

# Stadt Hohen Neuendorf

---

HOHEN NEUENDORF

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR.: 022/2019

## „Teilfläche westlich der Mittelstraße im Stadtteil Bergfelde“



**BESTEHEND AUS:**

**DEM ÄNDERUNGSBLATT ZUR PLANZEICHNUNG  
(GESONDERTES DOKUMENT)**

**UND**

**DER BEGRÜNDUNG**

Stand: Februar 2020

Gebilligt durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. Mai 2020

Redaktionell aktualisiert für Antrag auf Genehmigung, Januar 2021

---

**Gesellschaft für Planung  
Umwelt - Stadt - Architektur**

**GfP**

Kurfürstenstraße 33  
10785 Berlin  
Fon: 030 / 695 995 50  
Fax: 030 / 695 994 00  
mail@gfp-stadtplanung.de  
www.gfp-stadtplanung.de

---

**HOHEN NEUENDORF**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG-ÄNDERUNG NR.: 022/2019**

**„Teilfläche westlich der Mittelstraße im Stadtteil  
Bergfelde“**

**Begründung**

---

(gemäß §5 Abs. 5 des Baugesetzbuches)

Stand: Februar 2020

Gebilligt durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. Mai 2020

Redaktionell aktualisiert für Antrag auf Genehmigung, Oktober 2020

---

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2.	Stadträumliche Einbindung und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
<b>II.</b>	<b>Planerische Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
1.1	Landesentwicklungsplanung .....	5
1.2	Regionalplanung .....	7
2.	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.	Landschaftsplan .....	8
<b>III.</b>	<b>Planinhalt: Änderung der Darstellung Wohnbaufläche in ein sonstiges Sondergebiet für Wohnen und Einzelhandel.....</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt.....</b>	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>10</b>
1.	Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB .....	10
2.	Anfrage auf Vereinbarkeit mit den Zielen, den Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung .....	10
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	11
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	15
5.	Abwägung und Beschluss über die FNP-Änderung.....	22
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>23</b>

## **A. BEGRÜNDUNG**

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 Teilfläche westlich der Mittelstraße im Stadtteil Bergfelde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Entwicklung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Zur Deckung des Wohnraumbedarfes soll auf das hier vorliegende Potential ungenutzter Flächen im Innenbereich des Stadtteils Bergfelde zurückgegriffen werden, für die bereits Baurecht besteht, die in den letzten 25 Jahre jedoch nicht bebaut wurden. Das Ziel der Stadtentwicklung ist die maßvolle Erhöhung der städtebaulichen Dichte dieses Wohnstandortes und die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in fußläufiger Erreichbarkeit vom S-Bahnhof Bergfelde.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (Stand Oktober 2001) weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und die darüber geplante Errichtung von zusätzlichen Geschossen für eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes vorliegen.

#### **2. Stadträumliche Einbindung und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bergfelde und stellt sich derzeit als Freifläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Sommerstraße nordwestlich und dem Stadtteilzentrum Bergfelde nordöstlich dar. Die Fläche westlich des Planbereiches stellt sich im Bestand wie der Planbereich selbst als Freifläche dar. Im Osten wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 von der Mittelstraße begrenzt, die als Bundesstraße 96a für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Südlich des Planbereiches verläuft die Bahnstrecke Oranienburg – Berlin. Der S-Bahnhof Bergfelde liegt östlich in ca. 350 m Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft im Rahmen der Trägerbeteiligung künftig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe. Sobald die Schutzgebietsausweisung erfolgt ist, sind bei der konkreten Vorhabenplanung die wasserrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungsziels steht die geplante Schutzgebietsausweisung nicht entgegen.

Der Planbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergfelde, der für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes westlich der Mittelstraße allgemeine Wohngebiete festsetzt. Mit Bekanntmachung der Gemeinde Hohen Neuendorf am 02.06.1999 ist der Bebauungsplan Nr. 1 in Kraft getreten. Folglich befindet sich der Änderungsbereich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird für einen klar abgegrenzten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ neues Planungsrecht geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 65 bezieht zudem die Freifläche westlich des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung mit ein. Der Bebauungsplan Nr. 65 sieht hier die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete vor, die sich aus der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen entwickeln lässt. Die Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich entsprechend auf den Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 65 die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Einzelhandel“ vorsieht.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 wird

- im Norden durch die straßenbegleitende Bebauung der Mittelstraße bzw. Sommerstraße (Flurstücke 1950 (tlw.), 1951, 1952, 1953),
  - im Osten durch die Mittelstraße (Flurstücke 1194/4 und 1222/5),
  - im Süden durch die Bahnflächen (Flurstücke 1222/18 und 122/16) und
  - im Westen durch Freifläche (Flurstück 1222/19 (tlw.))
- begrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1222/17 und 1222/19 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Bergfelde und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

## **II. Planerische Grundlagen**

### **1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ mit abgefragt (Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages). Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.06.2018 (Gesch.-Z.: GL5.12-0383/2018) stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung fest, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Diese Einschätzung wird bestätigt im Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.08.2019. Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **1.1 Landesentwicklungsplanung**

Die für eine Überprüfung der Planinhalte maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen bildeten bis einschließlich 30.06.2019 das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)<sup>1</sup> und der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion - LEP HR - ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP HR wird Hohen Neuendorf keine Funktion im zentralörtlichen System zugewiesen, der Geltungsbereich wird jedoch weiterhin als „Gestaltungsraum Siedlung“ (Z 5.6 Absatz 1) dargestellt. Er gehört somit zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, in denen deren Entwicklung ohne quantitative Beschränkung möglich ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 vorrangig unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und G 5.1 LEP-HR) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Weiterhin werden bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt. In

<sup>1</sup> Gesetz zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Nahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007). Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass die Entfernung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen minimiert und die Wege im Idealfall fußläufig zurückgelegt werden können.

Gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll schließlich der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Die raumordnerischen Anforderungen bezüglich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind in Ziel 2.6 LEP-HR formuliert. So sind diese gemäß des Konzentrationsgebots nur in zentralen Orten zulässig. Abweichend davon ist gemäß Ziel 2.12 LEP-HR die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich liegt. Ein Vorhaben dient dabei dann ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Da sich der geplante Standort zentral in der Ortslage Bergfelde (und damit faktisch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs) befindet und seine Größe durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 65 auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Anteil des nahversorgungsrelevanten Sortiments auf mindestens 96 % (in begründeten Ausnahmen auf 75%) festgesetzt wird, sieht die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Ausnahmevoraussetzung des Zieles 2.12 als erfüllt an. Die Darstellung des Sonderbaugebietes mit dem Ziel der Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ist abweichen von Ziel 2.6 LEP-HR zulässig. Dem Konzentrationsgebot wird entsprochen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 können ausnahmsweise auch Einzelhandelsvorhaben mit einem Anteil von mindestens 75 % der Gesamtverkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Da 96 % nahversorgungsrelevantem Sortiment der Gesamtverkaufsfläche im Verträglichkeitsgutachten als unschädlich eingestuft werden konnten, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einem Anteil von 75 % der Gesamtverkaufsfläche durch nahversorgungsrelevante Sortimente keine Konflikte entstehen werden. Vor Zulassung einer Ausnahme sind jedoch zunächst vorhabenbezogen die Auswirkungen der maximal möglichen 25% der Gesamtverkaufsfläche ausschöpfenden Sortimente auf ihre Verträglichkeit hin zu prüfen. Die Prüfung wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Konflikte mit dem Beeinträchtungsverbot bestehen gemäß vorliegendem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, Berlin 15.08.2018) keine. Wechselwirkungen des Planvorhabens bleiben entsprechend der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens vorrangig auf die Stadt Hohen Neuendorf beschränkt. Die Regelungen des LEP HR zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zielen auch auf den Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (Z 2.7). Im Gutachten werden für Orte ohne Zentralität die Wechselwirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte mit einer Umsatzumverteilungsquote von maximal 5,2% angegeben, so dass aufgrund dieses geringen Niveaus negative städtebauliche Folgen für die Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben entspricht auch dem Kongruenzgebot, da eine Überversorgung für den Stadtteil Bergfelde mit dem Hinzutreten des Planvorhabens, auch unter Berücksichtigung des Umsatzgewinns der beiden gegenüberliegenden Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmittel-Discounters und Getränkemarktes, gutachterlich nicht festgestellt werden konnte.

## 1.2 Regionalplanung

Der **Sachliche Teilregionalplan "Rohstoffsicherung"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (TRP-Rohstoffsicherung-PO) sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 14.02.2012 den von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel am 24. November 2010 aufgestellten sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ in Teilen genehmigt: Die Festlegungen zur Rohstoffsicherung konnten bis auf ein Vorbehaltsgebiet in Velten genehmigt werden. Die Festlegungen zur Ausweisung von Windeignungsgebieten waren dagegen wegen grundsätzlicher methodischer Mängel nicht genehmigungsfähig und wurden daher von der Genehmigung ausgenommen. Der TRP-Rohstoffsicherung-PO wurde am 28.11.2012 vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam. Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ und 64 Vorbehaltsgebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" dargestellt. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte des TRP-Rohstoffsicherung-PO weder als Vorrang- noch als Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Der **Sachliche Teilregionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind)**, der die Planung und die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz steuert, wurde im März 2003 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 11. September 2003 in Kraft. Im ReP-Wind werden in der Region insgesamt 45 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser ausgewiesenen Eignungsgebiete. Der Regionalplan "Windenergienutzung" wird nach einem Beschluss des Regionalvorstandes vom 21. März 2018 vor dem Hintergrund mehrerer Gerichtsurteile nicht mehr für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen herangezogen.

Der **Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)** steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten und soll den Regionalplan „Windenergienutzung“ ersetzen. Darüber hinaus wird im ReP FW zum Schutz ökologisch wertvoller Freiraumbereiche ein Vorranggebiet „Freiraum“ ausgewiesen. Außerdem werden zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt, ausgenommen hiervon ist das Kapitel „Windenergienutzung“. Im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. 2019, S. 784) wurde die Anwendung des § 2c Regionalplanungsgesetz bekannt gemacht mit der Folge, dass zur Sicherung der laufenden Regionalplanung die Genehmigung von Windenergieanlagen in der gesamten Region für zwei Jahre vorläufig unzulässig ist. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ ist noch nicht bekannt gemacht worden und somit noch nicht in Kraft. In der Festlegungskarte des Regionalplans „Freiraum und Windenergie“ ist das Plangebiet weder als Eignungsgebiet Windenergienutzung noch als Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaft oder als Vorranggebiet Freiraum dargestellt.

## 2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom Mai 2000) ist seit dem Jahr 2001 rechtswirksam. In den letzten Jahren erfolgten mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes. Er stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar (Planzeichen 1.1.) und entlang des Bahndammes sowie entlang der Mittelstraße eine „Symbolhafte Randmarkierung von Flächen von denen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen“ (Anwendung Planzeichen 15.6.).

### 3. Landschaftsplan

Die Inhalte des Landschaftsplanes haben im Aufstellungsverfahren des Gesamtplanes Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden und wurden im Rahmen einer Abwägung der gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen in diesen integriert.

Das Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan stellt die aus landschaftsplanerischer Sicht wünschenswerten Flächennutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen dar. Die Darstellungen sind mit dem Inhalt des Flächennutzungsplans abgestimmt. Dargestellt sind Nutzungszuweisungen von i.d.R. mindestens 0,5 ha Flächengröße. Der Planbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als Wohnbaufläche in Planung ausgewiesen.

Da die Planungsziele der Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berühren, ist davon auszugehen, dass sie auch mit den Zielen des Landschaftsplanes vereinbar sind.

### III. Planinhalt: Änderung der Darstellung Wohnbaufläche in ein sonstiges Sondergebiet für Wohnen und Einzelhandel

Planungsziel ist die Unterbringung von Wohnraum sowie die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs, die der Nahversorgung dienen.

Mit der Planung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort wird eine Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Bergfelde angestrebt. Der geplante Vollsortimenter soll in Ergänzung des bestehenden Lebensmittel-Discounters und Getränkemarkts an der Ecke Brückenstraße / Mittelstraße eine Magnetfunktion für das faktische Nahversorgungszentrum Bergfelde übernehmen. Gemäß der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Hohen Neuendorf sollen durch diese frequenzbildende Funktion Kunden des Vollsortimenters direkt in den Stadteilkern Bergfelde gelenkt werden, um den Bestand der dort ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu sichern und so die Funktion des Stadtteilzentrums zu stärken. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 sind die geplante Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße auf deren Verträglichkeit mit den bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Hohen Neuendorf und die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Anforderungen an die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gutachterlich überprüft worden. Im Ergebnis konnte eine Verträglichkeit festgestellt werden.

Aus der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche lässt sich die planungsrechtlich erforderliche Gebietsausweisung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels nicht entwickeln. Ein großflächiger Einzelhandel entspricht aufgrund seiner über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion nicht der Gebietscharakteristik eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauGB oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen in diesem Sinne bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebieten vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese gesetzlich definierte Zweckbestimmung des Baugebietes entspricht nicht dem Planungsziel. Die angestrebte Gebietscharakteristik unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Die Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne von § 11 BauNVO wird somit erfüllt.

