

Hohen Neuendorf

**Flächennutzungsplanänderung Nr.: 024/2021**  
**"Teilbereich Zühlsdorfer Straße / Briesestraße,**  
**Stadtteil Bergfelde"**

---

**FESTSTELLUNG**

---

**Begründung**

---

(gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches)

Stand: Oktober 2021

*(mit redaktionellen Ergänzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Verfahren)*

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkungen	3
I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2 Beschreibung des Änderungsbereiches	4
I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/Benachbarte Nutzungen	4
I.2.3 Flächennutzung	4
I.2.4 Eigentumsverhältnisse	5
I.2.5 Verkehrserschließung, 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 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	8
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)	10
I.3.3 Landschaftsplan (LP)	10
I.3.4 Lärmaktionsplan	11
I.3.5 Verkehrsentwicklungsplan	11
I.3.6 Klimaschutzkonzept	11
I.3.7 Spielplatzentwicklungskonzept	11
I.3.8 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie / Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
I.3.9 Vorliegende Fachgutachten und Untersuchungen	12
II Planinhalt und Abwägung	12
II.1 Planinhalt	12
II.2 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt	13
II.3. Abwägung	14
II.3.1 Wahl des Planverfahrens	14
II.3.2 Einzelaspekt Immissionsschutz	15
III Verfahren	15
III.1 Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	16
III.2 Anfrage auf Vereinbarkeit mit den Zielen, den Grundsätzen und Erfordernissen	16
der Raumordnung	16
III.3 Öffentliche Beteiligungsverfahren	16
III.3.1 Frühzeitige Beteiligungen	16
II.4.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	16
IV Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
IV.1 Städtebauliche Auswirkungen	17
IV.2 Auswirkungen auf die Eigentümer	17
IV.3 Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft	18
IV.4 Sonstige Auswirkungen	19
IV.5 Verbindliche Bauleitplanung	20
V Rechtsgrundlagen	20

## 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.

Nach **§ 5 Abs. 5 BauGB** ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Sie ist nach Wirksamwerden der Planänderung mit dieser zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

#### 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 soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Deswegen wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63: "Nördlich der Flachslakestraße, Stadtteil Bergfelde" 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.

## I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

### I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 63 "Nördlich der Flachslakestraße, Stadtteil Bergfelde"<sup>2</sup> wurden u. a. Planziele entwickelt, bei deren Umsetzung die künftige Entwicklung einer Wohnbaufläche und eines Spielplatzes im Bereich der Zühlsdorfer Straße und im Bereich der Briesestraße gesichert werden sollen.

Diese Fläche wird im wirksamen FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Sportplatz wird langfristig an anderer Stelle errichtet.

Da gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, wurde auf Grund der o. g. Zielvorstellungen des Bebauungsplans deutlich, dass die Entwickelbarkeit dieser geplanten Wohnbaufläche 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.

---

<sup>1</sup> FNP = Flächennutzungsplan

<sup>2</sup> Nachfolgend auch "Bebauungsplan Nr. 63"

## I.2 Beschreibung des Änderungsbereiches

### I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Teilbereich grenzt unmittelbar östlich an die Briesestraße, nördlich und westlich an die Zühlsdorfer Straße und südlich an die Wandlitzer Straße und hat eine Flächengröße von ~ 0,7 ha.

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Änderungsblatt zur Planzeichnung des FNP zu entnehmen.

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

Der Änderungsbereich befindet sich in nördlicher Ortslage des Stadtteils Bergfelde. Die Briesestraße, Zühlsdorfer und Wandlitzer Straße sind innerörtliche Straßen mit örtlicher Bedeutung. Die umgebenden Nutzungen sind durch Wohnnutzungen geprägt. Es handelt sich um eine offene Einfamilienhausbebauung mit Obst- und Nutzgärten. Umgrenzt wird das Einfamilienhausgebiet von Waldflächen. Die kürzeste Entfernung zwischen Änderungsbereich und Waldfläche umfasst ca. 80 m.

