung der Berichtigung im Bereich des B-Planes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“

Planverfahren

Die Satzung zum Bebauungsplan Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ im Ortsteil Wildberg wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Temnitztal am 25.06.2020 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Nr. 04/2020 am 26.08.2020, so dass die Satzung seit dem 26.08.2020 rechtsverbindlich ist.

Die vorliegende Berichtigung des Flächennutzungsplanes stimmt mit den Inhalten des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ im Ortsteil Wildberg überein. Ein formeller Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung wird die Berichtigung rechtswirksam.

Stand Oktober 2020



.....
Kresse

Amtsleiter