Da im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung zulässig ist, ist die Festsetzung einer solchen Nutzungskombination grundsätzlich auch in einem Sondergebiet möglich. Etwaige Nutzungskonflikte können vorhabenkonkret im Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden (z. B. zeitliche Beschränkung der Parkplatznutzung und Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs). In der schalltechnischen Untersuchung werden vorhabenbezogene Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung durch gewerbliche Lärmquellen empfohlen und, sofern ein bodenrechtlicher Bezug vorliegt, in den Bebauungsplan Nr. 65 als Festsetzungen übernommen.

Für die Fläche des im Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ festgesetzten sonstigen Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“ erfolgt parallel eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans. Die im Flächennutzungsplan bislang dargestellte Wohnbaufläche wird in diesem ca. 0,5 ha großen Bereich künftig als Sondergebiet für Wohnen und Einzelhandel dargestellt. Auch nach erfolgter Änderung des Flächennutzungsplans bleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 weiterhin eine Fläche von ca. 0,9 ha, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Planungsziel ist hier weiterhin die Ansiedlung von vorwiegend Wohnnutzung. Der Bebauungsplan Nr. 65 ist somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die im wirksamen Flächennutzungsplan zur Bahnanlage hin und somit entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Planänderung dargestellte „Symbolhafte Randmarkierung von Flächen von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen“ (Anwendung Planzeichen 15.6 PlanZVO) ist von der Planänderung nicht berührt. Die aufgrund der vom Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen zu erwartenden Nutzungskonflikte sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 65, zu bewältigen.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 65 wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte verkehrstechnisch untersucht (Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz, 11.02.2019, 27.12.2019) und bestätigt, dass eine Anbindung des Plangebietes über die Mittelstraße (B 96a) ohne Einschränkung der Leistungsfähigkeit grundsätzlich möglich ist.

#### **IV. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt**

Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die geplante Änderung der Darstellung für eine ca. 0,5 ha große Teilfläche soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, da die geplante Änderung die Grundzüge des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht berühren. Darüber hinaus werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Obwohl im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird, sind sachlich die Umweltbelange uneingeschränkt zu betrachten. Soweit die Planung zu Eingriffen führen kann ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend anzuwenden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren jedoch auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“. Die zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte Umweltprüfung kann für die Flächennutzungsplanänderung Verwendung finden. Der erforderliche Ausgleich für die geplanten zusätzlichen Eingriffe in die betreffenden Schutzgüter wird im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 erbracht.

## **V. Verfahren**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. § 13 Abs. 1 BauGB ermöglicht das vereinfachte Verfahren, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die genannten Voraussetzungen werden eingehalten. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **1. Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 25.04.2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB gefasst.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

### **2. Anfrage auf Vereinbarkeit mit den Zielen, den Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung**

Mit Schreiben vom 26.06.2018 erfolgte durch die Stadt Hohen Neuendorf die Mitteilung der Planungsabsichten und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 12 Abs. 13 des Landesplanungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

In ihrer Antwort vom 18.07.2018 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Der Zielmitteilung lag der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg zugrunde.

Auch nach in Kraft treten des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg - LEP HR – am 01.07.2019 bestätigte die Gemeinsame Landesabteilung in ihrer Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 3 BauGB vom 13.08.2019, dass die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung gebeten.

Es wurden insgesamt 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, darin äußerten 9 keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes. Zustimmend, aber mit allgemeinen oder speziellen Hinweisen haben sich 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in die Planung eingebracht. In drei Stellungnahmen wurden abwägungsrelevante Hinweise und Bedenken geäußert.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurde überwiegend nicht unterschieden, ob sich die Äußerungen auf die Flächennutzungsplanänderung oder die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beziehen. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Stellungnahmen zur Anbindung des Plangebietes an die Mittelstraße oder weitere Vorgaben zur Umsetzung von Vorhaben betreffen nicht den Inhalt des Flächennutzungsplans. Betreffen Stellungnahmen den Inhalt der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier des Bebauungsplans Nr. 65, so werden sie in der Auswertung der Stellungnahmen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 65 berücksichtigt. Ist die Bewältigung von vorgetragenen Konfliktslagen im nachgeordneten Bebauungsplan oder einer Baugenehmigung gewährleistet, so erfolgt eine Abschichtung in diese.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden inhaltliche Anpassungen des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung, die das Planungsziel in den Grundzügen berühren, nicht erforderlich. Ein Hinweis führte zur redaktionellen Änderung der Planzeichnung (Verweis auf die Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung, § 11 BauNVO). Auch die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde aufgrund von Hinweisen angepasst (Ergänzung zur künftigen Lage im Wasserschutzgebiet in Kap. I.2., Aktualisierung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Kap. II., Erläuterung zur Gebietsausweisung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, ein Hinweis auf die verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Plangebietes sowie die erforderliche Bewältigung von Nutzungskonflikten aufgrund des Bahnbetriebs in Nachbarschaft zur künftigen Nutzung im Plangebiet in Kap. III).

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden insbesondere folgende allgemeine oder spezielle Hinweise gegeben, die bei der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind:

- Bestand an technischer Infrastruktur sowie zu deren Umgang bei Bauvorhaben
- Notwendigkeit von Munitionsfreiheitsbescheinigungen bei konkreten Bauvorhaben
- Hinweise auf zu erwartende Erschütterungen und magnetische Felder aufgrund des Schienenverkehrs
- generelle Zustimmung zur Anbindung des Plangebietes an die B 96a, diese Zustimmung ersetzt jedoch nicht die Abstimmung zur Gestaltung der straßenbaulichen Anbindung an die Bundesstraße. Zur technischen Prüfung der straßenbaulichen und verkehrstechnischen Situation der neuen Anbindung des B-Plangebietes sind dem Straßenbaulastträger verkehrstechnische Untersuchungen und ausgearbeitete Straßenbaupläne vorzulegen. Die Kosten erforderlicher Maßnahmen für eine funktionsfähige Anbindung trägt der Veranlasser.

Zudem wurden Hinweise auf aktualisierte Plangrundlagen gegeben, die zu einer redaktionellen Überarbeitung des Begründungstextes führen:

- Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) am 01.07.2019, die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen wird bestätigt
- Hinweise zum aktuellen Stand der Regionalpläne, die Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde bestätigt.

Drei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Belange geäußert, die thematisch zusammengefasst wiedergegeben werden und im Wesentlichen die im Folgenden aufgezeigten Inhalte hatten.

### **Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere des Immissionsschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Brandenburg, teilt in seiner Stellungnahme vom 18.09.2019 mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zum nun vorliegenden Entwurf, trotz der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens und die daraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65, erhebliche Bedenken bestehen.

