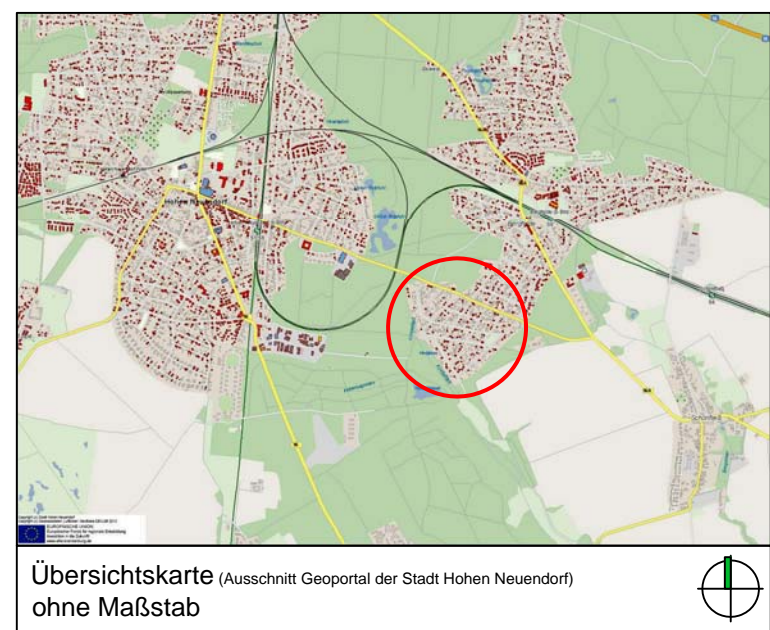


STADT HOHEN NEUENDORF

ÄNDERUNGSBLATT ZUR PLANZEICHNUNG

Stadt Hohen Neuendorf **Flächennutzungsplan (FNP)**
Änderung Nr. 020/2016

Änderungsbereich
„Alte Kolonie/ südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“



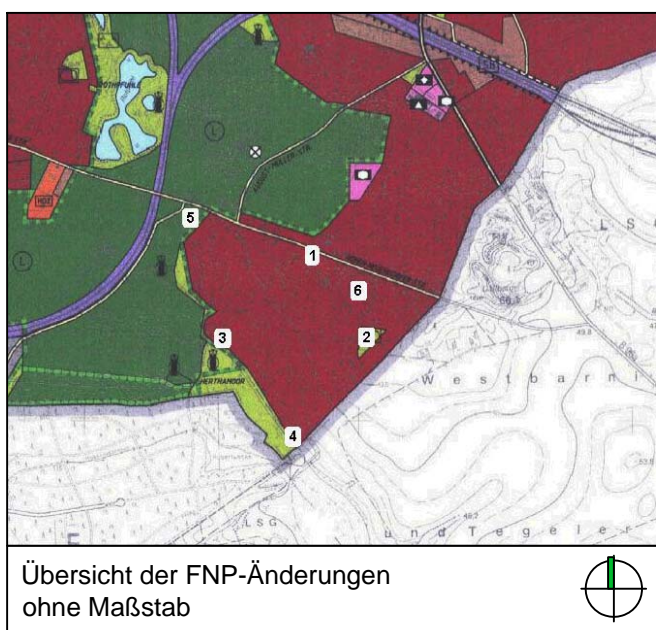
Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Hohen Neuendorf plant für die in der Übersicht der FNP-Änderungen dargestellten Bereiche des Stadtteils Bergfelde (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“) fünf Teilflächenänderungen sowie eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan (FNP) vorzunehmen. Der im Oktober 2001 rechtskräftig gewordene FNP der Stadt Hohen Neuendorf (Stand: Mai 2000), stellt das Plangebiet des im Verfahren befindlichen v. g. Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und in kleinen Teilbereichen als Grünfläche bzw. als Waldfläche dar.