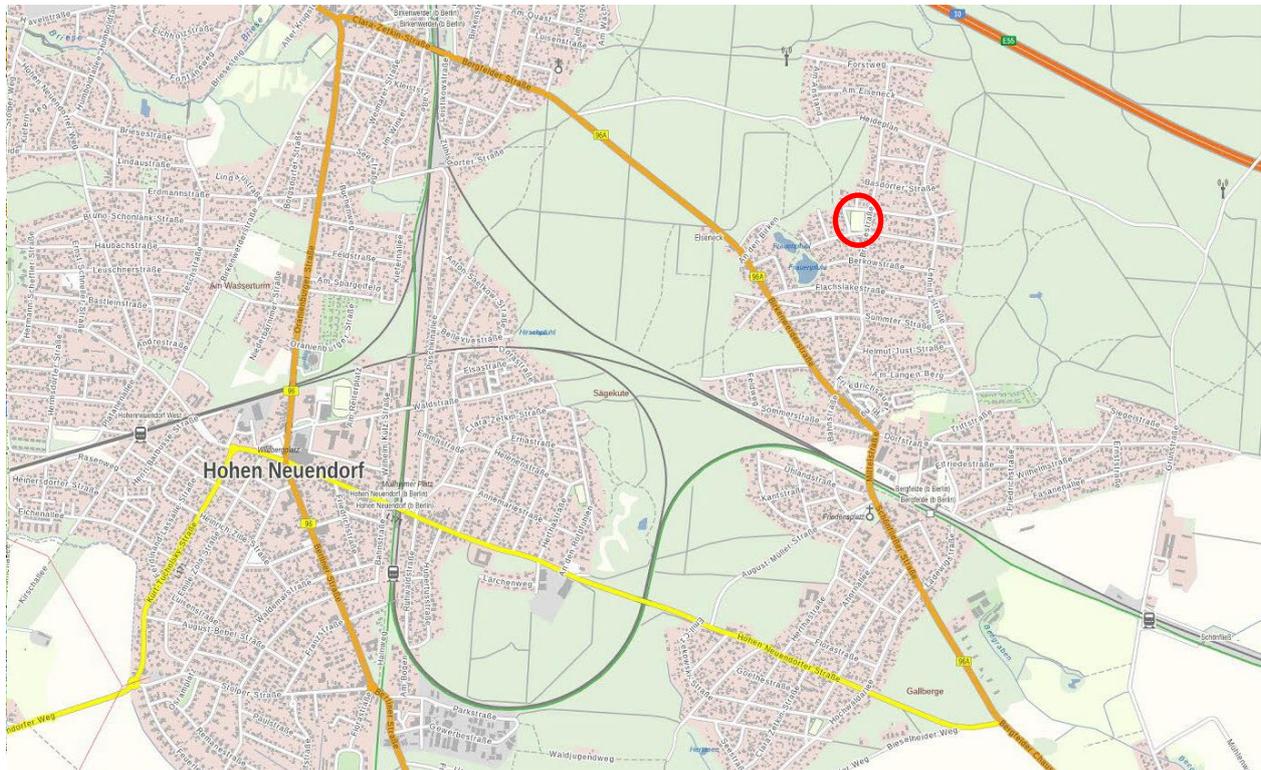


Abb.: Räumliche Einordnung des Änderungsbereiches im Stadtgebiet (abstrahierte Umgrenzung)  
Quelle: Geoportal der Stadt Hohen Neuendorf

### I.2.3 Flächennutzung

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig durch eine bauliche Nutzung als Sportplatz geprägt.

#### **I.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im kommunalen Eigentum.

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

Auf Grund der Lage des Änderungsbereiches an öffentlichen Straßen ist dieses Gebiet als verkehrlich und stadtechnisch erschlossen zu bewerten.

#### **I.2.6 Natur- und Landschaft**

##### **Boden**

Der Boden der Flächennutzungsplanänderung ist durch die Geschiebemergelkomplexe der Weichselvereisung bestimmt. Durch die langjährige Nutzung als Sportplatz weist der Boden eine Verdichtung auf. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nur mäßig beeinträchtigt. Der Sportplatz weist eine mittlere Bedeutung für den Bodenhaushalt auf.

##### **Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades innerhalb des Änderungsbereiches weist das Gebiet eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

##### **Klima/Luft**

Die verhältnismäßig großen Gärten und der alte Baumbestand auf den Grundstücken im Nordteil von Bergfelde wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Laut Landschaftsplan verläuft eine Luftleitbahn mit regionaler Wirksamkeit westlich des Siedlungsraumes von Bergfelde von Norden nach Süden und führt zu einem klimatischen Austausch und einer Entlastung der Siedlungsgebiete.

Die Waldflächen in Nachbarschaft des Stadtteiles sowie auch teilweise der Sportplatz stellen im Bestand wichtige Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete dar. Sie tragen so ebenfalls mit dazu bei, das Lokalklima innerhalb des Planungsgebietes zu entlasten.