*„Die Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 in der Nacht beträgt 30 dB(A). Dieser ist auch durch Eigenabschirmung der Gebäude nur bedingt minderbar und liegt über dem Pegel der Gesundheitsgefährdung. Es bleibt hier aus unserer Sicht mit Verlaub nur ein „einbunkern“. Aus vorgenannten Gründen sollte die o.g. Planung an diesem Standort noch einmal dringend überdacht werden!“*

*Sollte an dieser Planung festgehalten werden, ist die Festsetzung Nr.8 des Offenlegungsexemplares zum Bebauungsplan Nr. 65 zu ergänzen: In Räumen, in denen die genannten Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden, ist eine schallgedämmte Zwangslüftung vorzusehen.*

*Hinweis:*

*Im Zuge der Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird die DIN 4109-2 zur Anwendung kommen. Diese sieht eine Minderung des berechneten Schienenverkehrslärms um 5 dB bei der Bestimmung des notwendigen Schalldämmmaßes vor. In der Einführung der DIN für das Land Brandenburg im Amtsblatt Nr. 45 vom 07. 11.2018 wird dazu ausgeführt:*

*„Eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr gemäß Abschnitt 4.4.5.3 Absatz 3 ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Erforderlichenfalls ist eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen.“*

*Dazu ist anzumerken, dass diese Minderung seitens des LfU bei einem hohen Güterverkehrsaufkommen (wie hier vorliegend) nicht präferiert wird.*

### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar (Planzeichen 1.1.) und entlang des Bahndammes eine „Symbolhafte Randmarkierung von Flächen von denen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen“ (Anwendung Planzeichen 15.6.).

Die Rücknahme von nicht ausgeschöpftem Baurecht an diesem Standort ist nicht das Entwicklungsziel der Stadt. Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Entwicklung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. An der Planung an diesem Standort wird festgehalten.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“. Dieser setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und maximal drei Vollgeschossen (3. Vollgeschoss im Dach auszubilden) sowie mit dem Planzeichen 15.6) eine „Lärmschutzanlage“ zur Bahnstrecke und zur Mittelstraße und mit der textlichen Festsetzung Nr. 5. bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden fest.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist somit heute bereits zulässig, es handelt sich um eine bereits bestehende Konfliktlage. Da eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik geprüft worden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, wie sich aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Emissionen die zukünftige Lärmsituation darstellt. Diese umfasst den Verkehrslärm, einschließlich des Lärms aufgrund des Schienenverkehrs (S-Bahn, Regionalbahn- und Güterverkehr) und des geplanten Parkplatzverkehrs sowie die geplanten gewerblichen Lärmquellen. Die empfohlenen bodenrechtlich relevanten Maßnahmen führen zu Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65. Existieren zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherten Informationen über vorhabenbezogene Lärmquellen, so muss diesbezüglich auf eine detaillierte Ermittlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen werden. Das Baugenehmigungsverfahren sichert die Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben.

Die Lärmschutzkonflikte sind auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen. Es erfolgt eine Abschichtung in das nachfolgende, parallel geführte, Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65.

Die Bedenken der Fachabteilung Immissionsschutz führen nicht zur Änderung der geplanten Baugebietsausweisung im Flächennutzungsplan, sie werden in der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Am städtebaulichen Ziel der Entwicklung des Wohnstandortes, einschließlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, wird festgehalten. Die Hinweise zum erforderlichen Lärmschutz werden im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens BP 65 berücksichtigt. Durch die im Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Regionalbereich Ost, gibt als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen am 05.09.2019 eine Gesamtstellungnahme ab. Diese enthält zum einen Hinweise, die bei der vorhabenkonkreten Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind:

*Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.*

Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass die DB Netz AG der vorgelegten Bauleitplanung aus Gründen des Lärmschutzkonfliktes *nicht zustimmt*.

*Gemäß Lärmschutzgutachten ergeben sich kritische Lärmpegel (insbesondere in den Nachtzeiträumen) bedingt durch die Gebäudelücken für den Wohnbereich WA1 und WA2. Die komplette Schließung der Bauungslücken ist umzusetzen. Der Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich der Flächen der DB Netz wird grundsätzlich nicht zugestimmt.*

#### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 hat sich die Stadt mit gutachterlicher Unterstützung intensiv mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandergesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, wie sich aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Emissionen die zukünftige Lärmsituation darstellt. Diese umfasst u. a. den Lärm aufgrund des Schienenverkehrs (S-Bahn, Regionalbahn- und Güterverkehr). Die empfohlenen bodenrechtlich relevanten Maßnahmen führen zu Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65. Existieren zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherten Informationen über vorhabenbezogene Lärmquellen, so muss diesbezüglich auf eine detaillierte Ermittlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen werden. Das Baugenehmigungsverfahren sichert die Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben.

Es kann gewährleistet werden, dass die Immissionsschutzkonflikte in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen sind. Es erfolgt eine Abschichtung in das nachfolgende, parallel geführte, Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Belange des Personen- und Güterverkehrs auf der Schiene werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Belange der Mobilität der Bevölkerung – Anbindung des Plangebiets an die Mittelstraße (B 96a)**

Die Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel teilt in ihrer Stellungnahme vom 12.09.2019 folgende Bedenken mit:

*Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist die Anbindung an die Mittelstraße (B 96 a) nicht umsetzbar.*

*Die in den Unterlagen vorhandene Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgte für einen Einmündungsbereich. In der Prüfung der geplanten Anbindung der vorhandenen Zufahrten auf die B96a wird jedoch aufgrund des geringen lagemäßigen Versatzes von einer Kreuzung ausgegangen. Hier werden erheblich Probleme bei der Umsetzung gesehen.*

Die weiteren Hinweise betreffen die vorhabenkonkrete Umsetzung der Planung.

#### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Die Ausführungshinweise zur Errichtung der Verkehrsflächen und die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Die Berücksichtigung des Belangs erfolgt im nachgeordneten, parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65.

Die Mittelstraße ist eine Bundesstraße, der Landesbetrieb Straßenwesen hat, als Träger der Straßenbaulast, in seiner Stellungnahme vom 02.09.2019 bei Beachtung der im Schreiben benannten vorhabenkonkreten Nebenbestimmungen die erforderliche Zustimmung zur Anbindung in Aussicht gestellt. Nach Aufhebung der Umleitungsstrecke für die L 171 wurde am 05.12.2019 an den mit dem LS vereinbarten Zählstellen eine Verkehrszählung durchgeführt. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat die auf diesen Daten erarbeitete, ergänzende Verkehrsuntersuchung am 20.01.2020 zur Kenntnis bekommen. Der Nachweis einer funktionsfähigen Anbindung des Plangebietes und einer Nichtbehinderung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße wurden erbracht. Die Errichtung einer Linksabbiegespur ist nicht erforderlich.

