

**Begründung**  
**zur Flächennutzungsplanänderung**  
**Nr. 025/2021**  
**"Teilbereich Birkenwerderstraße, Stadtteil Bergfelde"**  
**der Stadt Hohen Neuendorf**

**- BESCHLUSSEXEMPLAR-**

zum Beschluss über die Änderung

**Hohen Neuendorf, Mai 2022**

**in der redaktionell überarbeiteten Fassung gemäß Maßgabe und Auflage des Landkreises  
Oberhavel und mit Ergänzung der Beitrittsbeschlussdaten des Beschlusses B009/2023  
vom 23.02.2023**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	3
1.3	Wirksame Flächennutzungsplanänderungen im räumlichen Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Flächennutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.5.1	Schutzgut Mensch	7
2.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.5.3	Schutzgut Boden	11
2.5.4	Schutzgut Wasser	11
2.5.5	Schutzgut Klima / Luft	11
2.5.6	Schutzgut Ortsbild / Landschaft	12
2.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.5.8	Schutzgebiete	13
2.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
2.6	Eigentumsverhältnisse	13
2.7	Kampfmittelbelastung	13
2.8	Denkmalschutz	13
2.8.1	Bodendenkmale	13
2.8.2	Baudenkmale	13
2.9	Altlastenverdachtsflächen	13
2.10	Immissionen	13
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>15</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
3.2	Landes- und Regionalplanung	15
3.3	Landschaftsplanung	18
3.4	Verkehrsentwicklungsplan	18
3.5	Lärmaktionsplan	19
3.6	Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt	19
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>21</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	21
4.2	Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung	22
<b>5.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>22</b>
5.1	Gemischte Bauflächen	22
5.2	Grünfläche Zweckbestimmung Privatgärten	23

<b>6.</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
7.2	Flächenaufteilung des Plangebietes	24
7.3	Natur, Landschaft, Umwelt	24
7.3.1	Ermittlung der Eingriffserheblichkeit	24
7.3.2	Umweltauswirkungen	24
7.4	Eigentum und bodenordnende Maßnahmen	25
7.5	Kosten	25
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 1 Zeichenerklärung zum wirksamen Flächennutzungsplan</b>		<b>29</b>

## Begründung

zur **Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021 „Teilbereich Birkenwerderstraße, Stadtteil Bergfelde“** der Stadt Hohen Neuendorf gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

### 1. Einführung

#### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 3,5 Hektar große Plangebiet der Änderung liegt östlich und westlich der Birkenwerderstraße zwischen Summter Straße und Bahnstraße im nördlichen Teil des Stadtteils Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung kann der Abbildung 1 entnommen werden.

Die Entfernung des Plangebietes zum Stadtzentrum von Hohen Neuendorf beträgt ca. 2,5 km.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 25. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 64 „Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Zum Zwecke der Bestandssicherung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sieht der Bebauungsplan Nr. 64 als Planungsziele u.a. die Festsetzung von Mischgebietsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO sowie eine private Grünfläche eingebettet von Bauflächen zwischen dem Hohen Neuendorfer Weg, der Birkenwerderstraße, der Bahnstraße, der Sommerstraße und dem Wiesenweg vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der Mischgebiete und der privaten Grünfläche sind derzeit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird hierbei angewandt (Siehe auch Punkt 8 „Verfahren“). Das Parallelverfahren beginnt somit mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der jeweiligen Entwürfe der Bauleitpläne.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser an die Planungsziele der Stadt angepasst, die Birkenwerderstraße mit seiner bestehenden Mischnutzung als gebietsnahen Versorgungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln. Bereits im Bestand zeigt sich die Entwicklungstendenz zu einem ausgeglichenen Verhältnis von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe, welches den Charakter einer Wohnbaufläche bzw. den Charakter eines sich daraus ggf. entwickelbarem allgemeinen Wohngebiet (welches überwiegend dem Wohnen dient) übersteigt. Zudem möchte die Stadt mit der Sicherung des Biotops „Vorwald feuchter Standorte“ als private Grünfläche dem Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf und dem formulierten Ziel einer „Förderung der grünen Prägung der Stadt als Ganzes“ und dem Grundsatz der Raumordnung (Grundsatz 8.1 Abs. 1-2 LEP HR) „Erhalt und Entwicklung von Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete als natürliche Kohlenstoffsinken“ nachkommen sowie einen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung des Lokalklimas leisten.

### **1.3 Wirksame Flächennutzungsplanänderungen im räumlichen Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021**

Im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021 sind die wirksamen Flächennutzungsplanänderungen Nr. 022/2019 und 024/2021 vorausgegangen. Diese sollen folglich zusammenfassend dargestellt werden:

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/30 vom 20.02.2021 wirksam geworden. Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 022/2019 war die Aktualisierung der Planinhalte entsprechend der Ziele der Stadtentwicklung, ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren. Das Änderungsverfahren wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es erfolgte eine Änderung eines 0,9 ha großen Teilbereiches einer „Wohnbaufläche“ in ein „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 "Westlich der Mittelstraße". Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 024/2021 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 04/31 vom 23.04.2022 wirksam geworden. Anlass für die Änderung war der geänderte Bedarf der Sicherung eines Sportplatzes an dieser Stelle. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher für eine Gesamtfläche von 0,7 ha die bisherige Darstellung "Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz" in "Wohnbaufläche" und „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ geändert. Die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes wurden durch die Änderung nicht berührt, da der bestehende Sportplatz auf einer Ersatzfläche östlich direkt angrenzend an den Stadtteil Bergfelde in Verlängerung der Brückenstraße verlagert wird. Die entsprechende Fläche wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“, Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ, planungsrechtlich gesichert. Die Flächennutzungsplanänderung 024/2021 erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 „Nördlich der Flachlakestraße, Stadtteil Bergfelde“.



 022/2019 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der jeweiligen FNP-Änderung mit Nummer, z.B.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 1995

Abbildung 1: Darstellung der Änderungsbereiche (räumlicher Geltungsbereich) der Flächennutzungsplanänderungen (FNP-Änderungen) 022/2019, 024/2021 und 025/2021 (Kartengrundlage: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf)

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Die Stadt Hohen Neuendorf mit ihren Stadtteilen Bergfelde, Borgsdorf, Stolpe und Hohen Neuendorf liegt im Süden des Landkreises Oberhavel und grenzt im Süden direkt an die Hauptstadt Berlin (Stadtbezirk Reinickendorf). Mit Stand vom 31. Dezember 2020 leben in Hohen Neuendorf 26.390 Einwohner. Damit ist Hohen Neuendorf die drittgrößte Stadt des Landkreises Oberhavel. Die Fläche beträgt 48,56 km<sup>2</sup> und die Bevölkerungsdichte ca. 539 Einwohner je Quadratkilometer.<sup>1</sup>

Hohen Neuendorf ist über die Autobahnabfahrten „Birkenwerder“ der A 10 / E 55 (Berliner Ring) und „Stolpe“ der A 111 und die Bundesstraße 96 (Berlin - Stralsund) gut zu erreichen. Bergfelde ist durch die L 171 mit Hohen Neuendorf verbunden. Über die L 171 / B 96a ist eine Anbindung nach Birkenwerder im Norden und Schönfließ im Süden gegeben.

Über die Bahnlinie S 8 (Birkenwerder – Zeuthen) ist Bergfelde derzeit mit Hohen Neuendorf / Berlin verbunden.

### **2.2 Flächennutzung**

In Bergfelde entwickelte sich nach 1900 eine ausgedehnte Wohnsiedlung, in der überwiegend Eigenheime, aber auch Wochenendhäuser entstanden. Einen entscheidenden Einschnitt in das Ortsbild brachte 1953 der Bau des Berliner Außenringes der Reichsbahn, der den Ort Bergfelde mittig teilte.

Die Nutzungsstruktur an der Birkenwerderstraße ist geprägt durch eine Mischnutzungsstruktur mit Wohnnutzung sowie Dienstleistern, nicht störendem Kleingewerbe, einem Beherbergungsbetrieb, einem Gastronomiebetrieb sowie einer Hundeschule.

Zwischen dem Hohen Neuendorfer Weg, der Birkenwerderstraße, der Bahnstraße, der Sommerstraße und dem Wiesenweg befindet sich mittig eine privat genutzte weitgehend unbebaute Grünfläche.