##### **Biotope und Arten**

Der Sportplatz ist gemäß Kartierungsanleitung der Biotoptypenkartierung Brandenburg dem „**Biotoptyp 10171, offene Sport- und Erholungsanlagen – Sportplätze**“ zuzuordnen.

Die Sportfläche ist als Rasenplatz gestaltet und wird intensiv gepflegt. In dessen westlichem Randbereich ist alter Waldbaumbestand vorhanden.

Die Bedeutung der Sportfläche für den Biotop- und Artenschutz wird als mittel bewertet: Zwar stellt der Sportrasen eine Vegetationsfläche dar, die jedoch durch die intensive Nutzung und Pflege als artenarme Rasenfläche geprägt ist und nur für wenige, häufig vorkommende Tierarten geeignete Lebensraumstrukturen bietet.

Westlich des Sportplatzes befindet sich eine Gruppe alter Waldbaumbestände – überwiegend Kiefern, die eine Aufwertung der Bedeutung der Fläche als Lebensraum für wildlebende Tiere darstellen.

## **Fauna**

In dem Änderungsbereich wurde keine systematische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tierarten durchgeführt.

## **BIOTOPSTRUKTUREN**

Der Änderungsbereich des FNP weist keine wertvollen Biotopstrukturen auf.

Bei dem Sportrasen des Sportplatzes handelt es sich um eine Rasenfläche die kurz gehalten wird, der folglich für Vögel und Insekten wenig Lebens- und Nahrungsraum bietet. Ebenso zählt er zu den Rasenflächen, die aufgrund ihrer Nutzung mit einer hohen Betretungsfrequenz sehr störungsintensiv sind und somit nur für wenige Tierarten einen Lebensraum gewährt. Die Baumgruppe im Westen der Änderungsfläche bietet Nist- und Nahrungsraum.

Entscheidend wertvoller als die Änderungsfläche sind die an die nähere Umgebung anschließenden Gebiete. Die Änderungsfläche ist umgeben von Siedlungsflächen mit teilweise vielfältigen Gartenstrukturen mit Altbaumbestand, die für die wildlebende Fauna deutlich wertvoller sind. An diese grenzen wiederum großflächige Waldgebiete an. Diese großflächigen Waldgebiete und das flächenhafte Naturdenkmal „Frauenpfuhl“ in der direkten Umgebung, die dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ angehören, verfügen über wertvollere Biotopstrukturen.

Die Qualitäten der direkten Umgebungsbebauung (Siedlungsflächen mit teilweise strukturreichen Gärten und Baumbestand) sollen durch Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer öffentlichen Grünfläche auf die Änderungsfläche ausgeweitet bzw. übertragen werden.

## **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.

Die Verbotstatbestände sind für die Bestandsbäume im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

## **Ortsbild und Freiraumstruktur, Erholungsvorsorge**

Das Ortsbild der direkten Umgebung wird vor allem durch die straßenbegleitende Bebauung des Siedlungsbereiches, den Baumbestand der Straßen (Alleen und Baumreihen) sowie die Großgehölze auf den Hausgartenflächen geprägt. Der Norden von Bergfelde lässt 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.

Der vorhandene Sportplatz bildet eine Freifläche innerhalb der Siedlungsflächen und wird allseitig

von Erschließungsstraßen begrenzt. Der Sportplatz ist als Rasenfläche ausgebildet. Die zugehörigen Umkleiden / Nebengebäude befinden sich südlich der Wandlitzer Straße, so dass sich im Bereich des Sportplatzes keine Gebäude befinden. Im Westen der Sportplatzfläche grenzt eine Gruppe von Altbäumen (Kiefern) an, die sich zwischen Sportrasen und Zühlsdorfer Straße entlangzieht.

### **Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt werden könnte. Als Kultur- und Sachgüter sind die in einer Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale zu bezeichnen. Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

### **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 des Änderungsbereiches nicht vorhanden und werden von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Briesetal" weist zur Änderungsfläche einen Abstand von über 2,5 km in nordwestlicher Richtung auf. Gesetzlich geschützte Biotope (30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG) sind nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich ist Teil des "Großschutzgebietes Naturpark Barnim", welches sich großflächig in der angrenzenden Landschaft fortsetzt.

In räumlicher Nähe zur Änderungsfläche verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim; auch dieses Schutzgebiet erstreckt sich noch weit in die angrenzende Landschaft.

