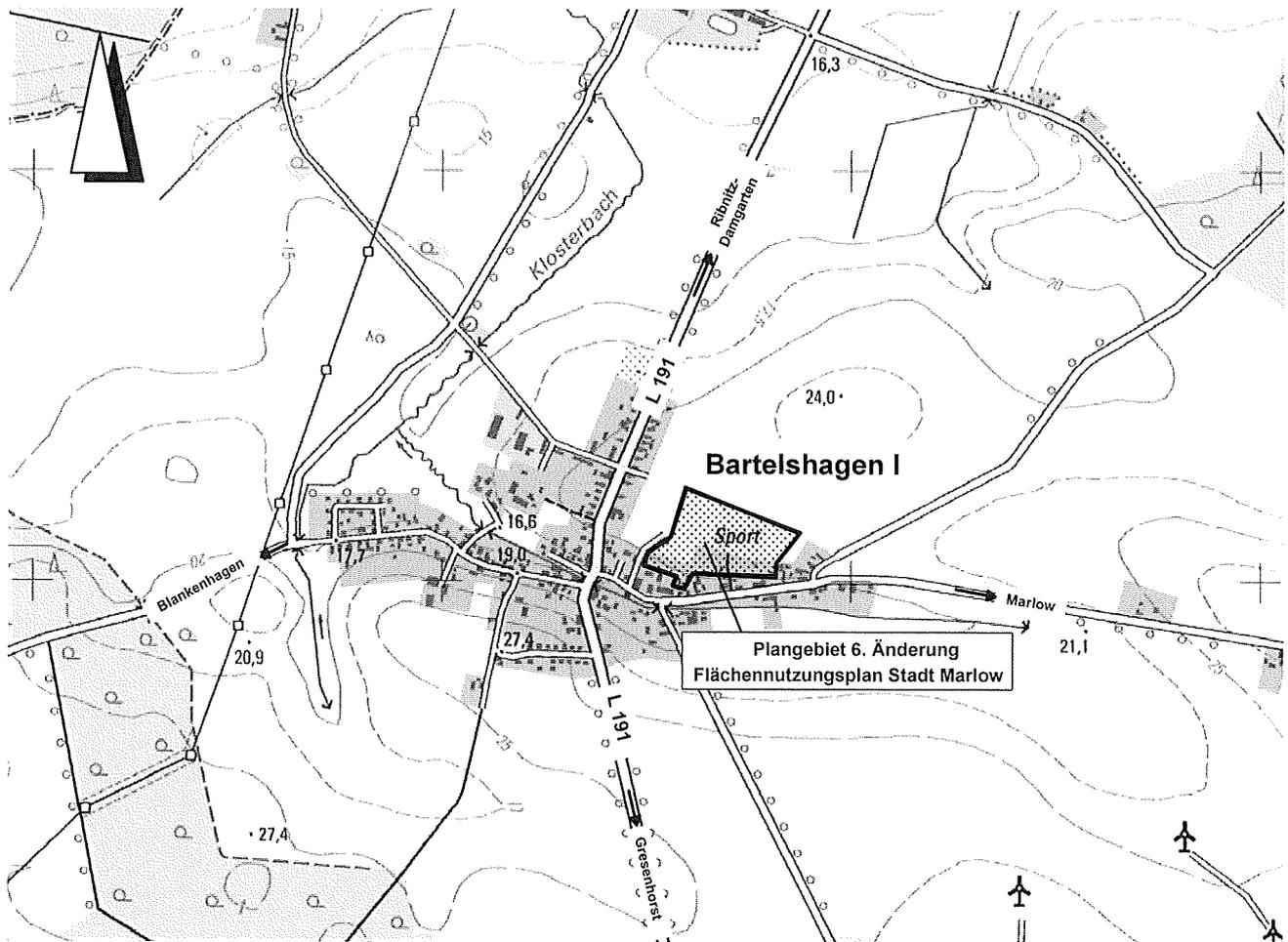


# Begründung

## zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 26  
" Erweiterung Wohngebiet Hofweg "  
im OT Bartelshagen I



Übersichtsplan

## Teil I

---

### Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow:

- + *das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)*
- + *die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie*
- + *die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)*

Der Änderungsbereich der **6. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow befindet sich in der Gemarkung Bartelshagen I und umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha am Ortsrand von Bartelshagen.

Der Bereich der **6. Änderung** des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden : durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen : durch das Wohngebiet Hofweg (B-Plan Nr. 20)
- im Süden : durch die Wohnbebauung nördlich der Schulstraße
- im Osten : durch Wohnbebauung nördlich der Schulstraße und Flächen für die Landwirtschaft

Die **6. Änderung** des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ der Stadt Marlow.

Mit dem B-Plan Nr. 20 „Wohnbebauung Hofweg“ hat die Stadt Marlow auf der ungenutzten und brach liegenden Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage ein neues Wohngebiet entwickelt. Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen. Die erschlossenen Grundstücke wurden verkauft und werden derzeit bebaut, so dass im B-Plangebiet keine freien Wohnbaukapazitäten mehr vorhanden sind.

Da das kleine Wohngebiet den Bedarf und die Nachfrage an Wohnbauflächen nicht abdecken kann, hat die Stadt Marlow bereits bei der Planaufstellung des B-Planes Nr. 20 die Erweiterung des Wohngebiets berücksichtigt und die Planung und Erschließung auf ein städtebauliches Gesamtkonzept abgestimmt.

Mit dem B-Plan Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ möchte die Stadt Marlow für diese vorgesehene Erweiterung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und die Entwicklung des Wohngebietes zum Abschluss bringen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist das Plangebiet des B-Planes für die Erweiterung des Wohngebietes als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen.

Um die Planungen der Stadt in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Stadtvertretung der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen. Die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel.

Da die Lage des im Ursprungsplan dargestellten vorhandenen Sportplatzes nicht den örtlichen Verhältnissen entspricht, wird mit der FNP-Änderung eine Anpassung vorgenommen. Die unbeplante Fläche zwischen dem Sportplatz und der Wohnbebauung wird als Grün- und Gartenfläche der angrenzenden Grundstücke genutzt, deshalb wird die Fläche in die Wohnbauflächendarstellung an der Schulstraße einbezogen.

Da das Plangebiet des B-Planes mit dem der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow identisch ist, kann der für den Entwurf des B-Planes erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 6. Änderung des FNP herangezogen werden.

## Nachrichtliche Übernahmen

### *Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz*

Der Änderungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ehmkenhagen. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung und den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW W 101 8A Technische Regeln -Arbeitsblatt) - sind zu beachten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist nur im Rahmen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig.

gebilligt durch Beschluss der SV am: 29.06.2022

ausgefertigt am: 30.06.2023



### Anlagen

- Umweltbericht
- Fachbeitrag Artenschutz