### **2.3 Erschließung**

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches können durch ihre Lage an öffentlichen Straßen als erschlossen bewertet werden.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann auf Grund der vorhandenen Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger als gesichert bewertet werden. Die Abfallentsorgung ist nach jetzigem Planungsstand über die gewidmeten Straßen für alle Grundstücke möglich.

Zwischen dem Hohen Neuendorfer Weg, dem Wiesenweg, der Sommerstraße, der Bahnstraße und der Birkenwerderstraße auf den Flurstücken 1082/2, 1085, 1086, 1087, 1088/1, 1054, 1089, 1053 und 1052, Flur 2, Gemarkung Bergfelde befinden sich grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrechte für einen Regenwasserkanal/ -graben der Stadt Hohen Neuendorf.

### **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Rahmen des parallelen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 64 wurde eine Schutzgutbetrachtung durch die freie Landschaftsarchitektin Irene Fiedler (Stand: November 2021) erarbeitet, in der die Belange der Natur und der Landschaft innerhalb des Geltungs-

---

<sup>1</sup> Internet-Auftritt der Stadt Hohen Neuendorf – Stadt & Leben / Aktuelles / Einwohnerentwicklung 2021



bereiches des Bebauungsplanes 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 Flächennutzungsplanänderung erfolgen daher die Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Sachgüter, beziehungsweise auf die Schutzgutbetrachtung zum Bebauungsplan Nr. 64, sofern diese für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Im Folgenden soll die Ausgangssituation und somit der „Ist-Zustand“ der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet werden. Hierzu werden zunächst Erkenntnisse aus bestehenden Untersuchungen, dem Landschaftsplan o.ä. zusammengestellt und dokumentiert und um die Ergebnisse eigener Erhebungen und Analysen ergänzt.

### **2.5.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen – insbesondere die Bewohner im Änderungsbereich – stellt sich diese Siedlungsfläche als attraktiver Wohnstandort dar. Die gute Erschließung, sowohl für PKW als auch durch den ÖPNV, die gute Versorgung durch zentrumsnahe Lage und vor allem die starke Durchgrünung schaffen einen angenehmen Wohnstandort. Neben den privaten Gärten stehen den Bewohnern auch die Waldflächen in unmittelbarer Nähe für ruhige Erholungsformen sowie zur sportlichen Betätigung zur Verfügung.

Die Lage an der Bundesstraße 96a, die durch den Änderungsbereich führt, sowie der Bahntrasse in geringer Entfernung zum Änderungsbereich führt zu Lärmbelastungen, die auf den Änderungsbereich einwirken. Für die betroffenen Einwohner führt dies zu teilweise erheblichen Vorbelastungen / Lärmbelastungen. Im Rahmen eines „Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 64 – Verkehrs- und Schienenlärm“ (Stand: November 2021) – wurden die auftretenden Lärmbelastungen ermittelt. Dabei wurden die jeweils einwirkenden Lärmbelastungen der Verkehrs- und Schienentrassen zunächst einzeln ermittelt und anschließend überlagert, um so die Gesamtbelastung zu erhalten. Für die Flächen des Änderungsbereiches werden die „Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005“ für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschritten:

Im Rahmen des parallelen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 64 wurden daher Festsetzungen für den passiven Schallschutz getroffen.

### **2.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u.a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

## **Biotoptypen**

Im Planungsgebiet kommen gemäß Landschaftsplan (s.o.) die im Folgenden aufgelisteten Biotoptypen vor. Im Rahmen der Erfassung der Bestandssituation (Frühjahr 2021) erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Untersuchungen des Landschaftsplanes, die im Plan „Biotoptypenkartierung“ konkretisiert und dargestellt werden:

### „Bebaute Flächen und Sonderflächen“: Biotoptyp Nr.12260 und 12263

Es handelt sich bei den Änderungsflächen entlang der Birkenwerderstraße um den Biotoptyp Nr. 12260 "Einzel- und Reihenhausbebauung" sowie Nr. 12263 "Einzel- und Reihenhausbebauung mit prägendem Waldbaumbestand". Diese Biotoptypen sind bestimmend für die gesamten Änderungsflächen sowie die angrenzenden bzw. umgebenden Siedlungsflächen. Die zumeist großen Grundstücke werden häufig durch große Gärten geprägt. In einigen Fällen werden diese charakterisiert durch alten, prägenden Baumbestand, der den Waldsiedlungscharakter der Flächen bestimmt. (Siehe Abbildung 2)

### „Vorwald feuchter Standorte“: Biotoptyp Nr. 08283

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine private Freifläche mit sehr wenigen Versiegelungen im Rahmen von Gartennutzungen, umgeben von Bebauung, zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Birkenwerderstraße, Sommerstraße und Wiesenweg.

Diese Fläche ist im Landschaftsplan als "Feldgehölz nasser oder feuchter Standorte" sowie als potentiell geschütztes Biotop dargestellt. Da sich dieser Biotoptyp im Innenbereich des von privaten Wohngrundstücken geprägten Blockes befindet, war zum Zeitpunkt des Vorentwurfs ein Betreten der Flächen nicht möglich. Erst im Herbst 2021 wurde durch den Grundstückseigentümer der Zugang gewährt so dass, eine Überprüfung des Biotoptyps vor Ort durchgeführt werden konnte: Die Zuordnung zum o.g. Biotoptyp Feldgehölz konnte nicht bestätigt werden, da sich die Flächen innerhalb der Siedlungsflächen befinden und von Wohngrundstücken umgeben sind. Auch der Landkreis Oberhavel kam in seiner Stellungnahme vom 13.08.2021 zu der Einschätzung, dass es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG handelt.

Es handelt sich um eine Fläche, die vom Wohngrundstück des Grundstückseigentümers (Wiesenweg) zugänglich ist, von diesem aber nicht baulich genutzt, sondern vielmehr die natürliche Vegetation erhalten und gepflegt wird. Im Nordwesten der Fläche befindet sich eine relativ gehölzfreie Senke, die tiefer liegt als die umgebenden Bereiche. Nach Aussagen des Grundstückseigentümers sowie der Anwohner hat sich in dieser Senke früher häufiger Wasser angesammelt, in der jüngeren Vergangenheit ist dies aber nur noch sehr selten der Fall.

Auf den die Senke umgebenden, etwas höher gelegenen Bereichen haben sich zwischen vereinzelt, älteren Stieleichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pendula*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) unterschiedliche Gehölzarten eingefunden. Es handelt sich vor Allem um Birken (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Pappeln (*Populus spec.*) und Weiden (*Salix spec.*), die einen vorwaldartigen Bestand bilden. In der Strauchschicht herrschen Brombeere, Ahorn-, Erlen- und Pappeljungwuchs vor. Die Krautschicht wird von Farnen, Hochstauden und Gräsern im Osten sowie bodendeckendem Efeu im Westen bestimmt, der auch Teile der tiefer gelegenen Senke besiedelt. Auf dem östlichen Grundstücksteil befinden sich Reste ehemaliger Gartenlauben, Schuppen und Unterstände, die jedoch schon längere Zeit nicht mehr genutzt werden und von den aufkommenden Gehölzen überwuchert werden. An die Vorwaldbestände grenzen allseitig die Gärten der Nachbargrundstücke an; die Flächen sind vom Straßenraum nicht einsehbar. Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz kommt dieser zusammenhängenden Vegetationsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes eine hohe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tierarten zu. Insbesondere die Ungestörtheit macht die Flächen zu einem wertvollen

Lebensraum. Die große Bedeutung dieser Fläche für das Schutzgut soll durch die Ausweisung als private Grünfläche gesichert und negative Auswirkungen oder Eingriffe in die kleinteiligen und vielfältigen Strukturen werden vermieden.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geht nicht nur auf die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Biototypen zurück. Entscheidend wertsteigernd ist die direkte Nachbarschaft zu den großflächigen Waldgebieten, die dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ angehören. Die stark durchgrünten Wohngebiete mit teilweise altem Baumbestand setzen sich ebenfalls in der Nachbarschaft weiter fort.

In der Summe kann aufgrund der vorhandenen starken Durchgrünung des Siedlungsgebietes festgestellt werden, dass der Änderungsbereich ein für die Flora und Fauna wertvolles, vielfältig strukturiertes Biotopgefüge bildet, welches heute aufgrund der guten Vernetzung und der kleinteiligen und vielfältigen eigenen Biotopstrukturen eine bereichernde Ergänzung zu den Biotopstrukturen der Umgebung darstellt.

