

Hohen Neuendorf

mit den Stadtteilen Bergfelde, Borgsdorf, Hohen Neuendorf und Stolpe

Flächennutzungsplan

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 020/2016

Begründung

Änderungsbereich: B-Plan Nr. 49

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

Stand: Februar 2017

Gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2017

Überarbeitet aufgrund der Genehmigung vom 22.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1 Änderungsbereiche	3
1.2 Anlass des Änderungsverfahrens im Parallelverfahren -	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Verfahren.....	5
1.5 Vorgehensweise / Inhalte des Flächennutzungsplanes.....	6
2. Planerische Vorgaben.....	6
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2 Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes	7
2.2.1 Landschaftsplan Hohen Neuendorf (2014)	7
2.2.2 Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“	8
2.3 Weitere Planungen	9
3. Angaben zum Bestand und zur Zielsetzung der 6 Änderungs- bzw. Kennzeichnungsgebiete... 10	
3.1 Änderungsgebiet Nr. 1: Fläche südlich entlang der Hohen Neuendorfer Straße.....	11
3.2 Änderungsgebiet Nr. 2: Tennisplatz Karlstraße / Winkler Straße	13
3.3 Änderungsgebiet Nr. 3: Stolper Straße / Ecke Glienicker Straße (Flurstücke 97/1 und 97/2) .	16
3.4 Änderungsgebiet Nr. 4: Seestraße / Ecke Hochwaldallee (Flst. 134/2 u. 137/2 teilweise).....	19
3.5 Änderungsgebiet Nr. 5: Nordwestlich der Emil-Czekowski-Straße (Flurstück 1 –Teilfläche -).	21
3.6 Kennzeichnung (Nr. 6): Lagesymbol für eine ‚Kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen)‘ (Flurstücke 425 und 426)	23
4. Änderung der Flächenbilanz einschließlich der Bodennutzung (Hohen Neuendorf ohne Birkenwerder).....	25
5. Umweltbericht	26
Anlage 1: Legende des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt).....	27

1. Einführung

1.1 Änderungsbereiche

Die Stadt Hohen Neuendorf plant für die in der Abbildung 1 dargestellten Bereiche des Stadtteils Bergfelde (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“) 5 Änderungen sowie eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan (FNP) vorzunehmen. Der im Oktober 2001 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (Stand Mai 2000), stellt das Plangebiet des v. g. Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und in kleinen Teilbereichen als Grünfläche bzw. als Waldfläche dar. Die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ entspricht in Teilbereichen nicht der Verordnung über das LSG „Westbarnim“ vom 09. Juli 1998.

Abb. 1: Von der Planänderung betroffene Flächen



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Oktober 2001)

Darstellungen im derzeit wirksamen FNP (Oktober 2001), sowie die geplanten Änderungen:

Nr.	Fläche im FNP (Oktober 2001)	Fläche in der 20. Änderung	Verortung	Größe in ha
1	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Entlang der Hohen Neuendorfer Straße	ca. 2,47
2	Grünfläche (Sportplatz)	Wohnbaufläche	Flst. 1799	ca. 0,54
3	Wohnbaufläche	Waldfläche	Flst. 97/1, 97/2	ca. 0,35
4	Wohnbaufläche	Waldfläche	Teilflächen der Flst. 134/2, 137/2	ca. 0,16
5	Waldfläche	Wohnbaufläche	Teilflächen des Flst. 1	ca. 0,16
6	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche mit Kennzeichnung einer ‚Kleinräumigen Fläche mit umweltgefähr-	Flst. 425 /426	ca. 0,20

		dender Bodenbelastung (nachgewiesen)'		
				gesamt: ca. 3,88

1.2 Anlass des Änderungsverfahrens im Parallelverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf beabsichtigt eine Flächennutzungsplanänderung für Teilflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße“ im Stadtteil Bergfelde durchzuführen.

Anlass der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist insbesondere die allmähliche, inzwischen schon in Teilbereichen vollzogene Umnutzung der an die Hohen Neuendorfer Straße angrenzenden Grundstücke, weg von der überwiegenden Wohnnutzung hin zur Mischnutzung. Der rechtswirksame FNP stellt südlich der Hohen Neuendorfer Straße überwiegend Wohnbaufläche dar, so dass die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie/ südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“, beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes aus dem rechtskräftigen FNP nicht entwickelbar ist.

Des Weiteren soll die 20. Änderung des FNP Anpassungen, abgeleitet aus den geplanten Festsetzungen des v. g. Bebauungsplanes Nr. 49, enthalten (s. Abb. 1 – Von der Planänderung betroffene Flächen).

