

**HOHEN NEUENDORF**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR.: 021/2016**

**"TEILBEREICHE I BIS III - BERLINER STRASSE/STOLPER STRASSE,  
STADTTEIL HOHEN NEUENDORF"**

---

---

**Begründung**

---

(gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches)

Stand: Mai 2017

Gebilligt durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. September 2017

Redaktionell aktualisiert für Antrag auf Genehmigung, Dezember 2017

[2. redaktionelle Aktualisierung für öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung,  
Februar 2019](#)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen</b>		<b>3</b>
<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>4</b>
I.1	Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit	4
I.2	Beschreibung der Plangebietsteile/Änderungsbereiche I bis III	4
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
I.2.2	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen	4 4
I.2.3	Flächennutzung	5
I.2.4	Eigentumsverhältnisse	5
I.2.5	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	5
I.2.6	Natur- und Landschaft	5
I.2.7	Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft	7
I.2.8	Emissionen und Immissionen	8
I.2.9	Bodenmerkmale/Altlasten	9
I.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
I.3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
I.3.3	Landschaftsplan (LP)	10
I.3.4	Lärmaktionsplan	10
I.3.5	Verkehrsentwicklungsplan	10
I.3.6	Klimaschutzkonzept	11
I.3.7	Vorliegende Fachgutachten und Untersuchungen	11
<b>II</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>12</b>
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
II.2	Generelle Zielvorstellung der Planänderung und Planinhalt, Generelle inhaltliche Abgrenzung zum Bebauungsplan	12 12
II.3	Erläuterung und Begründung der Planung	13
II.4.	Abwägung	14
II.4.1	Wahl des Planverfahrens	14
II.4.2	Einzelaspekt Immissionsschutz	15
II.4.3	Öffentliche Beteiligungsverfahren	15
II.4.3.1	Frühzeitige Beteiligungen	15
II.4.3.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	15 15
<b>III</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
III.1	Städtebauliche Auswirkungen	17
III.2	Auswirkungen auf die Eigentümer	17
III.3	Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft	17
III.4	Sonstige Auswirkungen	18
III.5	Verbindliche Bauleitplanung	19
<b>IV</b>	<b>Verfahren</b>	<b>19</b>
<b>V</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>20</b>

## Vorbemerkungen

### Zur Rechtslage allgemein

#### Rechtscharakter

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Insofern sind die Vorschriften auch für dieses FNP<sup>1</sup>-Änderungsverfahren anzuwenden. Somit ist beachtlich:

Nach § 5 Abs. 5 des BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Darstellungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans dient. Sie begründet letzten Endes die getroffenen Planentscheidungen. Sie ist nach Wirksamwerden der Planänderung mit dieser zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Nach Abschluss der erforderlichen Verfahrensschritte entspricht die nunmehr vorliegende Fassung der Begründung diesem Rechtscharakter, der sich gemäß o. g. § 5 Abs. 5 BauGB ergibt.

#### Vereinfachtes Verfahren

Das FNP-Änderungsverfahren wird als "vereinfachtes Verfahren" gemäß § 13 BauGB durchgeführt. In vereinfachten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### Parallelverfahren

Die FNP-Änderung erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Deswegen wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59: "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf" gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert. Dieses so genannte "Parallelverfahren" in Anwendung § 8 Abs. 3 BauGB begann mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der jeweiligen Entwürfe der Bauleitpläne.

---

<sup>1</sup> FNP = Flächennutzungsplan

## **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit**

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf"<sup>2</sup> wurden u. a. Planziele entwickelt, bei deren Umsetzung die künftige Entwicklung von Mischgebietsflächen im Bereich der Berliner Straße und im Bereich der Stolper Straße gesichert werden soll. Diese Flächen werden im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Da gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wurde auf Grund der o. g. Zielvorstellungen des Bebauungsplans deutlich, dass die Entwickelbarkeit dieser geplanten Mischgebiete aus dem FNP nicht vollumfänglich gegeben ist. Zur Sicherung der Planziele des Bebauungsplans ist es somit erforderlich, den FNP zu ändern, was letztendlich die Stadt dazu veranlasste, den Beschluss zur Einleitung des entsprechenden Änderungsverfahrens zu fassen.

### **I.2 Beschreibung der Plangebietsteile/Änderungsbereiche I bis III**

#### **I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

##### **Teilbereich I**

Der Teilbereich I grenzt unmittelbar westlich an die Berliner Straße, erstreckt sich zwischen Waldemarstraße und Scharfschwertstraße und hat eine Flächengröße von ~ 0,21 ha.

##### **Teilbereich II**

Der Teilbereich II liegt nördlich des Marietta-Jirkowsky-Platzes und hat eine Flächengröße von ~ 0,15 ha.

##### **Teilbereich III**

Der Teilbereich III grenzt unmittelbar nördlich an die Stolper Straße, erstreckt sich zwischen Franzstraße und Berliner Straße und hat eine Flächengröße von ~ 1,64 ha.

Die Umgrenzung der Geltungsbereiche der jeweiligen Plangebietsteile I bis III ist den Änderungsblättern zur Planzeichnung des FNP zu entnehmen.