Anlass der 20. FNP-Änderung ist insbesondere die allmähliche, inzwischen schon in Teilbereichen vollzogene Umnutzung der an die Hohen Neuendorfer Straße angrenzenden Grundstücke hin zur Misch- anstatt zur überwiegenden Wohnnutzung. Der rechtskräftige FNP stellt die genannte Fläche als Wohnbaufläche dar, so dass die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie/ südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“, beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes aus dem rechtskräftigen FNP nicht entwickelbar ist.

Die für kleine Teilbereiche geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan erfordern aufgrund der jeweiligen geringen Flächengröße und der nicht parzellenscharfen Darstellung im FNP im Einzelnen keine Änderung des rechtskräftigen FNP; ein Erfordernis zur Änderung des FNP ergibt sich jedoch u. a. durch die Anzahl der geplanten Abweichungen.
Die 20. Änderung des FNP wird daher im Parallelverfahren zum o.g. Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Änderungsverfahren	§ 8 Abs. 3 BauGB
Einleitungsbeschluss	21.07.2016
Behörden Beteiligung	01.09.2016
Offenlage	05.09.2016 bis 07.10.2016
Abwägungsbeschluss	30.03.2017
Feststellungsbeschluss	30.03.2017
Genehmigung	22.03.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt	-----



Tabellarische Übersicht der Teilflächenänderungen und Kennzeichnungen Nr. 1-6

Nr.	Fläche im FNP (Stand 2001)	Fläche in der 20. Änderung	Größe in ha
1	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	ca. 2,47
2	Grünfläche mit Sportplatz	Wohnbaufläche	ca. 0,54
3	Wohnbaufläche	Waldfläche	ca. 0,35
4	Wohnbaufläche	Waldfläche	ca. 0,16
5	Waldfläche	Wohnbaufläche	ca. 0,16
6	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche mit Kennzeichnung einer „kleinräumigen Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung“ (nachgewiesen)	ca. 0,20
			gesamt: ca. 3,88

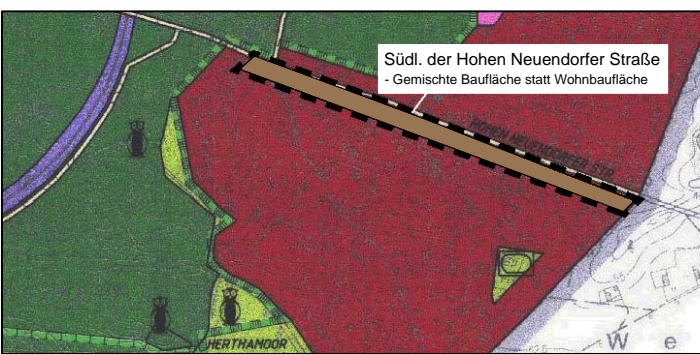
Planunterlagen: Seit Oktober 2001 rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom Mai 2000 (TOPOGRAPHISCHE KARTE M 1:1000 - 1. Auflage 1995/ Rasterdaten TK 10/ 8 Kartenblätter: 3245-SW Legebruch; 3245-SO Borgsdorf; 3246-SW Zuhlsdorf; 3245-NW Veltin; 3245-NO Hohen Neuendorf; 3246-NW Mühlentbeck)