Das Flächenhafte Naturdenkmal "Frauenpfuhl" befindet sich in ca. 200m in südwestlicher Richtung. Die Wasserflächen mit den umgebenden Gehölzbeständen und den besonderen topographischen Strukturen prägen den „Frauenpfuhl“.

#### Alleen

Nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleen befinden derzeit nicht innerhalb oder angrenzend an die Änderungsfläche.

#### Briesestraße:

Die ehemals als Allee geschützten Altbäume beidseitig der Briesestraße (in den Abschnitten südlich Heideplan) sowie die Altbäume (im Abschnitt nördlich Heideplan) mussten im Zuge des Neubaus von Gehwegen entlang der Briesestraße zu einem großen Teil gefällt werden. Verblieben sind nur noch einzelne Altbäume im Straßenraum. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden jedoch neue Bäume im Straßenraum gepflanzt, so dass der Alleecharakter im südlichen Abschnitt wieder hergestellt wird.

#### Trinkwasserschutz

Gemäß Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserschutzbehörde<sup>3</sup> befindet sich das Plangebiet derzeit außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und wird sich nach heutigem Kenntnisstand künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe befinden.

<sup>3</sup> Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 31.08.2021 zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 024/2021

### **I.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Unter Wechselwirkungen sind sich verstärkende, negative oder sich aufhebende Auswirkungen der betrachteten Einzelaspekte zu verstehen, die in der Summe zu einer geänderten Einschätzung der o. g. Bewertung führen.

Im vorliegenden Fall treten solche Wechselwirkungen jedoch nicht auf.

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

#### **Verkehrslärm**

(mit Auszügen aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 63)<sup>4</sup>

Zu den Lärmquellen, welche durch den Straßenverkehr erzeugt werden, gehören in erster Linie die Autobahn A10 (nördlicher Berliner Ring) und die Bundesstraße 96a. Die zweite wesentliche Lärmquelle ist die mittig durch Bergfelde von Ost nach West verlaufende Bahntrasse, auf welcher die S-Bahn S8 und verschiedene Fernbahn- und Güterzüge verkehren.

#### **Geräuschimmissionen im Ist-Zustand/Ergebnis des Schallgutachtens**

##### Straßenverkehr

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Tags um bis zu 3,5 dB(A) und Nachts um bis zu 11,3 dB(A) entlang der westlichen Gebietsgrenze überschritten.

##### Schienenverkehr

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Nachts um 11,9 dB(A) entlang der westlichen Gebietsgrenze überschritten.

##### Fazit/Gesamtgeräuschsituation

Die Gesamtgeräuschsituation erfordert im Rahmen von Baumaßnahmen die Beachtung von passiven Schallschutzvorkehrungen an den Außenfassaden. Alle berechneten Schalldämm-Maße nach DIN 4109-1<sup>5</sup>, -2<sup>6</sup> von 35 dB und weniger gelten als Stand der Technik und müssen nicht im B-Plan festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall erfüllen die von den Bauherrn zu beachtenden Schalldämm-Maße den Stand der Technik. Darüber hinausgehende Schutzvorkehrungen sind nicht zu beachten.

### **Sonstiges**

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

<sup>4</sup> Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 63 – Verkehrs- und Schienenlärm – , Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, 19.10.2021

<sup>5</sup> DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018

<sup>6</sup> DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018

## I.2.9 Bodenmerkmale/Altlasten

### Kampfmittel

Aus der vorliegenden Stellungnahme des bereits frühzeitig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über die Planungsabsicht unterrichteten Zentraldienstes der Polizei vom 03.09.2019 geht hervor, dass zum Zeitpunkt der Stellungnahme keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 und insofern auch in dem Änderungsbereich vorlagen.

## I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

#### Landesentwicklungsplanung

Gemäß § 5 Abs. 1 des **Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007)**<sup>7</sup> soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen eine erhöhte Bedeutung zu.

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)**<sup>8</sup> stellt den Änderungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 5.6 die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich ist.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13. August 2021 zur Flächennutzungsplanänderung liegt die Änderungsfläche vollständig innerhalb des Gestaltungsspielraums Siedlung und gehört somit gemäß Ziel 5.6 LEP HR zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Ziele der Raumordnung stehen dem nicht entgegen.

#### Regionalplanung

Die Belange der regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 08.06.2021 (ABl. Nr. 26 v. 07.07.2021, S. 584)

Die Teilpläne „Rohstoffsicherung“, „Freiraum und Windenergie“ sowie „Windenergienutzung“ haben mit ihren Planintensionen für die Änderungsfläche keine unmittelbare Relevanz.