#### **I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen**

Die Änderungsbereiche befinden sich in zentraler Ortslage des Stadtteils Hohen Neuendorf. Die Berliner Straße ist Teil der Bundesstraße B 96. Sowohl die Berliner Straße als auch die Stolper Straße sind innerörtliche Straßen mit überörtlicher Bedeutung. Die umgebenden Nutzungen werden sowohl durch Mischnutzungen (Läden, Handwerks- und Gewerbebetriebe) als auch durch Wohnnutzungen geprägt

---

<sup>2</sup> Nachfolgend auch "Bebauungsplan Nr. 59"

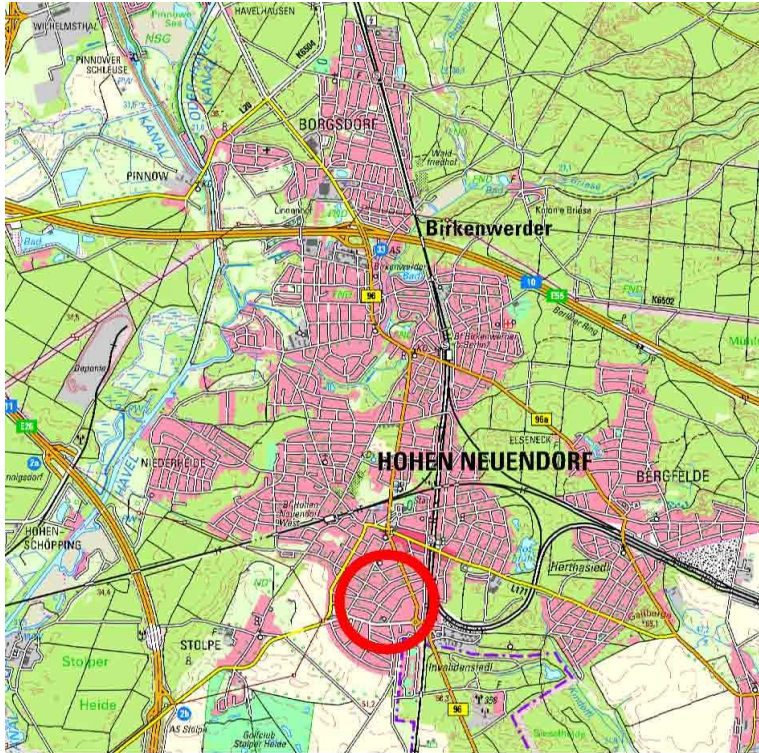


Abb.:  
Räumliche Einordnung  
der Änderungsbereiche  
im Stadtgebiet  
(abstrahierte Umgrenzung)

### I.2.3 Flächennutzung

Die Änderungsbereiche werden bereits gegenwärtig durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt, resultierend aus dem Bestand an Wohnnutzungen, Handwerkern und Gewerbetreibenden (z. B. Beherbergungsgewerbe).

### I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich alle im Privatbesitz.

### I.2.5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Auf Grund der Lage der Änderungsbereiche/Teilbereiche I bis III an öffentlichen Straßen sind diese Gebiete als verkehrlich und stadtechnisch erschlossen zu bewerten.

### I.2.6 Natur- und Landschaft

(Auszüge aus dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan)<sup>3</sup>

### Boden

Der Oberboden innerhalb der Änderungsbereiche ist grundsätzlich durch intensive bauliche Nutzungen sowie die Nutzung der nicht bebauten Grundstücksflächen als Gärten gestört und stark anthropogen überformt. Nach den Standortbedingungen sind die Böden als Stadtböden zu klassifizieren. Böden besonderer Funktionsausprägung, geschützte Bodenformationen und Bodendenkmale sind hier nicht vorhanden.

<sup>3</sup> Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 59 "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf", Entwurf, Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Mai 2016

## Wasser

Innerhalb der Plangebietsteile sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Bereich größer 10 m und ist aufgrund der anstehenden Böden und des großen Flurabstands geschützt. Es besteht eine geringe Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone mehr als 20 % beträgt (Landschaftsplan Hohen Neuendorf, Umweltatlas Berlin). Die Grundwasserströmungsverhältnisse sind durch eine ausgeprägte Grundwasserströmung von der östlichen Hochfläche des Barnim zur Havelniederung im Westen geprägt.

## Klima/Luft

Das Gebiet des Planungsraumes gehört zum Klimagebiet "Stärker maritim beeinflusstes Binnentiefland". Die mittleren Jahressgänge der Lufttemperatur liegen bei 8,5° bis 9°C, im Juli erreicht die Temperatur zwischen 17,5°C und 18,5°C und im Januar durchschnittlich - 0,1°C. Das Jahresmittel der Niederschläge beträgt 550 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung liegt zwischen NW bis SW (Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf).

## Biotope und Arten

### Biotoptypen

Die Plangebietsteile werden durch die Biotoptypen "Einzel- und Reihenhausbebauung" und "Gewerbe- und Dienstleistungsflächen" geprägt. Diese haben keinen besonderen Schutzstatus und sind für den Biotop- und Artenschutz von untergeordneter Bedeutung.

## Fauna

In den Plangebietsteilen wurden keine systematischen Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten durchgeführt. Auf der Grundlage der Gebietsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2014 sowie im Frühjahr 2015 (im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59) werden im Folgenden die potenziellen Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch die Planung beurteilt. Dabei handelt es sich ausschließlich um europäisch geschützte Arten aus den Tiergruppen der Brutvögel (geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie) und Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt), die im Plangebiet vorkommen oder für die potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind.

Andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen im Planungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.