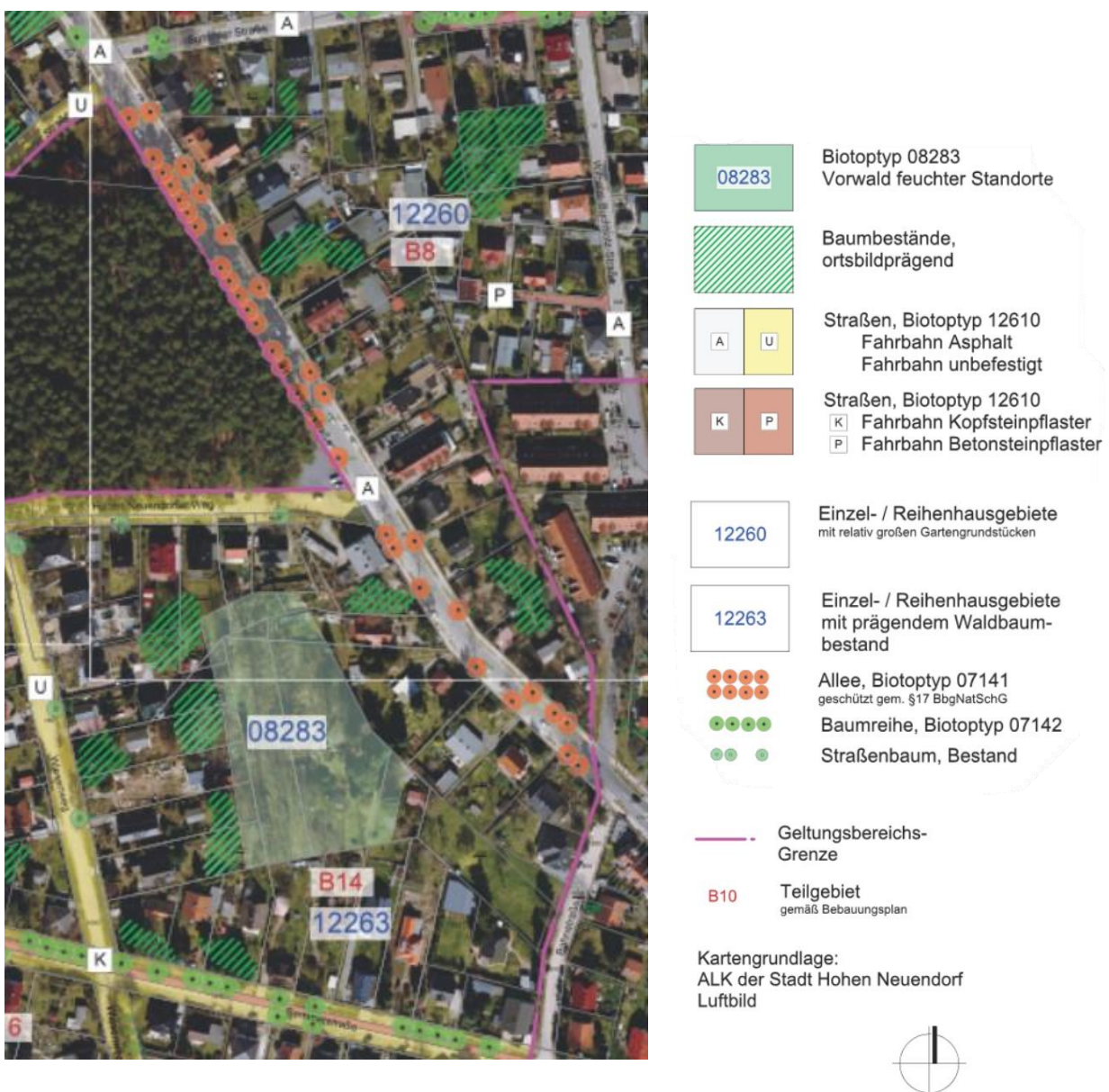


Abbildung 2: Ausschnitt Biototypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 64 (Irene Fiedler, freie Landschaftsarchitektin, Stand: November 2021)

## **Pflanzen**

### Geschützte Pflanzenarten

Geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der bisher durchgeführten Biotoptypenkartierung bzw. der Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 64 nicht gefunden.

### Bestandsbäume

Im Stadtteil Bergfelde kommen viele, besonders wertvolle Altbäume vor. Diese stellen wertvolle Elemente innerhalb der Biotopstrukturen der Siedlungsflächen dar, dienen als „Trittsteine“ einer siedlungsinternen Biotopvernetzung und bieten zum Teil auch gesetzlich geschützte, dauerhafte Lebensstätten für wildlebende Tierarten.

Der Schutz aller Bestandsbäume ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt generell geregelt und muss im Zuge der jeweiligen Bauantragsverfahren einzeln geprüft werden.

Laut Baumschutzsatzung sind folgende Bäume im Stadtgebiet Hohen Neuendorfs geschützt:

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,3 m Stammhöhe)
- Obstbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,3 m Stammhöhe)
- Großsträucher ab 2,5 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (gemessen im Traufbereich)
- alle Ersatz- und Ausgleichspflanzungen, unabhängig vom Stammumfang.

### Alleen / Baumreihen

Die Alleen und Baumreihen bilden Biotopverbindungsbahnen innerhalb der Wohngebiete sowie zur angrenzenden Landschaft und sind somit wertvolle Elemente der Biotopvernetzung. Alleen sind gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz generell geschützt und dürfen in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden. Angrenzend an den Änderungsbereich sind geschützte Alleen / Baumreihen an folgenden Straßen vorhanden und zu entwickeln:

- Beidseitige Alleen:
  - Birkenwerderstraße
- Einseitige Baumreihen:
  - Sommerstraße
  - Summter Straße im westlichen Abschnitt zwischen Birkenwerderstraße und Briesestraße

### Naturdenkmale – Geschützte Einzelbäume

Naturdenkmale bzw. geschützte Einzelbäume sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

## **Tiere**

Da die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung der planungsrechtlichen Vorbereitung der bestandssichernden Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 dienen, wurden keine Untersuchungen zur Fauna durchgeführt. Auf Grund dessen, dass keine Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorbereitet wird, sind mit flächenhaften Veränderungen der Lebensräume der Tiere nicht zu rechnen. Im Einzelfall sind zu um Schutz wildlebender Tiere im Gebiet im Übrigen die Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minderung auch i.S.d. § 44 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Zudem gilt für die

Änderungsbereiche - unabhängig von der Änderung des Flächennutzungsplanes - die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf.

### **2.5.3 Schutzgut Boden**

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung befindet sich der Geltungsbereich der Änderung in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim und ist Teil der ostbrandenburgischen Platte. Die flachhügelige Moränenplatte wird von verzweigten Schmelzwasserrinnen und Gewässern durchzogen.

Das Plangebiet ist gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Hohen Neuendorf geprägt durch eine lockere Bebauung mit gering versiegelten Böden (Versiegelung zwischen 10 und 35 %). Im Westen des Plangebiets befindet sich eine private unversiegelte Freifläche, umgeben von Bebauung zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Birkenwerderstraße, Sommerstraße und Wiesenweg

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Diesem Grundsatz soll durch die Darstellung von Bauflächen für die bebauten Flächen entlang der Birkenwerderstraße und der Grünfläche im rückwärtigen Bereich der bebauten Flächen an der Birkenwerderstraße, Bahnstraße, Sommerstraße, dem Wiesenweg und dem Hohen Neuendorfer Weg entsprechend dem Bestand gefolgt werden.

### **2.5.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen. In seiner Stellungnahme vom 13.08.2021 zum Bebauungsplan Nr. 64 teilte der Landkreis Oberhavel – Fachdienst Wasserwirtschaft – jedoch mit, dass das Gebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe gelegen sein wird. Laut o.g. Stellungnahme ist auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) somit besonders zu achten.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Innenbereich des Blockes zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Birkenwerderstraße, Sommerstraße und Wiesenweg befindet sich jedoch eine leichte Senke, die nach Angaben der Anwohner früher zeitweise wasserführend war; dies ist in den letzten Jahren jedoch nur noch sehr selten zu beobachten. Gleiches gilt für die Relikte eines flachen Grabenlaufes, die ausgehend von der o.g. Senke in südliche Richtung verlaufen. Zum Zeitpunkt der Begehungen im Frühjahr / Sommer und Herbst 2021 führten Senke und Grabenlauf kein Wasser.

Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades durch den Bestand weist das Gebiet eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer Nachhaltigkeit im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Diesem Grundsatz wird durch die Darstellung von Bauflächen und Grünflächen entsprechend dem Bestand innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes in der bebauten Ortslage entsprochen.

### **2.5.5 Schutzgut Klima / Luft**

Laut Landschaftsplan weist der größte Teil der südlichen Siedlungsgebiete Hohen Neuendorfs einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die verhältnismäßig großen Gärten in Bergfelde und der alte Baumbestand wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Das Klima im Änderungsbereich weist somit nur geringe

Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf. Laut Landschaftsplan verläuft eine Luftleitbahn mit regionaler Wirksamkeit westlich des Änderungsbereiches von Norden nach Süden und führt zu einem klimatischen Austausch und einer Entlastung der Siedlungsgebiete.

Die Waldflächen in Nachbarschaft des Änderungsbereiches stellen wichtige Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete dar. Sie tragen so ebenfalls mit dazu bei, das Lokalklima innerhalb des Planungsgebietes zu entlasten. Der innerstädtische Grünzug, der den Geltungsbereich in Ost-Westrichtung durchzieht, hat ebenfalls lokalklimatisch ausgleichende Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen.

Mit der Darstellung der dem Bestand entsprechenden - Grünfläche trägt die Flächennutzungsplanänderung selbst zusätzlich zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei, da die Darstellung der langfristigen Erhaltung dieser Qualität dient. Die Darstellung der Baufläche trägt nicht zu einer Verschlechterung des Lokalklimas bei, da der Zulässigkeitsumfang gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird.

Zusammenfassend ist nicht mit spürbaren, negativen Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation Hohen Neuendorfs durch die vorbereitende bauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu rechnen.

### **2.5.6 Schutzgut Ortsbild / Landschaft**

Der Änderungsbereich wird durch große Gärten, einen hohen Grünanteil und einen wertvollen Altbaubestand geprägt. Teile des Änderungsbereiches stellen sich als Waldsiedlung mit einem hohen Anteil noch erhaltener Waldbäume dar, welche durch die Bepflanzung der Birkenwerderstraße mit Alleebäumen ergänzt wird (siehe Abbildung 2). Der charakteristische alte Waldbaubestand stellt in Teilflächen vermutlich noch ein Relikt der früheren Bewaldung dar. Ihm kommt daher nicht nur eine Bedeutung zur Gliederung des Siedlungsgebietes zu, sondern macht historische Bezüge sichtbar und trägt so zur Identifikationsbildung bei. Ergänzend kommen markante alte Parkbäume und Obstbäume hinzu.

Es sind jedoch ebenfalls Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden, die keinen oder einen geringen Baubestand aufweisen und nur durch monotone Rasenflächen oder pflegeleichte, landschaftsraumfremde Ziergehölze geprägt werden. Diese Tendenz ist vor allem bei Grundstücken östlich der Birkenwerderstraße zu erkennen.

Wesentlich wird das Siedlungsbild auch durch die klaren Siedlungskanten zu den angrenzenden Landschaftsräumen bestimmt; die Waldkanten hinter der Birkenwerderstraße und dem Hohen Neuendorfer Weg markieren die Lage am Rande der Siedlungsflächen. Das durch die Änderung umfasste Siedlungsgebiet fügt sich im Übrigen harmonisch in seine Umgebung (angrenzende Siedlungsflächen) ein.

Durch die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung, welche dem Bestand entsprechen, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/Landschaft zu erwarten.

### **2.5.7 Schutzgut 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 Darstellung des Flächennutzungsplanes eingeschränkt werden könnte. Als Kultur- und Sachgüter sind die in einer Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale zu bezeichnen. Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

### **2.5.8 Schutzgebiete**

Die Bedeutung der sich im Westen an die Birkenwerderstraße bzw. den Hohen Neuendorfer Weg angrenzenden Landschaftsräume und Biotopstrukturen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft wird auch dadurch verdeutlicht, dass diese Flächen einer oder sogar mehreren Schutzkategorien unterliegen. Es handelt sich um folgende Schutzgebiete:

- Der Änderungsbereich ist Teil des "Großschutzgebietes Naturpark Barnim", welches sich großflächig in der angrenzenden Landschaft fortsetzt.
- Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“: Teilweise westlich der Birkenwerderstraße und nördlich des Hohen Neuendorfer Weges in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes; auch dieses Schutzgebiet erstreckt sich noch weit in die angrenzende Landschaft.

Auf die Schutzgebiete angrenzend an den Änderungsbereich wird hingewiesen. Die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung stehen den Schutzziele nicht entgegen.

### **2.5.9 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.

### **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes der Änderung befinden sich in Privateigentum.

### **2.7 Kampfmittelbelastung**

Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln.

### **2.8 Denkmalschutz**

#### **2.8.1 Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens keine Bodendenkmale bekannt.

#### **2.8.2 Baudenkmale**

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens keine Baudenkmale bekannt.

### **2.9 Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **2.10 Immissionen**

Zu den Lärmquellen, welche auf den Änderungsbereich wirken, gehört zum einen die Birkenwerderstraße (B 96a), welche das Gebiet durchquert bzw. an das Gebiet angrenzt. Zum anderen gehen Emissionen (Lärm und Erschütterungen) von der sich südlich und südwestlich außerhalb des Änderungsbereiches verlaufenden Gleise der Deutschen Bahn AG aus.

Ein durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, erstelltes Schallgutachten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 64, Stand 22.11.2021, kommt zu dem Ergebnis, dass teilweise für die der Lärmquelle (B 96a und Bahntrasse) zugewandten Baugebiete lärmindernde Maßnahmen getroffen werden müssen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Beurteilungspegel liegen in einigen Fällen – wie auch im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021 - über 65 dB(A) am Tag und über 55 dB(A) in der Nacht. Für die Flächen des Änderungsbereiches werden die „Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005“ für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts folglich überschritten.

Für die im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens geplanten Nutzungen wurde der passive Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm des Straßen- und Schienenverkehrs berechnet. Das errechnete erforderliche Schalldämm-Maß der möglichen Außenfassaden direkt an den festgesetzten Baugrenzen liegt bei maximal 52 dB und betrifft ausschließlich die Gebiete, welche sich in unmittelbarer Nähe zur B 96a bzw. der Bahntrasse (außerhalb des FNP-Änderungsbereiches) befinden.

Für den Änderungsbereich sind im Schallgutachten folgende maßgebliche Außenlärmpegel an den Baugrenzen berechnet worden (Höchstwert der Immissionspunkte):

MI 1: 61,5 dB(A) tags und 56,5 dB(A) nachts

MI 2: 61,8 dB(a) tags und 57,1 dB(A) nachts

Folglich wurde für die betroffenen Grundstücke festgesetzt, dass zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen müssen, das nach DIN 4109-1:2018-01 und unter Berücksichtigung der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel des Schallgutachtens zu ermitteln ist. Es wurde zudem klarstellend festgesetzt, dass von diesen Werten abgewichen werden kann, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Die vom Gutachter in Kapitel 8 des Schallgutachtens „Festsetzungen für den B-Plan“ empfohlenen Maßnahmen des Schallgutachtens wurden ausnahmslos in die textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. 64 übernommen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter des Schallgutachtens wurden die Angaben zu den angegebenen maximal resultierenden Bauschalldämm-Maßen auf den Baugrenzen zusammengefasst, jedoch nicht reduziert. Die tatsächliche Berechnung für das Einzelvorhaben erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 nach der DIN 4109 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) gemäß Gutachten und der Raumart (KRaumart). Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für Schutzvorkehrungen im Freibereich auf den Grundstücken (Terrassen, Balkone, etc.) können im Schallgutachten lediglich Empfehlungen getätigt werden, da für das jeweilige Neubauvorhaben eine Einzelbetrachtung durchzuführen ist. Grundsätzlich gelten für alle Gebiete, welche sich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Schienenwegen befinden (außerhalb der FNP-Änderung), dass nach jetzigem Stand, ein genereller Schutzanspruch im Außenbereich vor dem auftretenden Schienenlärm -insbesondere im Bestand- nicht gewährleistet werden kann. Es wird daher empfohlen schutzbedürftige Außenbereiche, wie z. B. Terrassen und Balkone, im „akustischen Schatten“ der entstehenden Neubauten bzw. der Bestandsgebäude zu realisieren. Auf der Planzeichnung des verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan Nr. 64) wurde daher in Hinblick auf den Schutz der Außenwohnbereiche ein Hinweis (ohne Normcharakter)



aufgenommen, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmemissionen empfohlen wird, die Freisitze im akustischen Schatten der Gebäude zu errichten oder gleichwertige Maßnahmen zu ergreifen.