Mit dem Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ übernimmt der Stadtteil Hohen Neuendorf innerhalb der Stadt Hohen Neuendorf die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl.

<sup>7</sup> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

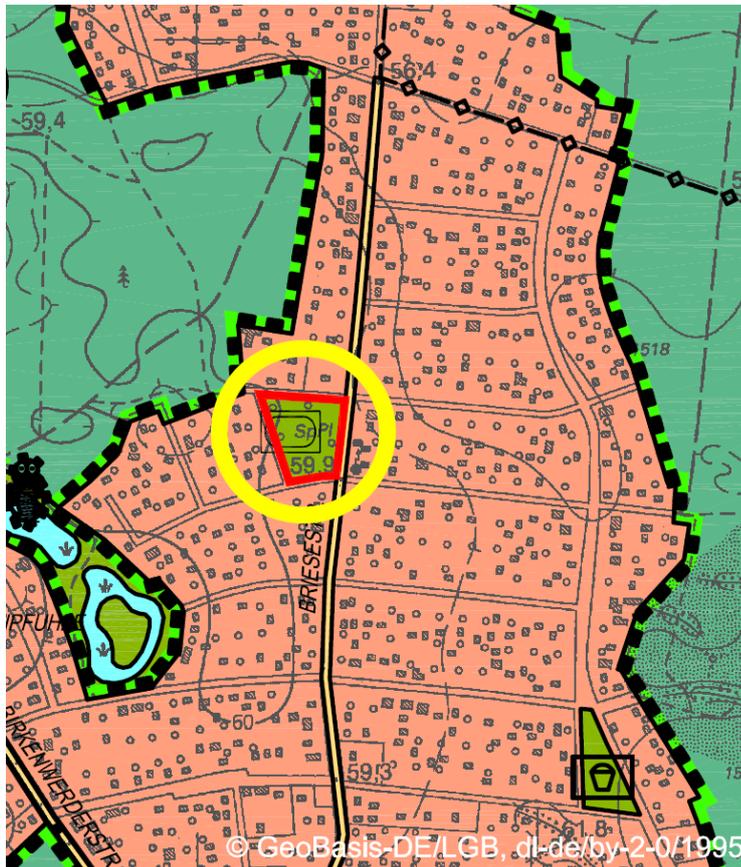
<sup>8</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35)

Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).

Mit Stellungnahme vom 04.08.2021 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitgeteilt, dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist: „Da sich die Planung offensichtlich im Rahmen der Innentwicklung vollzieht und der Stadtteil Bergfelde überdies zum überwiegenden Teil innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung befindet, begründet der Bebauungsplan<sup>9</sup> keinen Widerspruch gegenüber den zuvor genannten Festlegungen.“

### I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.



FNP 2009  
mit Umgrenzung  
des Änderungsbereiches

### I.3.3 Landschaftsplan (LP)

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans<sup>10</sup> ist der Änderungsbereich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

<sup>9</sup> Es handelt sich hierbei um die eingereichte Stellungnahme zur Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 024/2021. Es wird somit davon ausgegangen, dass die Flächennutzungsplanänderung als Planwerk gemeint war.

<sup>10</sup> Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 22. Mai 2014, Abl. Nr. 07/23. J. vom 26.07.2014

Sportplatz dargestellt.

### **I.3.4 Lärmaktionsplan**

Der Lärmaktionsplan der 3. Stufe wurde am 23.05.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und für aufgestellt erklärt. Die 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 26.03.2015 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.

### **I.3.6 Klimaschutzkonzept**

Die Stadt verfügt seit dem 29.08.2013 (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 Spielplatzentwicklungskonzept**

Die Stadt hat am 23.02.2017 die Fortschreibung des Spielplatzentwicklungskonzeptes gebilligt. Im Hinblick auf das FNP-Änderungsverfahren ist für den nördlichen Bereich von Bergfelde ein Fehlbedarf ermittelt worden. Die Änderungsfläche wird dort als künftiger Spielplatzstandort vorgeschlagen.

### **I.3.8 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie / Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept in Form der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS), Fassung August 2017, gebilligt und die zur Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie ausgewiesenen vier Vorranggebiete Wohnen beschlossen.<sup>11</sup>

Aus der Strategie wird aufgrund der Nähe zu Berlin ein anhaltender Wohnungsneubaubedarf sowohl im Einfamilienhaussegment als auch im Mehrfamilienhaussegment abgeleitet.