Belange der Mobilität der Bevölkerung werden durch die Planänderung nicht nachteilig berührt.

#### Ergänzender Hinweis:

Unabhängig vom Bauleitplanverfahren hat die Stadt gemeinsam mit dem Landesbetrieb Straßenwesen geprüft, welche Maßnahmen zur verkehrssicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs entlang der B 96a kurzfristig umsetzbar sind. Zur Verbesserung der Gehwegsituation auf der Brücke soll im Zuge der kurzfristig durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten am Brückenbauwerk eine westseitige Gehwegverbreiterung auf 2,50m erfolgen.

Im Erläuterungsbericht des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Hohen Neuendorf werden langfristig brückenbauliche Maßnahmen empfohlen, um den Engpass im Brückenbereich der B 96a zu beseitigen. Aufgrund der langen Realisierungsfrist ist zudem in der Anlage 5.4-5 des Verkehrsentwicklungsplanes (Konzeptskizze – Mittelstraße (Bergfelde) kurzfristige Maßnahmen) eine Übergangslösung dargestellt. Diese kurzfristigen Maßnahmen sehen Richtung Birkenwerder einen Fahrstreifen mit 3 m Breite vor, der von Radfahrern mit zu benutzen ist. Da sich in diesem Fall beide Verkehrsteilnehmer den Fahrstreifen teilen müssen, soll zumindest für die üblichen Schulzeiten die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt werden. Für den Gehweg ist eine Mindestbreite von 2 m vorgesehen. In der Gegenrichtung ist neben dem vorhandenen Gehweg die Markierung eines Schutzstreifens für Fahrräder vorgesehen.

Die im Erläuterungsbericht des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Hohen Neuendorf aufgezeigten Maßnahmen sind nicht Aufgabe und Inhalt der laufenden Bauleitplanverfahren.

### **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, einschließlich der Eingriffsregelung**

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel hat keine Bedenken gegen die Planänderung, sie gibt in ihrer Stellungnahme vom 12.09.2019 Hinweise hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes und der Eingriffsregelung:

*Entsprechend Kapitel 2 des Artenschutzfachbeitrags (AfB, Büro Knoblich, Stand 08/2018) ist ein Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien im Plangebiet auszuschließen. Entsprechend Kapitel 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan (BPL) Nr. 65 (Stand 07/2019) erfolgten in der Vergangenheit Sichtbeobachtungen von Fledermäusen im Plangebiet. Weiterhin wird im Plangebiet von siedlungsnahen Amphibien und Reptilien ausgegangen. Im AfB konnte der Ausschluss von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien nicht nachvollziehbar dargelegt werden. Die artenschutzfachlichen Untersuchungen sind um Fledermaus-, Amphibien- und Reptilienarten zu erweitern. Dafür sind die Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien zu kartieren und die Ergebnisse verbal und kartografisch darzustellen.*

*Die geplanten Kompensationsmaßnahmen orientieren sich teilweise an den textlichen Festsetzungen des BPL Nr. 1. Als Ausgleich für die Neuversiegelungen sind die Maßnahmen Baumerhalt, Baumpflanzungen sowie Dachbegrünungen vorgesehen (vgl. Abschnitt 6.2 des Umweltberichts zum Entwurf des BPL Nr. 65, Stand 07/2019). Dem Umweltbericht ist nicht zu entnehmen, ob es sich bei den bereits vorhandenen Bäumen auf der Planfläche um gepflanzte Bäume oder Gehölze aus natürlicher Sukzession handelt. Einzelbaumpflanzungen, Dachbegrünung und der Erhalt von Bäumen aus natürlicher Sukzession stellen aus naturschutzfachlicher Sicht keine geeignete Kompensationsmaßnahme für die geplanten Eingriffe durch Neuversiegelungen dar.*

*Im weiteren Planungsverlauf sind geeignet Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und nachvollziehbar darzustellen. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) zu entnehmen.*

#### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar (Planzeichen 1.1.), die städtebauliche Zielsetzung ist die Bebauung des Plangebiets.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65. Die zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte Umweltprüfung kann für die Flächennutzungsplanänderung Verwendung finden. Der erforderliche Ausgleich für die geplanten zusätzlichen Eingriffe in die betreffenden Schutzgüter wird im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 erbracht.

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 konnte der vermeintliche Widerspruch zwischen Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht durch die Erläuterung des Gutachters ausgeräumt werden. Eine ergänzende Kartierung ist nicht erforderlich.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht nachteilig berührt.

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 07/2019 der Stadt Hohen Neuendorf ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit zwischen dem 29. Juli bis einschließlich 30 August 2019 statt. Neben dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 022/2019 und dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 wurden die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ein-

schließlich des Umweltberichts sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 ausgelegt. Die Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, konnten während des Beteiligungszeitraums zudem unter [www.hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/bauleitplaene-mit-buergebeteiligung](http://www.hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/bauleitplaene-mit-buergebeteiligung) im Internet eingesehen werden.

Zusätzlich wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2019 über die öffentliche Auslegung informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende umweltrelevante Informationen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern ausgelegt:

[1] Umweltbericht mit Biotopkartierung als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 (Stand: März 2019)

[2] Artenschutzfachbeitrag (Stand: August 2018)

[3] Schalltechnische Untersuchung (Stand: Januar 2019)

[4] bereits vorliegende Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit Bezug zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern.

Diesen Dokumenten können die nachfolgenden Arten umweltbezogener Informationen entnommen werden:

#### **Schutzgut Tiere** (siehe [1], [2], [4])

- Schutzgutbetrachtung/-maßnahmen für Bestand und Planung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes (insbesondere Brutvögel)

#### **Schutzgut Pflanzen** (siehe [1], [2], [4])

- Biotopkartierung
- Schutzgutbetrachtung/-maßnahmen für Bestand (ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur; Baumgruppe) und Planung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes
- naturschutzrechtliche Hinweise
- forstrechtliche Hinweise

#### **Schutzgut Fläche** (siehe [1], [4])

- zum Flächenverbrauch

#### **Schutzgut Boden** (siehe [1], [4])

- geologische und hydrologische Gegebenheiten
- Flächenbilanz (max. Versiegelungsgrad)
- Schutzgutbetrachtung/-maßnahmen (Eingriffsregelung)
- Hinweise Landwirtschaft (Umwandlung Landwirtschafts- in Baufläche ohne Bedenken)
- Hinweise Bodenschutz/Altlasten (kein Altlastenverdacht, Anforderungen an Genehmigungsverfahren/Baumaßnahme)