Die Stadt Hohen Neuendorf fördert seit mehreren Jahren die Elektromobilität, den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und die Mobilität durch Fahrradnutzung. Langfristig erhofft sich die Stadt dadurch eine Reduzierung des individuellen geräuschstarken Autoverkehrs, der im Bereich der Birkenwerderstraße immissionsrelevant ist.

Die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) entlang der Birkenwerderstraße ist städtebaulich innerhalb der gewachsenen Ortslage nicht vertretbar und gerechtfertigt, die derzeitige Erschließung/Anbindung der betroffenen Grundstücke müsste vollständig neu geregelt werden. Ebenso sind erhebliche Eingriffe in das private Eigentum erforderlich.

Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Baugrundstücken, die im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise aufgenommen werden und von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind.

In der Begründung zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 64) wurde zudem darauf hingewiesen, dass Nutzungen des Mischgebietes im Bestand, welche nicht im reinen Wohngebiet zulässig wären (hier Hundeschule, Hotel und Gastronomiebetrieb) mit dem benachbarten Wohngebiet grundsätzlich vereinbar sind und, dass sich bei weiteren Entwicklungen innerhalb des Mischgebietes besondere Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber dem reinen angrenzenden Wohngebiet ergeben können.

Die Konfliktbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist folglich gesichert.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vom 26. Juli 2001, Beschluss Nr. 2001/0111, gemäß Genehmigungsbescheid des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde vom 23. Mai 2001) stellt für das Plangebiet derzeit überwiegend Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung).

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“, welcher parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

#### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (hier: Flächennutzungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind durch die Stadt Hohen Neuendorf zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind folgenden Programmen und Plänen zu entnehmen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel einschließlich Sachlicher Teilpläne

**Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist am 01. Februar 2008 in Kraft getreten und enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Bei der vorliegenden Planung sind gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.08.2021 insbesondere die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 zu beachten, die sich aus § 5 LEPro 2007 ergeben. Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche (§ 5 Abs. 1), die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind (§ 5 Abs. 3), ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll dabei Vorrang vor der Außenentwicklung haben (§ 5 Abs. 2). Zudem soll die Grundversorgung gesichert werden (§ 5 Abs. 4). Dabei unterliegt die Binnendifferenzierung der Siedlungsbereiche der Planungshoheit der Stadt Hohen Neuendorf. Für den Stadtteil Bergfelde hat die Stadt durch die Aufstellung der sich am S-Bahnhof Bergfelde und dem Stadtteilzentrum (Nahversorgungszentrum für den täglichen Bedarf) befindlichen Bebauungspläne Nr. 44, Nr. 48 und Nr. 65 und den diese umfassenden Bebauungsplan Nr. 1, den Grundsätzen nach § 5 LEPro 2007 bei der Abwägung jeweils vollumfänglich ein hohes Gewicht beigemessen. Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 64 sind insbesondere die Grundsätze nach § 5 Abs. 1 und 2 zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Der LEP HR definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion und konkretisiert die Grundsätze des LEPro 2007.

Da der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Hohen Neuendorf im Mittelbereich des Mittelzentrums Oranienburg ausgewiesen. Hohen Neuendorf zählt gemäß Festlegungskarte zum Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1). Nordöstlich und im Süden grenzt Hohen Neuendorf an den Freiraumverbund (Z 6.2). Die Stadt gehört außerdem zu den sogenannten Achsengemeinden der Achse A (Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Oranienburg). Die Achsen umfassen die Bereiche in Berlin und dem Berliner Umland, die vor allem wegen ihrer Lage an leistungsfähigen Radialen des Schienenpersonennahverkehrs für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet sind.

Folgende Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen und folgende Ziele sind beim Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan zu beachten:

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR:

- vorrangige Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;

Zu dem o.g. Grundsatz 5.1 legt die Raumordnung fest, die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen und unter Nutzung bestehender Infrastrukturen zu betreiben, Nachverdichtungspotenziale zu nutzen und die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu minimieren. Für den Gestaltungsraum Siedlung im Berliner Umland ist dafür eine flächensparende Baudichte von 40 WE/ha empfohlen. (S. 59 f.)

Ziel 5.6 Abs.1 LEP HR:

- Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung; Keine Anwendung der Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Für das o.g. Ziel 5.6 – Gestaltungsraum Siedlung – wurden leistungsfähige radiale Achsengemeinden für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung und Achsenzwischenräumen

für die Freiraumsicherung bestimmt. Hohen Neuendorf wurde gemeinsam mit Glienicke/Nordbahn, Birkenwerder, Oranienburg als Achsengemeinde A klassifiziert. (S. 65 ff.)

#### Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR:

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Freiraums und seiner Multifunktionalität
- besondere Gewichtung des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen.

Nach den o.g. Grundsätzen soll eine querschnittsorientierte, integrative Freiraumentwicklung angestrebt werden, um ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen zu gewährleisten (S. 71).

Nach dem o.g. Ziel ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. (S.73)

#### Grundsatz 8.1 Abs. 1-2 LEP HR:

- Entwicklung von energiesparenden verkehrsverringern Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Erhalt und Entwicklung von Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete als natürliche Kohlenstoffsinken
- Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit von hochwertigen Freiräumen mit besonders bedeutsamer Funktion.

Mit dem o.g. Grundsatz sollen klimaschädliche Emissionen durch energiesparende und verkehrsreduzierende Siedlungsstrukturen (u. a. kompakte Siedlungsstrukturen, höhere Baudichten, kurze Wege) vermieden oder reduziert werden. (S. 87)

Indem für ein bestehendes Siedlungsgebiet im Flächennutzungsplan durch die Änderung dem Bestand entsprechend Bauflächen und Grünflächen dargestellt werden, wird den Zielen gefolgt und die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt. Die Planungsabsicht ist gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 31.03.2022 ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### Regionalplan

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 10.03.2022 ist die Planungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)<sup>2</sup>
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (RePFW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

---

<sup>2</sup> Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Der ReP GSP trifft Festlegungen für die Siedlungsflächen Hohen Neuendorfs und folglich den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Innerhalb der Stadt Hohen Neuendorf übernimmt der Stadtteil Hohen Neuendorf die Funktion eines grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. 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.). Da sich der Stadtteil Bergfelde zum überwiegenden Teil innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung befindet, kann davon ausgegangen werden, dass die Flächennutzungsplanänderung keinen Widerspruch gegenüber den zuvor genannten Festlegungen darstellt.

Im Übrigen treffen die Pläne ReP-Rohstoffe, RePFW und ReP-Wind keine Aussagen zum Änderungsbereich.

### **3.3 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vom Februar 2014) stellt im Entwicklungskonzept den Änderungsbereich an der Birkenwerderstraße als Wohnbaufläche dar.

Der Bereich im Inneren der Fläche zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Birkenwerderstraße, Bahnstraße, Sommerstraße und Wiesenweg wird im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als "Feldgehölz nasser oder feuchter Standorte" sowie als potentiell nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dargestellt. Im Rahmen des parallelen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 64 konnte die Kategorisierung nicht bestätigt werden. Es handelt sich vielmehr um den Biototyp „Vorwald feuchter Standorte“ (Biototyp-Nr. 08283).

Zwischen Summter Straße und Hohen Neuendorfer Weg schiebt sich – außerhalb des Änderungsbereiches – eine Waldfläche in die Siedlungsgebiete hinein, die bis an die Birkenwerderstraße heranreicht. Im Konzeptplan des Landschaftsplanes wird dieser Bereich als Nadelforst dargestellt, für den Maßnahmen zum Umbau zu naturnahen Wald- und Waldfolgegesellschaften mit hoher Priorität ausgewiesen werden. Diese Waldfläche stellt darüber hinaus einen innerstädtischen Grünzug / Grünverbindung dar, die den Änderungsbereich an der Engstelle zwischen Birkenwerderstraße und Briesestraße quert und sich dann südlich entlang der Straße Am Langen Berg über bestehende Grünflächen weiter bis zu den östlich angrenzenden Waldflächen fortsetzt. Der Konzeptplan weist für diesen Grünzug das Ziel der Erhaltung und Entwicklung von innerstädtischen Grünzügen aus.