<sup>11</sup> Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Stadt Hohen Neuendorf (2017)

Die Ausweisung und Festsetzung von Gebietskulissen als Vorranggebiete Wohnen ist Voraussetzung für die mögliche Inanspruchnahme von Zuwendungsmöglichkeiten des Landes Brandenburg im Rahmen der Wohnraumförderung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Es wurden vier Vorranggebiete in den Stadtteilen Hohen Neuendorf und Bergfelde ausgewiesen. Das Vorranggebiet in Bergfelde befindet sich in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes Bergfeldes.

Das Änderungsgebiet zählt nicht zu den gebilligten Wohnvorranggebieten und somit nicht zu den Gebieten, die vorrangig mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden sollten. Für den Norden von Bergfelde ist ein Entwicklungspotential für die Bebauung mit Einfamilienhäusern abgeleitet worden.

Als weiteres Handlungserfordernis wird der Abbau des Defizites an Spielflächen benannt.

### **I.3.9 Vorliegende Fachgutachten und Untersuchungen**

#### **Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schutzgutbetrachtung zum Bebauungsplan 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. Innerhalb der Begründung zur FNP-Änderung erfolgt eine fachliche Bezugnahme auf die Inhalte der Schutzgutbetrachtung der Begründung zum Bebauungsplan<sup>12</sup>, sofern für die FNP-Änderung relevant.

#### **Schall**

Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 63 – Verkehrs- und Schienenlärm – (Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Stand: 19.10.2021)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der Geräuschkategorie im Plangebiet erarbeitet. Innerhalb der Begründung zur FNP-Änderung erfolgt eine fachliche Bezugnahme auf die Inhalte des Gutachtens, sofern für die FNP-Änderung relevant.

## **II Planinhalt und Abwägung**

### **II.1 Planinhalt**

Planungsziel ist die Festlegung der Bodennutzung im Anschluss an die Aufgabe der Sportplatznutzung überwiegend als Wohnbaufläche.

Langfristig soll der Sportplatz, auf Grund von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung aufgegeben, und das Vereinsheim umgenutzt werden. Es ist beabsichtigt eine neue Sportanlage, welche dem aktuellen und zukünftigen Kapazitätsbedarf des Stadtteils entspricht, in der Nachbargemeinde Mühlenbecker Land in unmittelbarer Nähe zur Stadtteilgrenze Bergfeldes zu errichten. Eine entsprechende Fläche wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“, Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ, planungsrechtlich gesichert. Zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens befindet sich dieser Sportplatz im

<sup>12</sup> Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Nördlich der Flachslakestraße, Stadtteil Bergfelde“, Stand Satzungsbeschluss Oktober 2021

Bau. Nach aktuellem Baufortschritt ist mit einer Eröffnung im Jahr 2022 zu rechnen.

Im Fall der beabsichtigten FNP-Änderung ist die Teilfläche für eine Bebauung vorgesehen. Auf Grund der beabsichtigten Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 63 soll im FNP die künftige Darstellung dieser Teilfläche:

- im nördlichen Teilbereich mit ca. 0,5 ha als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- im südlichen Teilbereich mit ca. 0,2 ha als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ erfolgen.

Mit der Planung der nördlichen Teilfläche als Wohnbaufläche verschmilzt die Änderungsfläche in ihre direkte Umgebung. Im Bebauungsplan Nr. 63 wird für die Änderungsteilfläche der gleiche Zulässigkeitsmaßstab wie an ihre umgebenden Bestandsquartiere gesetzt. Die Größe dieses Teilgebietes ist im Verhältnis zum gesamten Wohngebiet jedoch gering.

Die Planung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf dem südlichen Änderungsbereich stellt eine Erweiterung des Angebotes an öffentlichen Spielflächen im Stadtteil Bergfelde dar. Südlich der Straße „Am langen Berg“ befinden sich innerhalb eines Grünzuges öffentliche Spielflächen. Von den nördlichen Wohngrundstücken im Bereich des Forstweges sind ca. 1,4 km Wegstrecke von den Familien zu diesem ihnen nächstgelegenen Spielplatz zurückzulegen. Die Schaffung eines weiteren Spielplatzangebotes auf der Änderungsfläche ergänzt das Spielplatzangebot für den nördlichen Bereich von Bergfelde. Im aktuellen Bebauungsverfahren wird aktuell eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt. Der Schwerpunkt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung liegt auf der Spielplatznutzung, da dieses die maßgeblichere Nutzung darstellt.