### Fledermäuse

Fledermäuse bewohnen nicht nur Baum- und Felshöhlen, sondern auch Gebäude. Sie besiedeln Hohlräume in Fassaden, hinter Holzverkleidungen und in Dachstühlen. Im Land Brandenburg gibt es 18 verschiedene Fledermausarten, die alle unter Naturschutz stehen. Sommerquartiere für Fledermäuse an Gebäuden sowie Altbäume mit Baumhöhlen oder Stammrissen sind innerhalb des Siedlungsgebietes mit Sicherheit vorhanden.

### Brutvögel

Die Vogelgemeinschaft im Siedlungsgebiet setzt sich ausschließlich aus häufigen bis sehr häufigen und weit verbreiteten Arten der Kulturlandschaft zusammen, in der sich analog zur biotopspezifischen Ausstattung vorwiegend typische Siedlungs- und Waldvögel wiederfinden. Im Planungsraum können möglicherweise rund 34 europäische Vogelarten brüten: Haustaube, Ringeltaube, Buntspecht, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz,

Amsel, Singdrossel, Gelbspötter, Klapper-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Wintergoldhähnchen, Grauschnäpper, Tannenmeise, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Star, Haus- und Feldsperling, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Girlitz, Birkenzeisig und Gimpel.

#### Insekten

Die Siedlungsbiotope haben für Laufkäfer, blütenbestäubende Insekten, Heuschrecken und Schmetterlinge auf Grund des geringen Anteils von Blütenpflanzen und der Dominanz von Rasenbeständen und Ziergrün nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die Aussagen zum faunistischen Artenbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 gelten inhaltlich auch für die Änderungsbereiche I bis III als Bestandteil dieses Bebauungsplangeltungsbereiches.

### **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse**

Damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes/BNatSchG für die zu beurteilende Planung nicht eintreten, sind grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der geschützten Vogelarten führen könnten, außerhalb der Vogelbrutzeit (im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Abriss-, Rodungs- oder Fällmaßnahmen. Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

### **Ortsbild und Freiraumstruktur, Erholungsvorsorge**

Das Ortsbild wird vor allem durch die straßenbegleitende Bebauung des Siedlungsbereiches, den Baumbestand der Straßen (Alleen und Baumreihen) sowie die Großgehölze auf den Hausgartenflächen geprägt. Die Änderungsbereiche lassen sich den homogenen, siedlungsgeprägten Flächen des Westbarnim mit gering ausgeprägter Landschaftsbildvielfalt zuordnen. Der ursprüngliche Landschaftsraum des Westbarnim ist nicht mehr erkennbar. Die Erholungsnutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Nutzung privater Hausgärten.

#### **1.2.7 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Naturschutzgebiete nach europäischem und Bundesrecht (FFH-Gebiete und NSG) sind innerhalb und in der näheren Umgebung der Änderungsbereiche nicht vorhanden und werden von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Briesetal" weist zu den Plangebietsteilen einen Abstand von über 2,5 km in nordöstlicher Richtung auf. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG) sind nicht vorhanden. Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

#### Alleen

Nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleeen befinden sich an folgenden Straßen:

- Stolper Straße
- Scharfschwertstraße
- Franzstraße
- Karl-Liebknecht-Straße
- Rosa Luxemburg-Straße
- Heinrich-Zille-Straße
- Adolf-Damaschke-Straße

### Trinkwasserschutz

Gemäß Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserbehörde<sup>4</sup> liegen das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 59 und insofern auch die Änderungsbereiche der FNP-Änderung außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

## **I.2.8 Emissionen und Immissionen**

### **Verkehrslärm**

(mit Auszügen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan)<sup>5</sup>

Die Änderungsbereiche werden durch Geräusche beeinflusst, die durch Straßen- und Schienenverkehr verursacht werden. Maßgebliche Quellen für den Straßenverkehrslärm sind dabei die unmittelbar die Änderungsbereiche tangierenden und die in der weiteren Umgebung verlaufenden Straßen. Quellen des Schienenverkehrslärms sind die östlich verlaufenden Bahntrassen der Deutschen Bahn und der S-Bahn zwischen Berlin und Oranienburg sowie die nördlich in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnstrecke des Berliner Außenringes.

### **Geräuschimmissionen im Ist-Zustand/Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung**

#### Straßenverkehr

Innerhalb der Änderungsbereiche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tag ortsabhängig in unterschiedlicher Höhe überschritten. Nachts sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete an der Berliner Straße und der Stolper Straße zu verzeichnen.

#### Schienenverkehr

Der Schienenverkehr liefert im Plangebiet auch unter der Berücksichtigung aktueller Zugzahlen und den neuen Berechnungsvorschriften der Schall 03-2012<sup>6</sup> zwar einen gewissen Immissionsbeitrag, ist für sich allein genommen jedoch nur von relativ geringer Bedeutung und erreicht nur im unmittelbaren Bereich der Stolper Straße/Ecke Berliner Straße die Orientierungswerte für Mischgebiete in der Nacht.

#### Fazit/Gesamtgeräuschsituation

Die Gesamtgeräuschsituation wird im Ist-Zustand durch den Straßenverkehrslärm bestimmt. Die im erweiterten Untersuchungsgebiet liegenden Geräuschquellen Kurt-Tucholsky-Straße und Karl-Marx-Straße sowie die örtlich auf den Norden und den Osten begrenzten Bahnlinien tragen durch Anhebung des Hintergrundpegels nur in geringerem Maße, jedoch nahezu flächendeckend, zur Gesamtgeräuschimmission bei.