Maßstab (wenn nicht anders angegeben): M 1: 10.000

Nr. 1 - Teilflächenänderung



Fläche 1 im rechtskräftigen FNP: Wohnbaufläche

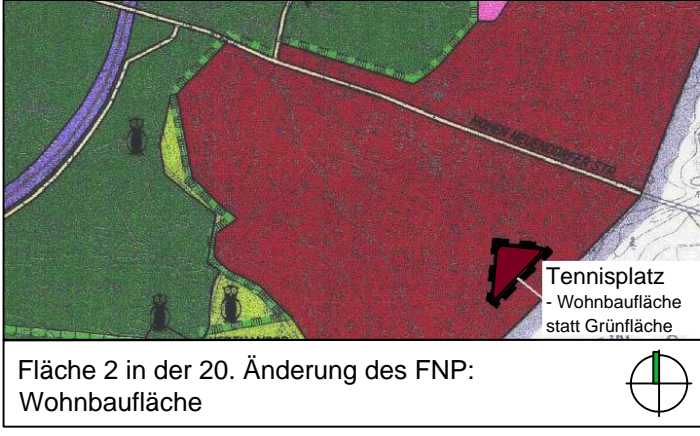
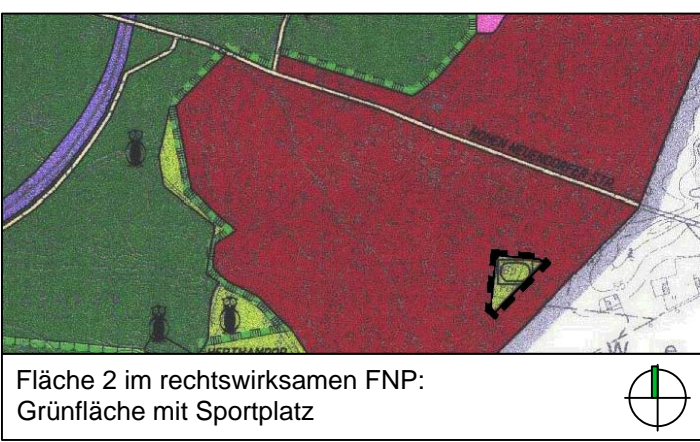


Fläche 1 in der 20. Änderung des FNP: Gemischte Baufläche

Ziele und Zwecke der Planung

Südlich entlang der Hohen Neuendorfer Straße (L 171) ist auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 2,47 Hektar eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Hier hat sich in der Vergangenheit eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen, die faktisch dem Charakter eines Mischgebietes entspricht, entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 1 als Wohnbaufläche dar. Die Grundstücke sind Teil der gemäß Klärstellungssatzung „im Zusammenhang bebauten Ortslage“, bereits heute bestehend demnach Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 49 „Alte Kolonie...“) ist für diesen Bereich im Wesentlichen die Festsetzung eines Mischgebietes geplant. Eine wesentliche Erweiterung bzw. Verdichtung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur soll im Rahmen der 20. Änderung des FNP nicht vorbereitet werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) durchzuführen, der die Fläche als „gemischte Baufläche“ darstellt. Ziel der Planung ist es, gewerbliche Nutzungen vorrangig an der Landesstraße zu orientieren. Darüber hinaus ist dort auch weiterhin die ebenfalls vorhandene Wohnnutzung zulässig.