Entlang folgender an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen wurde der Erhalt bzw. die Entwicklung von Baumreihen / Alleen dargestellt:

- Alleen:
  - Birkenwerderstraße
  - Briesestraße
- Baumreihen:
  - Sommerstraße
  - Summter Straße im westlichen Abschnitt zwischen Birkenwerderstraße und Briesestraße

### **3.4 Verkehrsentwicklungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) in der Planfassung vom 30.01.2015

beschlossen (Beschluss-Nr. B 007/2015) und für aufgestellt erklärt. Der räumliche Geltungsbereich des VEP umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hohen Neuendorf.

Im VEP wird das Straßennetz einer Klassifizierung unterzogen. Die Klassifizierung der Straßen erfolgt auf Basis der Verbindungsfunktion und der Verkehrsbelastung und dient der Festlegung typischer Ausbaustandards. Sie erfolgte in die Klassen „Hauptverbindungsstraßen“, „Hauptsammelstraßen“, „Wohnsammelstraßen“, „Wohnstraßen“ und „Wohnwege“. Gemäß VEP sind die Birkenwerderstraße als Hauptverbindungsstraße und die Briesestraße als Wohnsammelstraßen klassifiziert. Des Weiteren sind die übrigen Straßen und Wege, welche an den Änderungsbereich angrenzen als Wohnstraßen und -wege klassifiziert.

Laut VEP sind Ergänzungen des Straßennetzes nicht notwendig. Im Stadtteil Bergfelde sind besonders zwei Problempunkte im VEP analysiert worden. Es betrifft dies die Mittelstraße im Bereich der Brücke über die Eisenbahn sowie die Ahornallee. Beide Straßen befinden sich jedoch nicht innerhalb des Änderungsbereiches bzw. in dessen räumlicher Nähe.

Die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung stehen dem Verkehrsentwicklungsplan nicht entgegen.

Der Verkehrsentwicklungsplan wurde auf Grundlage einer Prognose der Einwohnerentwicklung erarbeitet. Diesem Prognosefall lag eine Baulandpotentialanalyse von 2009, prognostiziert auf das Jahr 2025, zugrunde. Prognoseansatz für den Bereich des Plangebietes war eine Entwicklung nach § 34 BauGB unter den damals vorherrschenden durchschnittlichen Grundstücksgrößen und Haustypen, d.h. entsprechend den geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung. Durch die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung kann daher nicht von einer wesentlich über den im Verkehrsentwicklungsplan prognostizierten Verkehrsaufkommen/-bedarf ausgegangen werden.

### **3.5 Lärmaktionsplan**

Die derzeit vorliegende Lärmaktionsplanung der Stufe III für die Stadt Hohen Neuendorf vom 01. April 2019 beschreibt die potentiell gesundheitsrelevanten Lärmbelastungen und nennt Maßnahmen diese zu verringern. Die Maßnahmenplanung konzentriert sich auf den Straßenverkehr, da die Planung an Schienenwegen des Bundes durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgt.

In der Stufe III verbleibende Lärmbrennpunkte des Straßenverkehrs einschließlich Ihres Wirkungsbereiches befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

Für den Änderungsbereich gibt der Lärmaktionsplan der Stufe III daher keine konkreten Handlungsempfehlungen.

### **3.6 Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt**

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind folgende Planungen der Stadt Hohen Neuendorf zu beachten:

- Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf,
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf,
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie
- Spielplatzentwicklungskonzept.

### **Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf**

Die Stadt Hohen Neuendorf hat in den Jahren 2009 bis 2010 ein Leitbild formuliert, welches anhand von sieben „Leitplanken“ eine Zukunftsvorstellung für die Stadt Hohen Neuendorf formuliert. Diesen sieben „Leitplanken“ sind jeweils Handlungsansätze zugeordnet. Das Leitbild richtet sich an die Bürgerschaft, die Politik und die Verwaltung. Das Leitbild ist folglich auch bei der Bauleitplanung der Stadt zu berücksichtigen.

Die Leitplanke 1 und deren Handlungsansätze sind bei der Flächennutzungsplanänderung insbesondere zu berücksichtigen:

#### Leitplanke 1: Die grüne Stadt an der Havel

Handlungsansätze:

- Förderung der grünen Prägung der Stadt als Ganzes
- Förderung eines prägenden Baumbestandes

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2017 wurde am 28. September 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf gebilligt sowie die in der Anlage ausgewiesenen Vorranggebiete Wohnen beschlossen (Beschlussnummer B 079/2017).

Das INSEK/WUS zeigt Handlungserfordernisse in Hinblick auf die Stadtstruktur, Wirtschaft und Beschäftigung, den Verkehr, die technische Infrastruktur und den Klimaschutz sowie das Wohnen, die Bildung, Soziales und Gesundheit auf. Strategische Grundsätze der Umsetzung für die Stadtentwicklung sind dabei:

- Fokussierung auf Innenbereiche der Stadtteile
- Entwicklung von prägenden und belebten Stadtteilzentren
- Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und der Wohnviertel
- Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum
- Erhöhung des Anteils an Mietwohnungen
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für verschiedenen Zielgruppen
- Stetige Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität

Das INSEK/WUS zeigt insbesondere den Bedarf an sowie die Potentialflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau und den Mehrfamilienhausbau auf. Gemäß INSEK/WUS zeigen sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Potentialflächen für den Mehrfamilienhausbau. Für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern können insbesondere kleinere unbebaute und untergenutzte Grundstücke im Innenbereich im Rahmen einer Verdichtung aktiviert werden.

### **Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf**

In den Jahren 2012 bis 2013 hat die Stadt Hohen Neuendorf ein Klimaschutzkonzept mit dem Ziel der Reduktion des Endenergieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie dem Ausbau des Anteils erneuerbaren Energien erarbeiten lassen. Unter anderem formuliert das Klimaschutzkonzept Maßnahmen für die Stadtentwicklung, Naturschutz und die Klimaanpassung. Im Hinblick auf das Flächennutzungsplanänderungsverfahren 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.

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Für die Stadt Hohen Neuendorf liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) mit Stand vom September 2011 vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des im EH-ZK dargestellten zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Bergfelde. Für das Stadtteilzentrum Bergfelde formuliert das EH-ZK das Ziel der Erhaltung und Gewährleistung der weiteren Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes. Der zentrale Versorgungsbereich Bergfeldes umfasst das heutige Stadtteilzentrum, bestehend aus dem Immobilienensemble „Birkenwerder Str./ Mittelstr.“ und dem Neubaustandort „Brücke Str./ Mittelstr.“ (Lebensmittel-Discounter, Getränkefachmarkt), ergänzt durch die unmittelbar angrenzende Potenzialfläche „Mittelstraße“. Der für die Nahversorgung relevante tägliche/periodische Grundbedarf (Lebensmittel, Genussmittel/Tabakwaren, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) wird durch das Angebot im Stadtteilzentrum Bergfelde gedeckt. Für den Änderungsbereich formuliert das EH-ZK keine Maßnahmen und die beabsichtigten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung stehen nicht im Widerspruch zum EH-ZK.

### **Spielplatzentwicklungskonzept**

Das Konzept dient als Handlungsgrundlage für die Spielplatzentwicklung in der wachsenden Stadt Hohen Neuendorf und wurde im Jahr 2016 erarbeitet. Innerhalb des Planungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ergreift das Konzept keine Maßnahmen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, auch unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und Schutzes der hohen Wohnqualität im Norden von Bergfelde sowie des angrenzenden sensiblen Naturraumes im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht verbunden, unter Berücksichtigung des sensiblen Naturraumes und des Bestandes, die Flächen für die verbindliche Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan Nr. 64) vorzubereiten.

Die Bestandssituation im Plangebiet wurde im Jahr 2020 durch eine umfassende Bestandsaufnahme im Vorfeld zum parallelen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 erhoben und der Gebietscharakter erfasst. Im Ergebnis stellt sich das Gebiet an der Birkenwerderstraße als bebauter Siedlungsgebiet dar, welches zu etwa gleichen Teilen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dient (Hundeschule, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe etc.). Rückwärtig der Birkenwerderstraße zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Wiesenweg, Sommerstraße und Bahnstraße befindet sich eine großflächige Freifläche die dem Biotoptyp „Vorwald feuchter Standorte“ zugeordnet werden kann.