### **Sonstiges**

Anzeichen für sonstige zu berücksichtigende immissionsschutzrechtliche Belange haben sich im Verlauf der bisherigen Planung nicht ergeben.

<sup>4</sup> Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 29.04.2015 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 59 "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf"

<sup>5</sup> Schalltechnische Prognose für das städtebauliche Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf", 1. Aktualisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 59, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 31.05.2016

<sup>6</sup> Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 2012



---

## **I.2.9 Bodenmerkmale/Altlasten**

### **Kampfmittel**

Aus der vorliegenden Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg zum Entwurf der FNP-Änderung vom 06.03.2017 geht hervor, dass zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Weiterhin wird erklärt: "Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte." Auswirkungen auf das FNP-Änderungsverfahren ergeben sich daraus jedoch nicht.

## **I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### **Landesentwicklungsplanung**

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16. März 2017 zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 021/2016 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **Regionalplanung**

Mit Stellungnahme vom 23. März 2017 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitgeteilt, dass der Entwurf der FNP-Änderung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist.

### **I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Änderungsbereiche I bis III werden im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

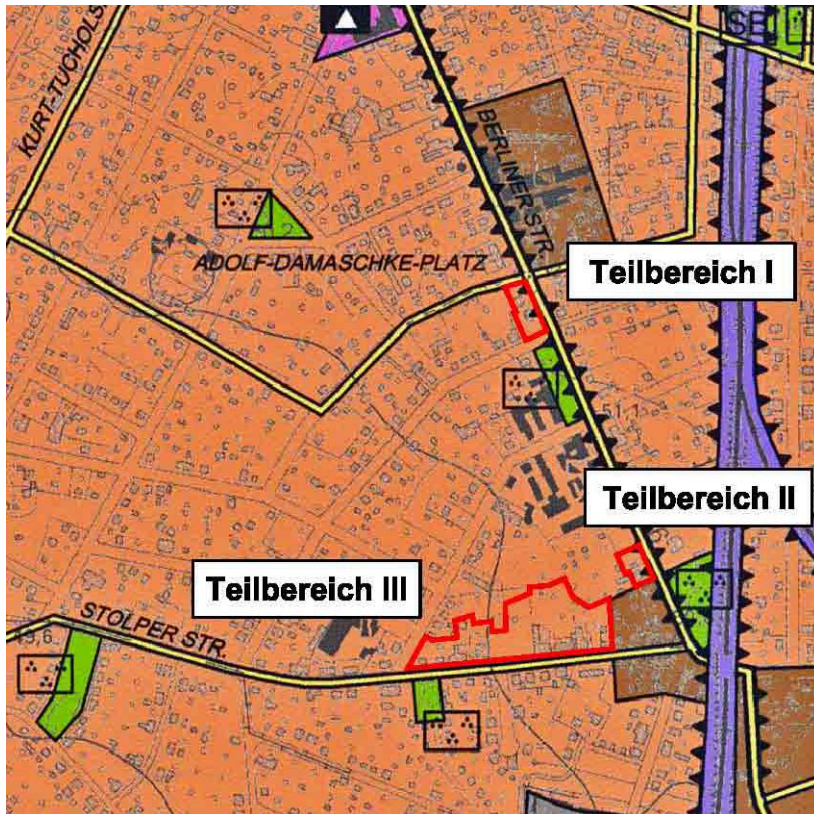


Abb.:  
FNP 2001  
mit Umgrenzung  
der Änderungsbereiche  
(Teilbereiche I bis III)  
(rote Markierung)

### I.3.3 Landschaftsplan (LP)

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans<sup>7</sup> sind die Änderungsbereiche entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellt.

### I.3.4 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der 2. Stufe wurde am 30. April 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und für aufgestellt erklärt. Maßnahmenvorschläge der Lärmaktionsplanung gehen regelmäßig in Richtung Verkehrslärm und dessen Reduzierung. Adäquate FNP-Darstellungen können daraus jedoch nicht abgeleitet werden, weil hierzu der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine Darstellungsoptionen bietet.

### I.3.5 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan wurde am 26. März 2015 durch die Stadtverordnetenversammlungen beschlossen und für aufgestellt erklärt.

Grundsätzlich ist der Verkehrsentwicklungsplan ein strategisches sektorales Planwerk auf kommunaler Ebene. Er dient als eine Grundlage für eine in sich schlüssige gesamtstädtische Betrachtung. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei Einzelvorhaben findet der Verkehrsentwicklungsplan als gesamtstädtisches Planungsinstrument Anwendung. Er dient als Argumentationshilfe in der förmlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und findet regelmäßig Anwendung bei der Beitragserhebung im Straßenbau. Das Planwerk ist eine Entscheidungshilfe für Politik und Bürger in der Straßenausbauplanung. Unmittelbare Auswirkungen des Verkehrsentwicklungsplans auf die Inhalte der beabsichtigten FNP-Änderung ergeben sich nicht.

<sup>7</sup> Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 22. Mai 2014, Abl. Nr. 07/23. J. vom 26.07.2014

### **I.3.6 Klimaschutzkonzept**

Die Stadt verfügt seit dem 29. August 2013 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung) über ein integriertes Klimaschutzkonzept. Im Hinblick auf das FNP-Änderungsverfahren ist dessen Berücksichtigung zu relativieren, da die beabsichtigte Planänderung ein bereits bebautes Stadtteilgebiet erfasst und gegenwärtig eine sachgerechte Basis dafür fehlt, geeignete Darstellungen des Klimaschutzes auf der Ebene des FNP vorzunehmen.