Bereits im Spielplatzentwicklungskonzept<sup>13</sup> von 2016 wurde für den Nordbereich von Bergfelde ein Bedarf anhand der altersabhängigen Einzugsbereiche der öffentlichen Spielplätze ermittelt. Die Wegstrecken ab Flachlakestraße in nördliche Richtung, die von Kindern aller Altersgruppen zu den Spielplatzanlagen im Bereich des Friedrichsauer Ring zurückgelegt werden müssen, sind für den Fehlbedarf des Nordens von Bergfelde ausschlaggebend. So wird die Änderungsfläche als Standortvorschlag im Spielplatzentwicklungskonzept empfohlen.

Beide Nutzungen ordnen sich vollständig in die Umgebungsnutzungen ein und ergänzen diese.

Aus der bisherigen Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ lässt sich die planungsrechtlich erforderliche Gebietsausweisung als Wohnbaufläche nicht entwickeln. Für die Teilfläche der Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wäre eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich gewesen. Zur Klarstellung wird diese jedoch ebenso in die Änderungsfläche aufgenommen.

Für die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 festgesetzten Wohngebiete verbleiben, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Flächen. Planungsziel ist hier weiterhin vorwiegend die Wohnnutzung. Der Bebauungsplan Nr. 63 ist somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## **II.2 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. 0,7 ha große Teilfläche soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach

<sup>13</sup> Spielplatzentwicklungskonzept für die Stadt Hohen Neuendorf 2016, Garten- und Landschaftsarchitektur Verena Löbbbecke, 17.11.2016

§ 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. 63 „Nördlich der Flachlakestraße, 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. 63 erbracht.

Die Bebauung des Sportplatzes wird geringe Auswirkungen auf Umwelt und Natur verursachen. Es werden daher Festsetzungen zur Mindestbepflanzung im B-Plan getroffen. Die Eingriffe werden damit innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen.

## II.3. Abwägung

### II.3.1 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 0,7 ha die bisherige Darstellung "Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz" in "Wohnbaufläche" und „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da der bestehende Sportplatz auf einer Ersatzfläche östlich direkt angrenzend an den Stadtteil Bergfelde in Verlängerung der Brückenstraße verlagert wird. Die Aufgabe der Sportplatzfläche erfolgt mit Nutzungsaufnahme der neu geschaffenen Fläche für Sportanlagen (Sportplatz) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sportplatzan-

lage Schönfließ Nord“ der Gemeinde Mühlenbecker Land Ortsteil Schönfließ. Diese Sportplatzfläche ist zentraler für den Stadtteil Bergfelde gelegen.

Die Änderung umfasst, die Einbeziehung von 0,5 ha in die umgebenden Wohnbauflächen, im entsprechenden Maßstab und die Festsetzung einer den Wohnnutzungen dienlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in einer Größe von 0,2 ha. Die Änderungen des Flächennutzungsplans sind somit inhaltlich und funktionell von geringer städtebaulicher Bedeutung.

Bei dieser funktionellen und inhaltlich geringen städtebaulichen Bedeutung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Konzeption für das ganze Gemeindebiet gewahrt bleibt und somit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Hohen Neuendorf durch die FNP-Änderung nicht berührt sind.

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

Auf Grund des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 63 und der beabsichtigten Festsetzung von Reinen Wohngebieten und einer Grünfläche 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 des Änderungsbereiches 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 der 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.3.2 Einzelaspekt Immissionsschutz**

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

Der im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.63 ermittelten derzeitigen und prognostischen Beeinträchtigung der geplanten Reinen Wohngebiete 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.

### **III Verfahren**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 024/2021 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.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 22.06.2021 mit Beschluss Nr. 026/2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 024/2021 wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Nördlich der Flachslakestraße, Stadtteil Bergfelde“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

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

Mit Schreiben vom 23.07.2021 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 024/2021 an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.08.2021 zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet der Änderungsfläche vollständig innerhalb des Gestaltungsspielraums Siedlung (Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR), in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht werden soll. Ziele der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

### **III.3 Öffentliche Beteiligungsverfahren**

#### **III.3.1 Frühzeitige Beteiligungen**

In Anwendung § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 63 und der innerhalb des Verfahrens durchgeführten frühzeitigen Beteiligung 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 frühzeitigen 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 vom 26. Juli 2021 bis 30. August 2021 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. In dieser wurde Zustimmung zur beabsichtigten FNP-Änderung in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und der Planung von Wohnbauflächen geäußert. Es wurde die Bitte geäußert, dass die geplanten Wohnhäuser sich dem vorhandenen Umfeld anpassen sollten.