Nr. 2 - Teilflächenänderung

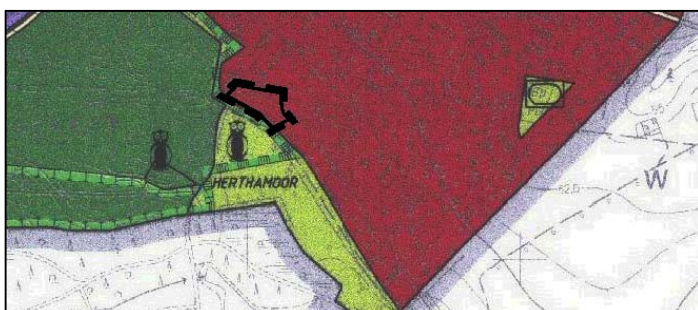


Fläche 2 in der 20. Änderung des FNP: Wohnbaufläche

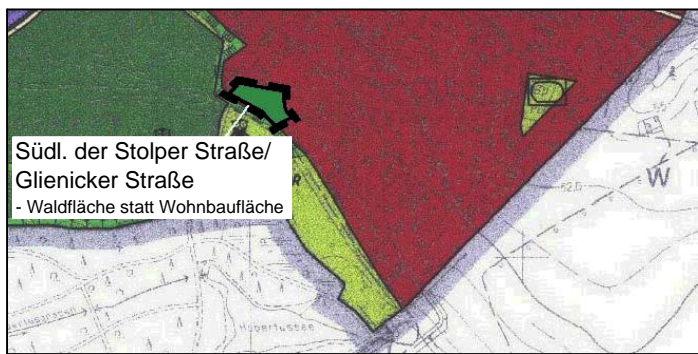
Ziele und Zwecke der Planung

Für die Fläche des Tennisplatzes zwischen Karlstraße / Winklerstraße / Hochwaldallee und Stolper Straße mit einer Größe von ca. 5.400 m² ist eine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Das alte Vereinsgebäude des Tennisclubs Grün-Weiß-Bergfelde wurde 1953 vom Heideplan Bergfelde in die Karlstraße umgesetzt. Der Tennisplatz mit 4 Spielfeldern sowie einem Vereinsgebäude fällt somit unter Bestandsschutz. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 2 als Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportanlage, dar. Die Klärstellungssatzung weist die Fläche des Tennisplatzes nicht als Innenbereich aus. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 49 „Alte Kolonie...“) ist für diesen Bereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielfeld“ geplant. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) durchzuführen, der die Fläche des Änderungsgebietes Nr. 2 als Wohnbaufläche darstellt. Ziel der Planung ist es, auf längerfristige Sicht - nach Aufgabe des Tennisplatzes - ebenso wie auf den umgebenden Grundstücken auch auf dieser Fläche Wohnbau zu entwickeln. Der vorhandene Tennisplatz fällt unter Bestandsschutz und ist darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als Anlage für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet, folglich ebenfalls in einer Wohnbaufläche des FNP, einzulassen. Die Alternative an dieser Stelle soll anhand der Bauleitplanung offen gehalten werden.

Nr. 3 - Teilflächenänderung



Fläche 3 im rechtskräftigen FNP: Wohnbaufläche

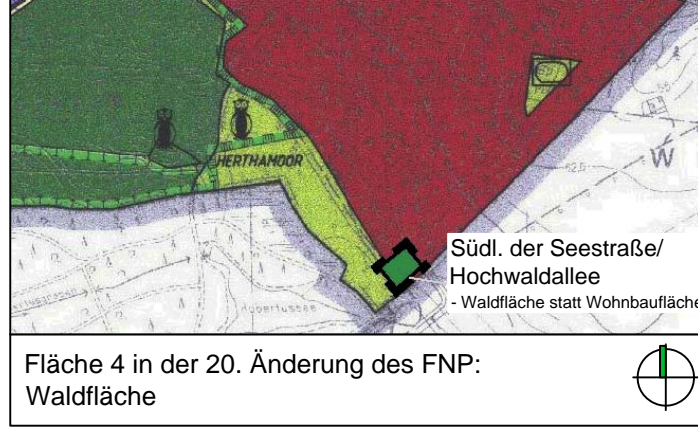
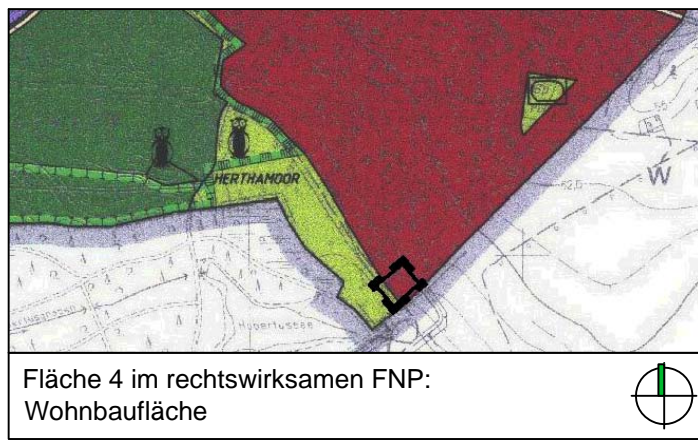