### **I.3.7 Vorliegende Fachgutachten und Untersuchungen**

#### **Natur und Landschaft**

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 59  
"Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf", Entwurf  
(Büro Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand: Mai 2016)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan (GOF) erarbeitet, in dem die Belange der Natur und der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt und bewertet werden. Aufbauend auf den Ermittlungen zur Ist-Situation im Plangebiet werden unter Bezugnahme auf die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs planbedingte Konflikte analysiert und Empfehlungen gegeben, wie diese Konflikte (sofern zu erwarten) innerhalb der Planung zu berücksichtigen sind bzw. wie darauf zu reagieren ist. Gemäß der unter Kapitel II.2 vorgenommenen generellen Abgrenzung der Inhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens gegenüber den Inhalten der FNP-Änderung erfolgt, innerhalb der Begründung zur FNP-Änderung eine fachliche Bezugnahme auf die Inhalte des Gutachtens, sofern für die FNP-Änderung relevant.

#### **Schall**

Schalltechnische Prognose für das Städtebauliche Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf", 1. Aktualisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 59 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: Mai 2016)

Die bereits im Rahmen der Arbeiten am städtebaulichen Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf" durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zur Bewertung der Geräuschsituation im Plangebiet wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert und für die Erfordernisse des Bebauungsplans konkretisiert. Gemäß der unter Kapitel II.2 vorgenommenen generellen Abgrenzung der Inhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens gegenüber den Inhalten der FNP-Änderung erfolgt innerhalb der Begründung zur FNP-Änderung eine fachliche Bezugnahme auf die Inhalte des Gutachtens, sofern für die FNP-Änderung relevant.

## **II Planinhalt und Abwägung**

### **II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Wie bereits unter Kapitel I.1 dargelegt wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf" u. a. Planziele entwickelt, die gegenwärtig nicht vollständig aus dem wirksamen FNP entwickelbar sind. Diese planerische Konfliktsituation zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung betrifft die beabsichtigte Festsetzung von Mischgebieten.

Diese geplanten Mischgebiete des Bebauungsplans decken sich räumlich lediglich im Teilgebiet Berliner Straße/Ecke Stolper Straße und hier auch nur im geringfügigen Umfang mit den Darstellungen des FNP. Dieser stellt in diesem Bereich eine gemischte Baufläche dar. Den Grundsätzen der Baunutzungsverordnung folgend sind Mischgebiete als besondere Art ihrer baulichen Nutzung aus den "gemischten Bauflächen" entwickelbar.

Der restliche Teil an geplanten Mischgebieten im Bereich Berliner Straße (Änderungsbereiche I und II) und Stolper Straße (Änderungsbereich III) wird im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt (siehe auch Kapitel I.3.2). Die Entwickelbarkeit dieser geplanten Mischgebiete aus dem FNP ist nicht gegeben, so dass es erforderlich ist, den FNP entsprechend den Planinhalten des Bebauungsplans zu ändern. Das erforderliche Verfahren zur Änderung des FNP wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. September 2016 eingeleitet.

### **II.2 Generelle Zielvorstellung der Planänderung und Planinhalt, Generelle inhaltliche Abgrenzung zum Bebauungsplan**

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die bisher als "Wohnbaufläche" dargestellten Teilbereiche I bis III jeweils als "gemischte Baufläche" dargestellt werden. Mit der FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwickelbarkeit geplanter Mischgebietsfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 59 "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf" geschaffen werden.

Die beabsichtigten Planänderungen sind auf den Änderungsblättern zur Planzeichnung dargestellt.

#### **Generelle inhaltliche Abgrenzung zum Bebauungsplan**

Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich hierbei um die Änderung eines Flächennutzungsplans handelt, der als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung (d.h. vergleichbar der eines Bebauungsplans) erzeugt, ist die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Planänderung entsprechend zu relativieren. Als vorbereitender Bauleitplan enthält der Flächennutzungsplan grundsätzlich noch keine parzellenscharfen Festsetzungen vergleichbar einem verbindlichen Bauleitplan. Konkrete Aussagen über die Art und Intensität der Auswirkungen der Planung lassen sich deshalb häufig erst auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung treffen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans kann aus diesem Grund in der Regel nur festgestellt werden, welche Auswirkungen die Planänderung haben könnte.

Insofern resultieren die Darlegungen innerhalb der Begründung aus einer deutlich auf die Ebene des Flächennutzungsplans abstrahierten Betrachtungsweise, angepasst an die Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans.

Sowohl aus dem planerischen Anliegen eines Flächennutzungsplans an sich (Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen) als auch aus der Situation des laufenden Parallel-

verfahrens heraus ergibt sich dadurch die Möglichkeit und inhaltliche Sinnhaftigkeit, die Begründung der FNP-Änderung gegenüber der Begründung zum Bebauungsplan abzustufen.

Die räumliche Nähe der Änderungsbereiche I bis III zueinander, deren städtebauliche Situationscharakteristik und deren inhaltlich gleichartige Planungsabsichten lassen es dabei zu, dass die Begründungsinhalte (sofern in der Begründung nicht anders spezifiziert) für alle drei Änderungsbereiche gemeinsam zutreffend sind.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen kann innerhalb der FNP-Begründung auf die detaillierten Darlegungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 sowie auf die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erstellten Fachgutachten, sofern erforderlich, zurückgegriffen werden.