#### **Schutzgut Wasser** (siehe [1], [4])

- Lage in künftiger Trinkwasserschutzzone III B
- Wasserrechtliche Hinweise
- Hinweise Wasserwirtschaft (Trinkwasserleitungen, Regenwasserkanäle)

#### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit** (siehe [1], [3], [4])

- vorhandene/zu erwartende Schall- und Luftimmissionen und notwendige Schutzmaßnahmen (Straßenverkehr, Lieferverkehr, Kundenparkplatz, betriebliche Anlagen)
- Freizeit- und Erholungseignung des Plangebietes
- Hinweise Brandschutz/Löschwasserversorgung

**Schutzgut Luft und Klima** (siehe [1], [4])

- Klimatische und lufthygienische Bestandserfassung
- Auswirkungen der Versiegelung/ Planung auf das Kleinklima und die lufthygienische Situation

**Schutzgut Landschaftsbild** (siehe [1], [4])

- Darstellung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes
- Bewertung der geplanten Bebauung der Fläche auf das Landschaftsbild

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter** (siehe [1], [4])

- keine Bodendenkmale bekannt
- Hinweise im Falle archäologischer Funde

**Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**  
(siehe [1], [4])

- Hinweise Abfallentsorgung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 21 schriftliche Stellungnahmen mit insgesamt 30 Unterschriften und eine Sammelstellungnahme mit insg. 22 Unterschriften schriftlich eingereicht, d. h. insgesamt haben 52 Bürgerinnen und Bürger Stellung zur Planung bezogen.

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 im August 2018 eine Sammelstellungnahme mit 246 Stimmen abgegeben wurde, anstatt der im Rahmen der Offenlage genannten 170 Stimmen. Hierzu ist anzumerken, dass nicht die Häufigkeit relevant ist, mit der auf einen Belang hingewiesen wird. In die Abwägung sind, unabhängig von der Anzahl der Stellungnahmen, alle Belange einzustellen, die aufgezeigt werden, auch wenn möglicherweise in einer einzigen Stellungnahme Benken geäußert werden. Lediglich das Verfahren zur Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung unterscheidet sich. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB besteht eine Verfahrenserleichterung bei Sammelstellungnahmen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Allen anderen Einwendern wird das Ergebnis der Abwägung persönlich schriftlich mitgeteilt.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurde nicht unterschieden, ob sich die Äußerungen auf die Flächennutzungsplanänderung oder die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beziehen. In der Stellungnahme der Stadt wird daher zunächst klargestellt, dass der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Sowohl die Geschossigkeit, die Bauweise, die Gestaltung und auch die Anbindung des Plangebietes an die Mittelstraße oder weitere planungsrechtliche Vorgaben zur Umsetzung von Vorhaben sind Inhalt der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier des Bebauungsplans Nr. 65, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Betreffen Äußerungen Inhalte des Bebauungsplanes, so werden sie in der Auswertung der Stellungnahmen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 65 berücksichtigt. Ist die Bewältigung von vorgetragene Konfliktslagen im nachgeordneten Bebauungsplan oder einer Baugenehmigung gewährleistet, so erfolgt eine Abschtichtung in diese.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stimmen fünf Einwender der Flächennutzungsplanänderung uneingeschränkt zu. Ein Einwender hat sich nicht zum Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der geplanten Änderung zugestimmt wird.

52 Bürgerinnen und Bürger haben Stellungnahmen unterzeichnet, darunter eine Sammelstellungnahme mit insgesamt 22 Unterschriften. Sie äußern die im Folgenden aufgeführten Hinweise und Bedenken zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung, die thematisch zusammengefasst wiedergegeben werden.

### **Forderung nach einem vollständigen Erhalt des derzeit geltenden Planungsrechts, d. h. keine Änderung für diese Teilfläche des Flächennutzungsplanes – kein Planerfordernis**

Es wird die Auffassung vertreten, dass es sich bei dem Plangebiet, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, um ein reines Wohngebiet handelt, in dem ausschließlich Einfamilienhäuser zulässig sind und der dörfliche Charakter des alten Dorfkerns durch eine angepasste architektonische Gestaltung gewahrt werden soll. Diese städtebauliche Zielstellung solle beibehalten werden.

Grund für den einstigen Zuzug seien die gewachsene Wohngegend, ohne hohe Häuser und mit fast noch dörflichem Charakter, sowie die entsprechend intakten nachbarschaftlichen Verhältnisse gewesen.

#### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung einer zulässigen Bebauung für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist zum Zeitpunkt des Verfahrens der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1992. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, eine maximal dreigeschossige Bauweise (zwei Vollgeschosse und mit TF Nr. 3 im Dachgeschoss ein drittes Vollgeschoss bei einer Dachneigung von 38-52°) sowie die Errichtung von Hausgruppen in offener Bauweise, d. h. mit einer Gebäudelänge bis zu 50m, fest.

Unter Berücksichtigung des Leitbildes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll zur Deckung des Wohnraumbedarfes auf das hier vorliegende Potential ungenutzter Flächen im Innenbereich des Stadtteils Bergfelde zurückgegriffen werden, für die bereits Baurecht besteht, die in den letzten 25 Jahre jedoch nicht bebaut wurden. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallel verlaufende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erhöhung der städtebaulichen Dichte an diesem Wohnstandort und die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels schaffen.

Es erfolgt keine Änderung des Planungsziels, den Bedenken wird nicht gefolgt.

## **Kritik hinsichtlich der mangelnden Transparenz des Planungsprozesses und der ungenügenden Möglichkeit der Partizipation**

Die Einwender äußern Kritik an der Transparenz der Homepage (hohen-neuendorf.de). Den Bürgern werde es unnötig erschwert, so wichtige Themen wie Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten zu laufenden Bauleitplanverfahren zu finden. Eine Bebauung, die vom Bebauungsplan Nr.1 „Ortsmitte“ abweicht, könne nur unter Einbeziehung der Bergfelder Bevölkerung erfolgen und müsse mitgestaltbar sein, um den Charakter von Bergfelde zu erhalten und ein altersgerechtes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Der Flächennutzungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines zuvor definierten städtebaulichen Entwicklungsziels.

Die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches, d. h. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB, zur Beteiligung der Bürger bzw. der Öffentlichkeit bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden eingehalten. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich, d. h. gemäß § 14 der Hauptsatzung der Stadt Hohen Neuendorf, im Amtsblatt der Stadt.