Fläche 3 in der 20. Änderung des FNP: Waldfläche

Ziele und Zwecke der Planung

Für die Flurstücke 97/1 und 97/2 (Stolper Straße / Ecke Glienicker Straße) mit einer Gesamtgröße von ca. 3.500 m² ist eine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Laut Aussage der unteren Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg handelt es sich um Wald i. S. des Landeswaldgesetzes. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 3 als Wohnbaufläche dar. Da es sich um Wald i. S. des Landeswaldgesetzes handelt, wäre vor Bebauung eine Genehmigung zur Waldumwandlung zu beantragen; diese Umwandlungsgenehmigung stellt die untere Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg nicht in Aussicht. Laut Klärstellungssatzung von Bergfelde ist diese Fläche nicht Bestandteil des Siedlungsbereiches. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 49 „Alte Kolonie...“) wird die Waldfläche als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) durchzuführen, der die Fläche des Änderungsgebietes Nr. 3 als Wald darstellt. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Biotopstrukturen mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu erhalten. Einer Bebauung der genannten Flurstücke steht die hohe ökologische Bedeutung dieser Waldgrundstücke im Übergangsbereich zur angrenzenden Grundwasser beeinflusstes Niederung des Herthamoores und Bieseließes entgegen. Die Flurstücke übernehmen eine Verbindungsfunktion in den angrenzenden Waldbereich.

Nr. 4 - Teilflächenänderung

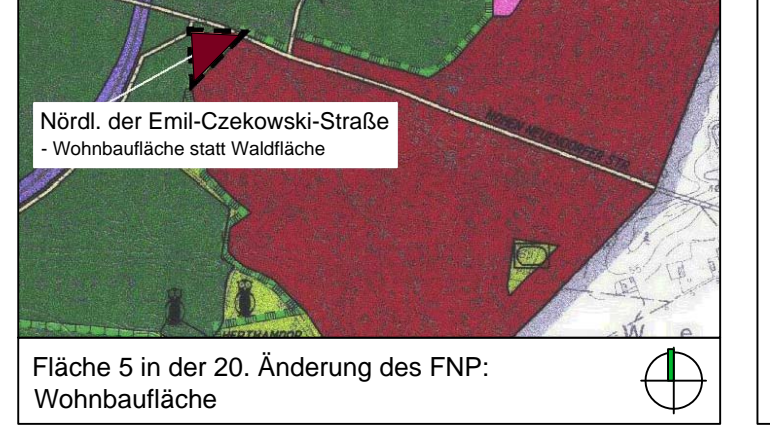
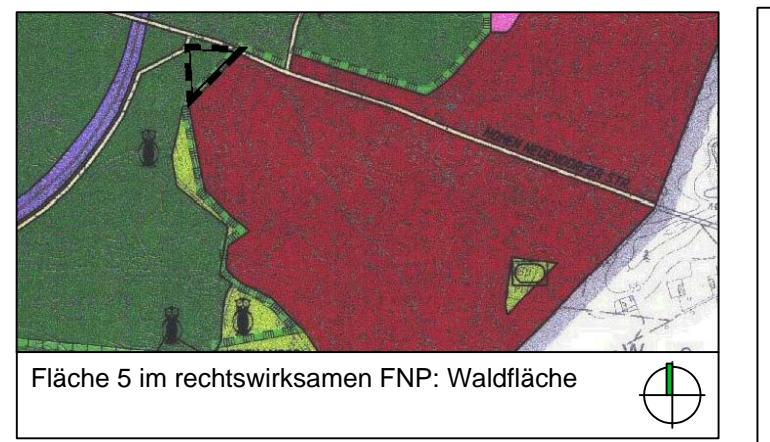


Fläche 4 in der 20. Änderung des FNP: Waldfläche

Ziele und Zwecke der Planung

Für eine Teilfläche der Flurstücke 134/2 u. 137/2 (Seestraße / Ecke Hochwaldallee) mit einer Größe von ca. 1.600 m² ist eine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Laut Aussage der unteren Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg handelt es sich um Wald i. S. des Landeswaldgesetzes. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 4 als Wohnbaufläche dar. Beide Flurstücke sind Teil der gemäß Klärstellungssatzung von Bergfelde „im Zusammenhang bebauten Ortslage“, bereits heute bestehend demnach Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB. Eine Umwandlungsgenehmigung in Bauland stellt die untere Forstbehörde jedoch nicht in Aussicht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 49 „Alte Kolonie...“) wird die Waldfläche als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) durchzuführen, der die Fläche des Änderungsgebietes Nr. 4 als Wald darstellt. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Biotopstrukturen mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu erhalten. Einer Bebauung der genannten Flurstücke steht die hohe ökologische Bedeutung dieser Waldgrundstücke im Übergangsbereich zur angrenzenden Grundwasser beeinflusstes Niederung des Herthamoores und Bieseließes entgegen. Die Flurstücke übernehmen eine Verbindungsfunktion in den angrenzenden Waldbereich.