### **II.3 Erläuterung und Begründung der Planung**

#### **Allgemeine Art der baulichen Nutzung: "Gemischte Baufläche"**

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen dargestellt werden. Im Fall der beabsichtigten FNP-Änderungen sind die Teilflächen I bis III auch weiterhin für eine Bebauung vorgesehen. Auf Grund der beabsichtigten Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 59 soll im FNP die künftige Darstellung dieser Teilflächen als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO erfolgen.

Zur beabsichtigten Festsetzung "Mischgebiet" wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 u. a. ausgeführt:

"Ausnahmen zu den ... grundsätzlichen Nutzungsprägungen der geplanten allgemeinen Wohngebiete bilden einzelne Randbereiche der an die Berliner Straße und die Stolper Straße angrenzenden Quartiere. In diesen Bereichen bestehen Nutzungsmischungen, die durch zum Wohnen hinzugetretene, dieses jedoch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen charakterisiert sind. Diese Teilbereiche sollen als Mischgebiete festgesetzt werden, ..."

Mit den beabsichtigten Mischgebietsfestsetzungen soll auf die bestehenden, sich im Verlauf der letzten Jahre entwickelten Nutzungsverhältnisse reagiert werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird weiterhin ausgeführt: "Diese Teilbereiche verfügen bereits heute über eine städtebauliche Prägung, die durch eine Mischnutzung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen hervorgerufen wird. Dabei haben die analytischen Untersuchungen im Rahmen der vorbereitenden städtebaulichen Planung gezeigt, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen das Wohnen innerhalb dieser Gebietseile grundsätzlich nicht wesentlich stören, was der allgemeinen Zweckbestimmung von Mischgebieten entspricht. Diese Überlegungen werden durch die Baunutzungsverordnung gestützt. Danach gilt für die Zweckbestimmung der Mischgebiete der Grundsatz: 'Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.'<sup>8</sup> Neben der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität dieser Teilgebiete bieten diese Festsetzungen Möglichkeiten für die Ansiedlung auch solcher (beispielsweise gewerblichen) Nutzungen, deren Charakter (anders als in den allgemeinen Wohngebieten) über die Gebietsversorgung hinausgeht. Insofern verbinden sich mit diesen Festsetzungen auch Überlegungen, die innerstädtische funktionelle Bedeutung der Berliner Straße und eines Teils der Stolper Straße als 'Wohn- und Geschäftsstraße' zu sichern und weiter zu entwickeln."

---

<sup>8</sup> § 6 Abs. 1 BauNVO

Diese Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan Nr. 59 rechtfertigen letztendlich städtebaulich die künftige Darstellung der beabsichtigten gemischten Bauflächen nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens.

## **II.4. Abwägung**

### **II.4.1 Wahl des Planverfahrens**

"Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt ..., kann die Gemeinde das **vereinfachte Verfahren** anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen." (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Diesen Zulässigkeitskriterien soll das Verfahren zur beabsichtigten FNP-Änderung entsprechen.

### **Anwendungsvoraussetzung und Zulässigkeitsmaßstab**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll für eine Gesamtfläche von ~ 2 ha die bisherige Darstellung "Wohnbaufläche" in "gemischte Baufläche" geändert werden. Bei einer Gesamtfläche der im wirksamen FNP dargestellten gemischten Bauflächen von ~ 36,2 ha entspricht die beabsichtigte FNP-Änderung einer Zunahme an gemischten Bauflächen von ~ 5,5%. Bei diesen Größenverhältnissen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Hohen Neuendorf durch die FNP-Änderung nicht berührt werden. Die FNP-Darstellung "gemischte Bauflächen" lässt, der Systematik der Baunutzungsverordnung folgend, auch die Entwickelbarkeit von "Dorfgebieten" (§ 5 BauNVO) und "Kerngebieten" (§ 7 BauNVO) zu. Die im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 59 geplanten Mischgebietsfestsetzungen für die Änderungsbereiche I bis III machen jedoch deutlich, dass künftig bauliche Nutzungsarten zu erwarten sind, die dem Wohnen dienen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern handelt es sich um Nutzungsarten, die planungsrechtlich dem Wohnen nahe stehen und letztendlich keine Veränderung der Grundzüge der Planung gegenüber den bisher im FNP dargestellten Wohnbauflächen erwarten lassen.

### **UVP-pflichtige Vorhaben oder Beeinträchtigung von Schutzgütern**

Auf Grund des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 59 und der beabsichtigten Festsetzung von Mischgebieten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass UVP-pflichtige Vorhaben auf der Ebene des Bebauungsplans nicht vorbereitet oder begründet werden. Auf Grund der Planinhalte der FNP-Änderung und der örtlichen Gegebenheiten (räumliche Entfernung der Änderungsbereiche zu den Schutzgebieten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass "die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes" (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) durch die Planung beeinträchtigt werden.