## **Einwendungen gegen die Darstellung eines Sondergebietes mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels**

*Norma als Einkaufsmöglichkeit ist völlig ausreichend. Kaufland in Hohen Neuendorf ist mit der Bahn oder dem Bus sehr gut erreichbar. Ebenfalls ist das Dorf gut mit Einzelhandelsgeschäften versorgt. Eine Konkurrenzsituation mit den vorhandenen Verkaufsflächen in Bergfelde soll vermieden werden, es wird in dem Zusammenhang auch auf den Bau eines weiteren REWE-Vollsortimenters in Schönfließ verwiesen und die Tragfähigkeit eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters als bedenklich angesehen. Auch entsprächen die getroffenen Festsetzungen nicht den Anforderungen an einen marktadäquaten Standort für großflächigen Einzelhandel.*

*Einige Einwender fordern den Ausschluss der Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes oder zumindest die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup>. Manche Einwender fordern die Ausweisung eines Mischgebietes (MI), andere fordern die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, entlang der Mittelstraße, anstelle eines Sondergebietes (SO).*

*Auch wird der Vorschlag unterbreitet, den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und weiteren Einzelhandel in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.48 zu verlegen. Dort sei das Areal ausreichend groß und gut einsehbar, eine zusätzliche Ausfahrt auf die B 96a könne vermieden und sichere Schulwege somit gewährleistet werden.*

### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde die Verträglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet geprüft. Das vorliegende Gutachten (Verträglichkeitsanalyse – Umstrukturierung Neue Mitte Bergfelde, Consilium, 08/2018) bestätigt, dass ein Lebensmittel-Vollsortimenter verträglich ist. Das Vorhaben führt nicht zur Überversorgung des Stadtteils Bergfelde und die Stärkung des faktischen zentralen Versorgungsgebietes ist zu erwarten. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit enthält der Bebauungsplan Nr. 65 textliche Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsflächengröße und zum Mindestanteil des nahversorgungsrelevanten Sortiments. Das geplante Vorhaben erfüllt auch die von der Raumordnung vorgegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels (siehe auch Kap. II. 1.).

Eine Anpassung der Flächennutzungsplanänderung ist sachlich und rechtlich nicht erforderlich.

**Befürchtungen aufgrund der Immissionen durch den geplanten Einzelhandelsstandort (Lebensmittelvollsortimenter) incl. Parkplatznutzung**

*Das Anfahren und Bremsen verursache eine ganz andere Geräuschbelästigung als der fließende Verkehr der Mittelstraße. Jeder Nutzer würde mindestens dreimal eine Autotür schließen. Das wird bei einem Parkplatz mit einer entsprechenden Frequentierung zu einer Lärmbelästigung von hochgerechnet mindestens 1.500 x Türknechten pro Tag führen. Sollte sich auch noch ein Bäcker mit Sonntagsöffnungszeiten auf dem Gelände befinden, so greift dies auch noch am Sonntag (inklusive Anlieferung) und somit sei für die Anwohner kein einziger Ruhetag mehr gegeben.*

*Eine weitere noch nicht messbare Immission sei der Lieferverkehr für das geplante Gewerbe. Bereits heute beeinträchtigen die Geräusche der Einparkhilfen des Lieferverkehrs des Normamarktes an der Mittelstraße in den frühen Morgenstunden die Wohnnutzung in der Nachbarschaft. Auch erzeuge das Be- und Entladen eine völlig andere Geräuschlage, die auch noch nicht einzuschätzen ist. Ein Öffnen der Fenster der anliegenden Gebäude, auch nachts, muss ohne Lärmbelästigung möglich sein, sagt dazu die Lärmschutzverordnung.*

*Einen weiteren Punkt der Lärmentwicklung stellen Lüftung, Heizung und ein eventueller Backofen des Gewerbes dar. Dazu zählt ebenfalls die Belüftung einer Tiefgarage.*

*Die Sammelstelle für Einkaufswagen und das Bewegen der Einkaufswagen auf dem Pflaster führen zu einer zusätzlichen Immission, die sich durch die geplanten viergeschossigen Wohngebäude ganz anders in den umliegenden Gebäuden brechen und so zu einer erhöhten Belastung führen würden.*

*Lt. Schallgutachten ist hier mit einer deutlich höher zu ertragenden Lärmemission von mindestens 15db auszugehen und dies kontinuierlich, zumindest in der Zeit von 7.00 Uhr - 22.00 Uhr. Wobei eine Einschränkung der Betriebszeit bislang nicht festgesetzt sei.*

*Hinzu kämen die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Gestank aus den Abfallcontainern des künftigen Gewerbebetriebs und der aufgewirbelte Staub aufgrund des großflächig versiegelbaren Parkplatzes im Sondergebiet. Die klimatischen Veränderungen werden für die Anwohner und Fußgänger erheblich sein.*

*Zudem wird das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung angezweifelt und ein unabhängiges zweites Gutachten gefordert.*

**Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde mittels schalltechnischer Untersuchung geprüft, wie sich aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Emissionen die zukünftige Lärmsituation darstellt. Diese umfasst den Verkehrslärm, einschließlich des Lärms des S-Bahn-Verkehrs und des geplanten Parkplatzverkehrs und auch die geplanten gewerblichen Lärmquellen. Die empfohlenen bodenrechtlich relevanten Maßnahmen führen zu Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65. Existieren zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherten Informationen über vorhabenbezogene Lärmquellen, so muss diesbezüglich auf eine detaillierte Ermittlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen werden. Das Baugenehmigungsverfahren sichert die Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 werden unter anderem auch Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima betrachtet. So wird durch die geplanten Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes von einer lufthygienischen Belastungssituation durch verkehrsbedingte Emissionen (u. a. Staub) ausgegangen, deren Effekt jedoch durch die geplante Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich abgemildert wird. Im Ergebnis der Untersuchung wird von einer nur sehr geringen Verschlechterung der Strahlungsbilanz sowie der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation ausgegangen, so dass sich kein Kompensationsbedarf ergibt.

Die Wahrung der Unabhängigkeit hat für jeden Sachverständigen bzw. Gutachter die oberste Priorität, er ist lediglich dem Auftrag, nicht dem Auftraggeber, verpflichtet. Die Sachkunde und unabhängige Beurteilung des Gutachters in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird auch durch die zuständigen Fachbehörden, das Landesumweltamt, nicht angezweifelt, die Beauftragung eines weiteren Schallgutachtens ist nicht erforderlich.

Eine Anpassung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der vorgetragene Lärmschutzkonflikt im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 angemessen berücksichtigt wird. Es erfolgt eine Abschichtung in dieses Planverfahren.