Nr. 5 - Teilflächenänderung



Fläche 5 in der 20. Änderung des FNP: Wohnbaufläche

Ziele und Zwecke der Planung

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1 (Emil-Czekowski-Straße 1-2) ist für eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.600 m² eine Anpassung der Art der Nutzung an die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellte Wohnbaufläche beabsichtigt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 5 als Waldfläche (ca. 1.600 m²) dar. Parallel zur Emil-Czekowski-Straße schließt sich als Teilfläche des Flurstücks 1 eine Wohnbaufläche an. Der im FNP dargestellte Waldbereich findet bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl bei Bauvorhaben keine Berücksichtigung. Das Grundstück befindet sich laut Klärstellungssatzung von Bergfelde teilweise innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“, bereits heute bestehend demnach Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB für die Teilfläche entlang der Emil-Czekowski-Straße. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 49 „Alte Kolonie...“) ist für diese Teilfläche ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wie in der restlichen Teilfläche des Flurstücks 1, geplant. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist für diesen Teilbereich eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) durchzuführen, der die Fläche des Änderungsgebietes Nr. 5 nun ebenfalls als Wohnbaufläche darstellen soll. Ziel der Planung ist es, die Freifläche (rückwärtige Teilfläche des Flurstücks 1) mit einer Größe von ca. 1.600 m² zur Arrondierung des Siedlungsgebietes und zur optimalen Ausnutzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgegebenen Grundflächenzahl im Gesamten als Wohnbaufläche darzustellen.

Zeichenerklärung für die Teilflächenänderungen (gemäß Planzeichenverordnung -PlanZV-)

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

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

	Grünflächen
	Sportplatz

Verfahrensvermerke

- Die Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) Nr. 020/2016 wurde am 30.03.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. B 025/2017, beschlossen. Die Begründung zur FNP-Änderung wurde mit diesem Beschluss vom 30.03.2017 gebilligt.

Hohen Neuendorf, den _____ Datum/Siegel _____ Der Bürgermeister _____

- Die Genehmigung der FNP-Änderung Nr. 020/2016 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ /Az: _____ erteilt.

Hohen Neuendorf, den _____ Datum/Siegel _____ Der Bürgermeister _____

- Die FNP-Änderung Nr. 020/2016 wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Neuendorf, den _____ Datum/Siegel _____ Der Bürgermeister _____

- Die Erteilung der Genehmigung der FNP-Änderung sowie die Stelle, wo die FNP-Änderung mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am _____ ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. ____/____ J. vom _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Die FNP-Änderung Nr. 020/2016 ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Hohen Neuendorf, den _____ Datum/Siegel _____ Der Bürgermeister _____

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

	Waldflächen
	Kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen) § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilplanänderung

Hinweise:

- Die Zeichenerklärung zur Planunterlagen liegt der Begründung als Anhang 1 "Legende des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt)" bei.
- Die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Westbärrim" in der Plangrundlage entspricht in Teilbereichen nicht der Verordnung über das LSG "Westbärrim" vom 09.07.1998.

STADT HOHEN NEUENDORF

MIT DEN STADTEILEN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNG NR. 020/2016

ÄNDERUNGSBEREICH:

"ALTE KOLONIE/ SÜDLICH DER HOHEN NEUENDORFER STRASSE, STADTEIL BERGFELDE"

STAND: FEBRUAR 2017

BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 30.03.2017

ÜBERARBEITET AUFGRUND DER GENEHMIGUNG VOM 22.03.2018