### **Fazit**

Im Ergebnis der Prüfung zur Wahl des Planverfahrens ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden darf. Deshalb wird in Anwendung § 13 Abs. 3 BauGB u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **II.4.2 Einzelaspekt Immissionsschutz**

### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Der im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 59 ermittelten derzeitigen und prognostischen Beeinträchtigung der geplanten Mischgebiete durch Verkehrslärm kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zweckentsprechend entgegen getreten werden. Dies soll u. a. durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgen, so dass eine ausreichende Ruhe in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch im Rahmen der Bauleitplanung so berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Festsetzungen innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Derzeitig und prognostisch wird die Aufenthaltsqualität im Freien im gesamten Plangebiet unterschiedlich stark durch Lärm beeinträchtigt. Auf Grund der bestehenden und auch weiterhin zulässigen künftigen Bebauung der Grundstücke ist jedoch davon auszugehen, dass im "Schallschatten" der Gebäude auf jedem Grundstück ruhigere Bereiche existieren, die einen wohngebietsadäquaten Aufenthalt im Freien möglich machen. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere die innerstädtische, zentrumsnahe Lage der geplanten allgemeinen Wohngebiete, auf Grund derer generell eine größere Verlärmung gegenüber Wohngebieten in zentrumsfernen Stadtteilgebieten besteht. Diese grundsätzliche, örtlich bedingte Situation ist als gegeben hinzunehmen. Die Gesundheitsgefährdungsgrenze auf Grund der Lärmbelastungen innerhalb der Mischgebiete wird im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen nicht erreicht.

An Hand dieser, im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 durchgeführten Überlegungen wurde deutlich, dass eine künftige Festsetzung von "Mischgebieten" im Bebauungsplan möglich ist. Insofern ist auch eine Darstellung der Änderungsbereiche I bis III als "gemischte Baufläche" möglich, da diese Darstellung die Entwickelbarkeit der geplanten Mischgebiete insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes zulässt.

## **II.4.3 Öffentliche Beteiligungsverfahren**

### **II.4.3.1 Frühzeitige Beteiligungen**

In Anwendung § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 59 und der innerhalb des Verfahrens durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat die Stadt im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) und von der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **II.4.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung und dem zeitgleich durchgeführten Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, zum Entwurf der Planänderung und der Begründung erfolgte die öffentliche Auseinandersetzung mit den Inhalten der Planänderung. Den Behörden (einschl. den Nachbargemeinden) ist der Entwurf zur Planänderung und die Begründung zugesandt worden.

## Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der FNP-Änderung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. In dieser wurde aus allgemeinen Gründen der privaten Betroffenheit eines Grundstückseigentümers Einspruch gegen die beabsichtigte FNP-Änderung erhoben. Da das Anliegen des Absenders nicht erkennbar war, wie die Planung aus seiner Sicht zu ändern ist, bedurfte diese Stellungnahme keiner Berücksichtigung.

### Generelle Anmerkung:

Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich um die Änderung eines Flächennutzungsplans handelt, der als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung (vergleichbar der eines Bebauungsplans) erzeugt, ist eine inhaltliche Betroffenheit auf Grund der Planänderung zu relativieren. Als vorbereitender Bauleitplan enthält der Flächennutzungsplan grundsätzlich noch keine parzellenscharfen Festsetzungen vergleichbar einem verbindlichen Bauleitplan sondern (lediglich) Darstellungen der Grundzüge der künftigen Art der Bodennutzung innerhalb der Stadt. Der FNP hat keinen förmlichen Normcharakter und wird nicht als Satzung und damit als verbindliches Ortsrecht erlassen. Konkrete Aussagen über die Art und Intensität der Auswirkungen der Planung lassen sich deshalb häufig erst auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung treffen.

Insofern ist zwar eine "Betroffenheit" in dem Sinne gegeben, dass die FNP-Änderung eine Fläche betrifft, innerhalb derer auch das Grundstück des Absenders der Stellungnahme liegt, direkte Auswirkungen auf die bestehende und künftige Grundstücksnutzung ergeben sich aus der FNP-Änderung jedoch nicht. Aus sich selbst heraus entfalten die Darstellungen des Flächennutzungsplans keine rechtlichen Wirkungen. Dementsprechende Regelungen obliegen dem Bebauungsplan, der gegenwärtig im Parallelverfahren aufgestellt wird und für das Grundstück des Absenders die Festsetzung eines Mischgebietes beabsichtigt.

## Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 und Fristsetzung bis zum 31. März 2017 sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) um Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung ersucht worden. Im Ergebnis dieses Verfahrens gingen 13 Stellungnahmen ein wobei keine dieser Stellungnahmen Auswirkungen auf die Inhalte der Planung verursachten.



### III Wesentliche Auswirkungen der Planung

#### III.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planänderung bringt die Stadt ihre städtebauliche Entwicklungsvorstellung bezüglich der Änderungsbereiche I bis III zum Ausdruck. Gegenüber den bisherigen Darstellungen "Wohnbaufläche" verdeutlichen die Darstellungen "gemischte Baufläche" die veränderten öffentlichen Belange der Stadt, künftig (im Sinne der BauNVO) gemischt nutzbare Bauflächen in diesen Teilbereichen vorzubereiten.

#### III.2 Auswirkungen auf die Eigentümer

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderungen ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Eigentümer, da der Flächennutzungsplan keine direkte Rechtswirkung erzeugt.

#### III.3 Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die dem Abschluss des Verfahrens und dem Beschluss über die FNP-Änderung entgegenstehen.

### Begründung

Dem inhaltlichen Grundcharakter des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan ist es geschuldet, dass sich aus der FNP-Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass der Flächennutzungsplan weder "Normcharakter" im Sinne einer erlassenen Rechtsnorm hat (vergleichbar beispielsweise einem erlassenen und festgesetzten Bebauungsplan) noch wird er wie ein Rechtssatz (aus dem sich Tatbestand und die Rechtsfolge der Rechtsnorm ergeben) gehandhabt. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht zu.