### **Vorbehalte aufgrund des mit dem geplanten Einzelhandelsstandort (Lebensmittelvollsortimenter) verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens**

*Die bereits vorherrschende Verkehrssituation spräche gegen die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels an diesem Standort. Die Verkehrssituation in der Mittelstraße, insbesondere im Brückenbereich, wird schon heute als gefährlich erachtet. Eine weitere Verschlechterung der bereits bedenklichen Verkehrssituation in der Mittelstraße wird befürchtet. Für die Einwander hat die Gewährleistung sicherer Schulwege und einer verträglichen Verkehrssituation nach der Anbindung des Einzelhandelsstandortes an die Mittelstraße (B 96a) größte Bedeutung. Die Einwander fürchten, dass mit der Umsetzung der Planung ein Sicherheitsrisiko einhergeht, da Kinder- und Jugendliche auf ihrem Schulweg einer stark erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt wären, die so nicht einschätzbar und nicht vertretbar sei.*

*Schon jetzt sei der Norma-Markt von Pendlern zu Stoßzeiten recht stark frequentiert. Als Fußgänger habe man es sehr schwer, die Mittelstraße zu überqueren, obwohl dort eine Verkehrsinsel ist. Auch das Überqueren der Brücke über die Bahnanlagen sei schon jetzt nur unter größter gegenseitiger Aufmerksamkeit und Rücksichtnahme möglich.*

*Zudem wird das Ergebnis des Verkehrsgutachtens angezweifelt und ein unabhängiges zweites Gutachten gefordert.*

### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde mittels einer verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass unter anderem die vorgesehene Nutzung als Sonderbaufläche „Wohnen und Einzelhandel“ und die damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens die Verkehrsgestaltung und Leistungsfähigkeit der Mittelstraße nicht beeinträchtigt. Durch die Planung ist eine Verschlechterung der bisherigen Verkehrssituation nicht zu erwarten. Die Wahrung der Unabhängigkeit hat für jeden Sachverständigen bzw. Gutachter die oberste Priorität, er ist lediglich dem Auftrag, nicht dem Auftraggeber, verpflichtet. Die Sachkunde und unabhängige Beurteilung des Gutachters im vorliegenden Verkehrsgutachten wird auch durch die zuständigen Fachbehörden nicht angezweifelt, die Beauftragung eines weiteren Verkehrsgutachtens ist nicht erforderlich.

Die Verkehrsdaten für die Mittelstraße (B96A) wurden zunächst der Verkehrsstärkenkarte 2010 des Landesbetriebes Straßenwesen entnommen, da jüngere Daten zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vorlagen und eine Verkehrszählung aufgrund der Verkehrssituation (Nutzung der Mittelstraße als Umleitungsstrecke) verfälschte Ergebnisse liefern würde. Die herangezogenen Daten und die Methode zur Erstellung des Verkehrsgutachtens wurden nach der Aktualisierung des Gutachtens (Stand 01.11.2019) durch die zuständigen Fachbehörden, den Landesbetrieb Straßenwesen, nicht angezweifelt.

Nach Aufhebung der Umleitungsstrecke der L 171 wurde am 05.12.2019 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb eine Verkehrszählung durchgeführt. Die erhobenen Daten bestätigen im Wesentlichen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Stand 11.02.2019 / 01.11.2019).

Eine Anpassung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da die Anbindung an die Mittelstraße und die erforderlichen Flächen zur Erschließung des Standortes im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 angemessen berücksichtigt werden. Es erfolgt eine Abschichtung in dieses Planverfahren.

Aufgrund der angesprochenen bestehenden Konfliktlage wird unabhängig vom Bauleitplanverfahren der ergänzende Hinweis gegeben, dass die Stadt und der Landesbetrieb Straßenwesen gemeinsam geprüft haben, mit welchen Maßnahmen die bereits vorliegende konfliktträchtige Verkehrssituation

entschärft und eine verkehrssichere Führung des Fuß- und Radverkehrs entlang der B 96a kurzfristig ermöglicht werden kann. Zur Verbesserung der Gehwegsituation auf der Brücke soll im Zuge der kurzfristig durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten am Brückenbauwerk eine westseitige Gehwegverbreiterung auf 2,50 m erfolgen.

Im Erläuterungsbericht des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Hohen Neuendorf werden langfristig brückenbauliche Maßnahmen empfohlen, um den Engpass im Brückenbereich der B 96a zu beseitigen. Aufgrund der langen Realisierungsfrist ist zudem in der Anlage 5.4-5 (Konzeptskizze – Mittelstraße (Bergfelde) kurzfristige Maßnahmen) eine Übergangslösung dargestellt. Diese kurzfristigen Maßnahmen sehen Richtung Birkenwerder einen Fahrstreifen mit 3 m Breite vor, der von Radfahrern mit zu benutzen ist. Da sich in diesem Fall beide Verkehrsteilnehmer den Fahrstreifen teilen müssen, soll zumindest für die üblichen Schulzeiten die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt werden. Für den Gehweg ist eine Mindestbreite von 2 m vorgesehen. In der Gegenrichtung ist neben dem vorhandenen Gehweg die Markierung eines Schutzstreifens für Fahrräder vorgesehen.

Die im Erläuterungsbericht des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Hohen Neuendorf aufgezeigten Maßnahmen sind nicht Aufgabe und Inhalt der laufenden Bauleitplanverfahren

### **Beanstandung der auch mit der Flächennutzungsplanänderung beibehaltenen Bebauung der letzten innerstädtischen Grünfläche**

*Die geplante Bebauung würde eine Verdichtung/ Versiegelung der letzten innerstädtischen Grünfläche nach sich ziehen, in Zeiten von Klima/ Artenschutz und Insektenbiomasse sei dieses Vorhaben abzulehnen.*

#### Stellungnahme der Stadt Hohen Neuendorf

Bereits nach dem geltenden Planungsrecht ist das Vorhabengebiet bebaubar. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits eine Baufläche dar. Eine Änderung der Darstellung in eine Grünfläche zur Freihaltung dieses innerstädtischen Flächenpotentials von Bebauung entspricht nicht den Zielen der Stadtentwicklung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung. Im parallellaufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit Blick auf das bestehende Planungsrecht (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“) erfolgte eine Beurteilung der Eingriffe bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Durch die im Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, kann die sich mit Aufstellung des Bebauungsplans über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Neuversiegelung vollumgänglich ausgeglichen werden. Für die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ zulässigen Eingriffen werden die hier bereits bestimmten Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst in den Bebauungsplan Nr. 65 übernommen (Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Befestigungen).

Eine Anpassung der Flächennutzungsplanänderung ist sachlich und rechtlich nicht erforderlich.

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

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28. Mai 2020 beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde am 28. Mai 2020 auf der Grundlage der erfolgten Abwägung der Beschluss über die FNP-Änderung Nr. 022/2019 gefasst. Die vorliegende Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

**B. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, Nr. 7, S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, Nr. 37)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz in der Neufassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)