Die Bestandssicherung und weitere Entwicklung einer Mischnutzung - aus Wohnnutzungen und Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören - entlang der Birkenwerder Straße, in Fortsetzung des zentralen Versorgungsbereich von Bergfelde, sowie die Sicherung der privaten Grünfläche, sind Planungsziele der Stadt.

Um die zukünftige Bodennutzung gemäß dem Bestand zu sichern, sollen durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung folgende Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden:

- Gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

## **4.2 Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung**

Mit Stellungnahme vom 13.08.2021 zum Bebauungsplan Nr. 64 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, sodass mit den geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung keine neue Siedlungsflächenausweisung vorbereitet werden sollen. Einem Nachverdichtungspotential für die Innenentwicklung gemäß dem Grundsätze nach § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 bzw. daraus abgeleitet gemäß dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR an den Birkenwerder Straße stehen die geplanten Darstellungen (hier: gemischte Baufläche) nicht entgegen.

Die Darstellung einer Grünfläche und somit die Sicherung des Biotoptyps Vorwald feuchter Standorte entspricht dem Grundsatz der Raumordnung (Grundsatz 8.1 Abs. 1-2 LEP HR) „Erhalt und Entwicklung von Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete als natürliche Kohlenstoffsinken“.

In ihrer Stellungnahme vom 04.08.2021 zum Bebauungsplan Nr. 64 weist die Regionale Planungsgemeinschaft darauf hin, dass die Planung mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar ist.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Gemischte Bauflächen**

Im Bebauungsplan Nr. 64 sollen gemäß § 6 BauNVO entlang der Birkenwerderstraße Mischgebiete (MI) festgesetzt werden. Die Entwicklung eines Mischgebietes beidseits der Birkenwerder Straße entspricht dem Planungsziel der Stadt, die Birkenwerderstraße als zentralen und gebietsnahen Versorgungsbereich zu sichern, weiterzuentwickeln und für wohngebietsverträgliches Gewerbe zu öffnen. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig festgesetzt, da diese Nutzungen dem Gebietscharakter an der Birkenwerderstraße nicht entsprechen und um die Nutzungsstruktur der sensiblen Nutzungen der angrenzenden reinen Wohngebiete nicht zu stören. Ein Bedarf an Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist zudem für den Planbereich nicht erkennbar.

Im Plangebiet zeigt sich im Bestand eine Entwicklungstendenz zu einer ausgeglichenen Nutzungsstruktur aus Wohnnutzung und mit dem Wohnen verträglicher Gewerbenutzungen. Im Plangebiet selbst sind ein größerer Beherbergungsbetrieb / Hotel (Birkenwerderstraße 14) und ein gastronomischer Betrieb (Birkenwerderstraße 58) mit einem über dem Stadtteil hinausgehenden Einzugsgebiet, mehrere Dienstleistungsanbieter, ein Hundezüchter und eine Hundeschule vertreten. Diese sind nach Rechtsauffassung der Stadt Hohen Neuendorf nicht in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Um diesen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, hat die Stadt Hohen Neuendorf die Darstellung einer gemischten Baufläche bzw. eines Mischgebietes im B-Plan 64 erwogen. Gleichzeitig möchte die Stadt innerhalb dieser Flächen in Fortsetzung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs für Bergfelde potentiellen gewerblichen Ansiedlungsinteressierten Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. Dies schließt z.B. ein Ferienwohnungsangebot mit ein. In den angrenzenden Wohngebieten soll hingegen die gewerbliche Nutzung (einschließlich Ferienwohnungsangebote) eingeschränkt und die Wohnruhe durch Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im B-Plan 64 und B-Plan 63 gesichert werden.



Die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche und dem sich daraus ggf. entwickelbaren allgemeinen Wohngebiet, welches überwiegend dem Wohnen dient, birgt das Risiko, dass die bestehenden Gewerbebetriebe über keine ausreichende Planungssicherheit verfügen. Die Lage der Änderungsfläche, anschließend bzw. in Fortsetzung zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich für Bergfelde und entlang der Haupteerschließung des Bergfelder Nordens, eröffnen zudem die Möglichkeit, weitere gewerbliche Nutzungen zum Schutz der bestehenden Wohnruhe im Bergfelder Norden zentral zu bündeln und zu steuern. Die Stadt sieht hier vor allem Potential im Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe.

In diesem Sinne soll die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes für diese Flächen von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche geändert werden.

## **5.2 Grünfläche Zweckbestimmung Privatgärten**

Rückwärtig der Bebauung an der Birkenwerderstraße, der Bahnstraße, der Sommerstraße, dem Wiesenweg und dem Hohen Neuendorfer Weg, soll die derzeitige Darstellung der Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan zur Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ geändert werden. (Zur derzeitigen Nutzung der Fläche siehe auch Punkt 2.5.2).

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ findet bereits für andere Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf Verwendung. Der Katalog der Zweckbestimmungen in der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist nicht abschließend, sodass eine Zweckbestimmung entsprechend dem Planungsziel (hier vorbereitende Bestandssicherung einer privaten Grünfläche) gewählt wurde. Bei der Zweckbestimmung „Privatgärten“ handelt es sich nicht um Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz, sondern um Gartenflächen, die sich in der Regel in Privatbesitz befinden und oftmals eine Nutzungseinheit mit dem dazugehörigen Wohngrundstück bilden, jedoch selbst wertvolle Naturräume, meist außerhalb der Innenbereichsflächen darstellen.

## **6. Lärmschutz**

Für die Flächennutzungsplanänderung wird in der Begründung auf die Lärmimmissionen und die Berücksichtigung bzw. Konfliktbewältigung in der verbindlichen Bauleitplanung an dieser Stelle hingewiesen:

Ein durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, erstelltes Schallgutachten, Stand 22.11.2021, kommt zu dem Ergebnis, dass die in Anlage 2.2 und Anlage 2.3 des Schallgutachtens eingetragenen Schalldämm-Maße der Fassaden zum Bebauungsplan Nr. 64 „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“ textlich festzusetzen sind. Für die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 64 „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“, der Stadt Hohen Neuendorf wurde der passive Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm des Straßenlärms der Bundesstraße (B) 96a (Birkenwerderstraße)- und Schienenverkehrs der südlich des Plangebietes verlaufenden Trasse berechnet. Das errechnete erforderliche Schalldämm-Maß der möglichen Außenfassaden direkt an den festgesetzten Baugrenzen liegt bei maximal 52 dB. Im Bebauungsplan werden für die betroffenen Grundstücke Festsetzungen aufgenommen, dass zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen müssen, das nach DIN 4109-1:2018-01 und unter Berücksichtigung der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel des Schallgutachtens zu ermitteln ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Das Landesamt für Umwelt äußerte in seiner Stellungnahme vom 13.09.21 keine Bedenken gegenüber der Planung im Bebauungsplan.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da sich die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Bestand ergeben, sind keine Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen erkennbar.

### 7.2 Flächenaufteilung des Plangebietes

	Fläche in ha (ca.)
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3,5</b>
Gemischte Baufläche	2,5
Grünfläche Zweckbestimmung „Privatgärten“	1,0

## 7.3 Natur, Landschaft, Umwelt

### 7.3.1 Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die geplante Änderung der Darstellungen 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. Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind aber nicht alle Veränderungen der Schutzgüter als "Eingriffe" im Sinne des Gesetzes zu bezeichnen. Vielmehr gelten nur jene Beeinträchtigungen als Eingriff, die nicht bereits erfolgt sind oder nach dem derzeit geltenden Planungsrecht zulässig wären.

Im vorliegenden Fall entsprechen die geplanten Darstellungen der Flächennutzung im Bestand, für dessen Bauflächen bereits nach § 34 BauGB Baurecht besteht. Die Eingriffsregelung findet demnach in diesen Bereichen keine Anwendung.

Die Darstellung der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Privatgärten“ wird zum Schutz der wertvollen Biotopstrukturen als private Grünfläche ausgewiesen und so vor einer Überbauung geschützt.

### 7.3.2 Umweltauswirkungen

Tatsächliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind regelmäßig und ggf. erst dann zu erwarten, wenn die Planung im Sinne der Rechtsnorm (als Satzung) verbindlich gesichert ist und deren Umsetzung jederzeit vollzogen werden kann. Der Flächennutzungsplan und seine Darstellungen erzeugen aus sich heraus keine rechtliche Wirkung, bereiten diese jedoch vor.