Die Darstellungen eines Flächennutzungsplans erzeugen aus sich heraus keine rechtliche Wirkung. *"Dies geschieht vielmehr immer nur durch Vermittlung bestimmter Tatbestandsmerkmale in anderen Normen, für deren Anwendung die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Tatsachen eine Rolle spielen können. So enthalten die Darstellungen des Flächennutzungsplans bei der Beurteilung der bodenrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Außenbereich nach § 35 III BauGB zwar einen wesentlichen Anhaltspunkt für die Feststellung, ob das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt oder nicht ... Als Ausdruck der in ihnen niedergelegten planerischen Vorstellungen der Gemeinde können sie - wie auch andere faktische Gegebenheiten - im Einzelfall die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 35 BauGB oder eine Grundstücksteilung nach § 20 I Nr. 3 BauGB hindern."* (BVerwG, Beschl. Vom 20.07.1190 - 4 N 3/88 in NVwZ 1991, S. 262 ff.).

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind regelmäßig erst dann zu erwarten, wenn die Planung im Sinne der Rechtsnorm (als Satzung) verbindlich gesichert ist und deren Umsetzung quasi jederzeit vollzogen werden kann.

Als zweiter Aspekt bei der Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen der FNP-Änderung ist die Darstellungstiefe des FNP zu betrachten. Inhalt des Flächennutzungsplans ist es, "die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen" (§ 5 Abs. 1 BauGB). Daraus ergibt sich, dass die Darstellungen des FNP "grobmaschiger" sind als die Festsetzungen eines Bebauungsplans. Das Fehlen der "Parzellenschärfe" eines Bebauungsplans verleiht dem FNP einen geringeren Grad an Verlässlichkeit.

Diese Grundüberlegungen berücksichtigend ist generell davon auszugehen, dass bei Durchführung der Planung (also bei Änderung des FNP) nicht zwangsläufig direkt Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter zu erwarten bzw. zu ermitteln sind. Diese Auswirkungen sind erst dann ermittelbar, wenn der Bebauungsplan erarbeitet und letztendlich festgesetzt wird.

#### Parallelverfahren

Auf Grund des parallel zum Entwurf der FNP-Änderung vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 kann jedoch auf die konkrete Bebauungsplanung zurückgegriffen werden. Im Rahmen dieser wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht.

#### *Immissionsschutz*

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der Planung sind unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verhältnisse, der Umgebung der Änderungsbereiche und der beabsichtigten (grundsätzlich wohnverträglichen) Planfestsetzungen des Bebauungsplans keine Auswirkungen der FNP-Änderung zu erwarten, die sich auf die Nachbarschaft des Plangebietes oder auf den Gesamtort auswirken. Auf die sich aus den geltenden Regelwerken zum Immissionsschutz ergebenden Anforderungen an den künftigen Schutz der Menschen vor Verkehrslärm kann durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt jedoch nicht auf der Ebene der FNP-Änderung, sondern durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Entsprechend erforderliche Festsetzungen enthält der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59.

#### *Natur und Landschaft*

Grundsätzlich kann im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 59 nicht ausgeschlossen werden, dass Eingriffe in einzelne Schutzgüter erfolgen. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 59 geht jedoch hervor, dass mit dem Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet werden, die nicht schon vor der Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren. Daraus ergibt sich, dass die festgestellten planbedingten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes planungsrechtlich grundsätzlich nicht auszugleichen sind.

Geschützte Biotope sind innerhalb der Änderungsbereiche I bis III nicht vorhanden. Eine abschließende Bewältigung der Verbotstatbestände und Erfordernisse des besonderen Artenschutzes ist, da es sich beim Bebauungsplangebiet um einen bebauten innerstädtischen Siedlungsbereich handelt, auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Ortsbild und Erholungseignung" führen können, da die geplante Nutzung sich beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen am Bestand orientiert.

#### Fazit

Unter Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59, dessen beabsichtigte Planinhalte grundsätzlich aus der beabsichtigten FNP-Änderung entwickelt werden, kann davon ausgegangen werden, dass mit der geplanten FNP-Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **III.4 Sonstige Auswirkungen**

Bei Umsetzung der FNP-Änderung sind keine Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse sowie den Haushalt der Stadt zu erwarten. Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **III.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Mit Beschluss über die FNP-Änderung und Genehmigung dieser FNP-Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans Nr. 59: "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf" aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geschaffen.

## **IV Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. September 2016 den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zum FNP gefasst.

### **2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der FNP-Änderung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21. Februar bis einschließlich 24. März 2017.

Die Beteiligung der Behörden an der FNP-Änderung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des FNP berührt werden kann, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der FNP-Änderung.

### **3. Abwägung und Beschluss über die FNP-Änderung**

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28 September 2017 beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde am 28 September 2017 auf der Grundlage der erfolgten Abwägung der Beschluss über die FNP-Änderung für die "Teilbereiche I bis III - Berliner Straße/Stolper Straße, Stadtteil hohen Neuendorf" gefasst. Die vorliegende Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

### **4. Genehmigung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 24. Mai 2018 (Az: 521010-01553/2018/see) mit Auflagen genehmigt. Die Erfüllung der Auflagen wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 7. Dezember 2018 bestätigt.

### **5. Bekanntmachung und Wirksamwerden**

*Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 02 (28. Jahrgang) vom 23. Februar 2019 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung wirksam geworden.*

---

## V      **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung-BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)