#### **Generelle Anmerkung:**

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.

Dementsprechende Regelungen obliegen dem Bebauungsplan, der gegenwärtig im Parallelverfahren aufgestellt wird. Im Bebauungsplan Nr. 63 wird für die Änderungsteilfläche der Wohnbaufläche der gleiche Zulässigkeitsmaßstab wie an ihre umgebenden Bestandsquartiere gesetzt.

### **Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 23. Juli 2021 sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) um Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung ersucht worden. Im Ergebnis dieses Verfahrens gingen 22 Stellungnahmen ein wobei keine dieser Stellungnahmen Auswirkungen auf die Inhalte der Planung verursachten.

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

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2021 mit Beschluss B 057/2021 beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde am 16.12.2021 mit Beschluss B 058/2021 auf der Grundlage der erfolgten Abwägung der Beschluss über die FNP-Änderung Nr. 024/2021 für den "Teilbereich Zühlsdorfer Straße / Briesestraße, Stadtteil Bergfelde" gefasst. Die vorliegende Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

## **IV Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **IV.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planänderung bringt die Stadt ihre städtebauliche Entwicklungsvorstellung bezüglich des Änderungsbereiches zum Ausdruck. Gegenüber den bisherigen Darstellung "Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz" verdeutlichen die Darstellungen "Wohnbaufläche" und „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ die veränderten öffentlichen Belange der Stadt. Mit der FNP-Änderung erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung künftig nutzbarer Bauflächen im Sinne der BauNVO.

### **IV.2 Auswirkungen auf die Eigentümer**

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderungen ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf

private Eigentümer, da der Flächennutzungsplan keine direkte Rechtswirkung erzeugt und die Änderungsflächen sich im kommunalen Eigentum befinden.

### IV.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 vorbereitenden 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. 63 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 des Änderungsbereiches und der

beabsichtigten 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. 63.

Mit der Verlegung des Sportplatzes an einen anderen Standort verringern sich hier die Beeinträchtigungen durch Lärm, die heute vom Sportplatz auf die umgebenden Wohngebiete ausgehen. Diese müssen zwar grundsätzlich hingenommen werden, da es sich um einen seit langem betriebenen Bestands-Sportplatz handelt, dennoch wird sich die Situation durch die Verlagerung der Sportnutzung für die nahegelegenen Anwohnergrundstücke verbessern.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche bzw. Kinderspielplatzfläche im südlichen Teil der heutigen Sportfläche dient der Versorgung und ergänzt die privaten Gartenflächen um öffentliche Spielangebote, die derzeit im gesamten Geltungsbereich fehlen. Negative Auswirkungen auf die Anwohner und Besucher des Gebietes sind nicht zu erwarten; vielmehr wird eine Verbesserung gegenüber Bestand und vorhandenem Baurecht erreicht.

#### *Natur und Landschaft*

Grundsätzlich kann im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht ausgeschlossen werden, dass Eingriffe in einzelne Schutzgüter erfolgen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem vorhandenen Sportplatz schafft erstmals auf dieser Fläche Baurecht. Diese neu entstehende Wohnbaufläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Flächen bisher einer Nutzung als Freifläche dienten und kein Baurecht vorhanden ist. Die Fläche liegt zudem außerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gemäß Klarstellungssatzung.

Die nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung ist in diesem Bereich als Eingriff zu bewerten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation dieser Eingriffe festgesetzt.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereiches 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. 63, 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.

#### **IV.4 Sonstige Auswirkungen**

Bei Umsetzung der FNP-Änderung sind keine Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse der Stadt zu erwarten. Erschließungsmaßnahmen der umgebenden Straßen (Zühlsdorfer Straße, Briesestraße, Wandlitzer Straße) über das bereits erforderliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen zur Bildung der Baugrundstücke und der Spielplatzfläche

sind erforderlich. Jedoch beschränkt sich die bodenordnende Maßnahme auf die Bildung von Grundstücken. Eine Neuzuteilung entfällt, da die Flächen sich vollständig in kommunalem Eigentum befinden.

#### **IV.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Mit Beschluss über die FNP-Änderung und Genehmigung dieser FNP-Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans Nr. 63 "Nördlich der Flachlakestraße, Stadtteil Hohen Neuendorf" aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geschaffen.

### **V Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).