Da die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung die bestandssichernden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 vorbereiten sollen, sind durch die Darstellungen auf Ebene der

vorbereitenden Bauleitplanung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Ortsbild/Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete erkennbar.

#### **7.4 Eigentum und bodenordnende Maßnahmen**

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

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches werden durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich nicht vorbereitet.

#### **7.5 Kosten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen neben den Planungskosten voraussichtlich keine weiteren Kosten.

### **8. Verfahren**

#### **Verfahrensschritte**

Die Verfahrensschritte richten sich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). 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 allgemeinen Vorschriften auch für dieses Verfahren anzuwenden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 27.01.2022 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 025/2021 "Teilbereich Birkenwerderstraße, Stadtteil Bergfelde" mit Stand November 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (B 066/2021).

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit lagen die Flächennutzungsplanänderung (Entwurf November 2021) und ihre Begründung in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf öffentlich aus. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25. Februar 2022 über die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert und um Äußerung zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben. Insgesamt haben 23 der Beteiligten geantwortet.

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu redaktionellen Änderungen der Planzeichnung und Begründung. Inhaltliche Änderungen waren nicht erforderlich. Die wesentlichen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Planungsabsicht gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 31.03.2022 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel** teilt mit, dass der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 025/2021 mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist. Die Aussage, dass der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird um die Vereinbarkeit mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel gemäß Stellungnahme zum Entwurf vom 10.03.2022 ergänzt.

Der **Landkreis Oberhavel** äußerte redaktionelle Hinweise zur Begründung. Die redaktionellen Hinweise werden im Begründungstext berücksichtigt.

Die **Abteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt** empfiehlt, in der Abwägung plausibel die Abweichung von den Orientierungswerten der DIN 18005 zu begründen. Der Forderung wird teilweise gefolgt. In der Begründung wird dargelegt, dass die Konfliktbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 erfolgt. Der Begründungstext wurde unter Punkt 2.10 „Emissionen“ um den Hinweis ergänzt, dass mittels der geplanten Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen eine Konfliktbewältigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt und die Konfliktbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folglich absehbar ist. Von einer Konfliktbewältigung im Rahmen der unverbindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021) wurde daher abgesehen.“

Die Stadtverordneten der Stadt Hohen Neuendorf haben am 30.06.2022 in öffentlicher Sitzung die Abwägung und die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 025/2021 „Teilbereich Birkenwerderstraße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Planänderung zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzureichen (Beschluss-Nr. B 029/2022 und B 030/2022).

Die Planänderung wurde durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 11.10.2022 mit dem Aktenzeichen: 521010-04566/2022/vs mit einer Maßgabe und einer Auflage genehmigt.

Als Auflage wurde gefordert, dass die Begründung unter 2.10 „Immissionen“ um die entsprechenden – aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleiteten – Inhalte zu untersetzen ist. Im Begründungstext soll erläutert werden, mit welchen Mitteln die Einhaltung – besser noch die Unterschreitung – im Sinne des Minimierungsgebotes dieser Schallpegelwerte prognostisch zu erzielen ist (Konfliktbewältigung).

Als Maßgabe wurde gefordert, dass der Begründungstext bezüglich des Planungserfordernisses/Planungszieles zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ zu untersetzen/überarbeiten ist. Es soll erläutert werden, dass das gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe Planungsziel der Stadt ist oder zumindest prognostisch sicher vorauszusehen ist, dass sich eine Mischung einstellen wird.

Für die seit dem Feststellungsbeschluss vorgenommenen Änderungen in der Begründung ist ein Beitrittsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Dieser Beitrittsbeschluss (Beschluss-Nr. B 009/2023) ist am 23.02.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen worden. Die Verwaltung wurde beauftragt den Beitrittsbeschluss dem Landkreis mitzuteilen und die Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung umzusetzen.

## Verfahrensart

Wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durch die Änderung eines Bauleitplans (hier Flächennutzungsplan) die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Mit der Änderung Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche sowie eine private Grünfläche für einen innenliegenden Blockbereich werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung den Stadtteil Bergfelde als Wohnstandort zu entwickeln nicht berührt. Vielmehr werden die Planungsziele der Gemeinde für diesen Bereich lediglich konkretisiert. Bei den Größenverhältnissen der Planänderung gegenüber der dargestellten Wohnbaufläche im Stadtteil Bergfelde kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Hohen Neuendorf für den Bereich des Stadtteils Bergfelde in der Gesamtheit durch die Flächennutzungsplanänderung nicht berührt werden. Diese Einschätzung gilt auch unter Berücksichtigung der bereits wirksamen Änderungen in Bergfelde (siehe auch Kapitel 1.3 der Begründung). Die Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ entspricht dem Planungsziel der Gemeinde für den Stadtteil Bergfelde und konkretisiert das Planungsziel den Stadtteil Bergfelde als Wohnstandort zu sichern und zu weiterzuentwickeln in Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegt des Weiteren vor, da

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,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. 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.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren kann zudem gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

**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).

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28).

**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)** in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).










**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).

# Anlage 1 Zeichenerklärung zum wirksamen Flächennutzungsplan










## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB a. F.

#### Bauflächen, Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB a. F.)





-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sondergebiete (mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung)
-  Campingplatz
-  Wochenendhäuser
-  Fernverkehr
-  Handels- und Dienstleistungszentrum  
Hohen Neuendorf / Stadtteil Bergsdorf
-  Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum  
Hohen Neuendorf / Stadtteil Bergsdorf
-  Pflanzmarkt  
Hohen Neuendorf / Stadtteil Bergsdorf
-  Bundeswehr
-  Sondergebiet Bundeswehr mit hohem Waldanteil /  
Slandortübungsplatz

#### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB a. F.)




-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Schule
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Feuerwehr
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB a. F.)









##### Straßenverkehr

-  Autobahn
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Ruhender Verkehr









##### Bahnen

-  Bahnanlagen
-  Bahnhof (Haltepunkt der Berliner S-Bahn)
-  Bahnhof (Haltepunkt der Regionalbahn)

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB a. F.)

-  Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung  
(mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung)
-  Elektrizität
-  Fläche für die Errichtung von Windkraftanlagen mit hohem Anteil an Fläche für die Landwirtschaft
-  Wasser
-  Abwasser
-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (mit näherer Bezeichnung der Art der Leitungen)
-  oberirdisch (z. B. 380 kV-Leitung)
-  unterirdisch (z. B. Ferngas)



#### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB a. F.)

-  Grünflächen (gegebenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung)
-  Parkanlage
-  Dauerkleingarten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Badeplatz, Freibad
-  Friedhof
-  Privatgärten


#### Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB a. F.)

-  Wasserflächen


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


-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB a. F.)

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



### 2. Kennzeichnung von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB a. F.)

-  Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel  
(Symbolhafte Kennzeichnung ohne gesonderte Flächendarstellung;  
In sonstigen Flächen informativ gekennzeichnet)







-  Kennzeichnung (symbolhafte Randmarkierung) von Flächen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen

### 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB a. F.)


#### Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Wasserschutzgebiete auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG), § 15

-  Trinkwasserschutzgebiet, Engere Schutzzone (Zone II)
-  Trinkwasserschutzgebiet, Weitere Schutzzone (Zone III)


#### Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts auf der Grundlage des Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)

-  Naturschutzgebiete (§ 21 BbgNatSchG)
-  Landschaftsschutzgebiete (§ 22 BbgNatSchG)
-  Biotop (§ 32 BbgNatSchG)
-  Geschütztes Waldbiotop
-  Geschütztes Offenlandbiotop
-  Geschütztes Wieserbiotop



#### Denkmalgeschützte Flächen auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

-  Bodendenkmale (§ 2 BbgDSchG);  
(Symbolhafte Markierung ohne gesonderte Flächendarstellung)

#### Bergbaurechtliche Nutzungsregelungen auf der Grundlage des Bundesberggesetzes

-  Fläche für den Kiesabbau / Bewilligungsfeld "Leegebirch Südost"

#### Sonstige Planzeichen

-  Stadtgebietsgrenze
-  Räumlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplans
- KURSVISCHRIFT* Ortsteilbezeichnungen, Straßennamen und sonstige Bezeichnungen aus der Örtlichkeit des Stadtgebietes zur Verbesserung der Eindeutigkeit der Plandarstellungen und der Lesbarkeit des Plans  
z. B. "Niederheide", "Gut Pinnow", "Berliner Straße", "Wolfsee", "Herthacor", "Oder-Havel-Kanal" etc.