Die für kleine Teilbereiche geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan erfordern aufgrund der jeweiligen geringen Flächengröße und der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan im Einzelnen keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes; ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich jedoch u.a. durch die Anzahl der geplanten Abweichungen.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss des o.g. Bebauungsplanes Nr. 49 wurde am 26. November 2009 gefasst. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB fand bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 18. November 2013 bis einschließlich 18. Dezember 2013 statt. Die vorliegenden Stellungnahmen wurden sowohl im weiteren Bebauungsplanverfahren als auch im Änderungsverfahren des FNP unter Abwägung berücksichtigt. Auf frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann folglich im 20. Änderungsverfahren zum FNP verzichtet werden.

Ein Umweltbericht zum v. g. Bebauungsplan wurde zeitgleich ausgearbeitet. Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie die entsprechende frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verwiesen.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist im Zusammenhang mit der 20. Änderung des FNP nicht erforderlich, da das ‚vereinfachte Verfahren‘ gemäß § 13 BauGB Anwendung findet; hierbei ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich (s. ergänzend Pkt. 5).

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung – PlanZV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1.4 Verfahren

Ablauf des FNP-Änderungsverfahrens:

Verfahrensschritte	Datum
Erklärung der GL, Übereinstimmung der Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 49 mit den Zielen der Raumordnung ¹	26.11.2013
Einleitungs- / Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung	21.07.2016
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf (SVV) über die Billigung des Entwurfes sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	21.07.2016
Bekanntmachung des Einleitungs- / Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 08/25. Jahrgang	20.08.2016
Behördenbeteiligung mit Schreiben vom	01.09.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit	05.09.2016 – 07.10.2016
Abwägungsbeschluss der SVV	30.03.2017
Billigungsbeschluss der SVV zur Änderung des Flächennutzungsplanes	30.03.2017
Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes	
Ausfertigung	
Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr.	

Anmerkung zur Mitteilung der Ziele der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung – GL -

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich i. Z. mit den geplanten Festsetzungen in Teilbereichen Änderungen im Flächennutzungsplan (s. Abb. 1). Mit Schreiben vom 26. November 2013 stimmt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Aufstel-

¹ Die Stellungnahme der GL v. 26.11.2013 bezieht sich auf den im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“. Die Zustimmung der GL ermöglicht, das Verfahren zur 20. Änderung des FNP zu beginnen.

lung des v. g. Bebauungsplanes zu, da „die dargelegte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist“. Es ist davon auszugehen, dass diese Übereinstimmung auch auf die Änderungen des Flächennutzungsplanes übertragbar ist.

In ihrer Stellungnahme vom 21. September 2016 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ihre positive Aussage vom 26. November 2013 für das 20. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

1.5 Vorgehensweise / Inhalte des Flächennutzungsplanes

Grundlage der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der seit Oktober 2001 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf, Stand Mai 2000.

Verteilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 sind 5 Teilflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 3,88 Hektar zu ändern sowie die Kennzeichnung einer ‚Kleinräumigen Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen)‘ (Lagesymbol) zu berücksichtigen. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen zeigt, sind angestrebte kleinflächige Änderungen aus dem rechtswirksamen FNP aufgrund der Größe der einzelnen Fläche entwickelbar. Eine Ausnahme bildet die angestrebte Änderung der Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche parallel zur Hohen Neuendorfer Straße.

Grundlegende Ausführungen zum Inhalt des Flächennutzungsplanes sind nicht Bestandteil des Erläuterungsberichts zur 20. Änderung des FNP. Diese Angaben sind dem rechtswirksamen FNP zu entnehmen.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Für Brandenburg gilt die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16. Juni 2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP B-B) vom 31. März 2009 aus formalen Gründen für unwirksam erklärt. Zwischenzeitlich wurde der vom OVG bemängelte Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben und die Verordnung über den LEP B-B am 2. Juni 2015 wieder in Kraft gesetzt.

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamtraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamtraum – ist die Stadt Hohen Neuendorf dem Versorgungsbereich des Mittelzentrums Oranienburg zugeordnet. Die Stadt gehört außerdem zu

den sogenannten Achsengemeinden der Achse A (Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Oranienburg), womit ihr Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Gemäß Plansatz 4.5 (Z) sollen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu kompakten, Verkehr und Flächen sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen (S. 35 ff.).

Diesem Ziel wird gefolgt, indem für ein bestehendes Siedlungsgebiet im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 49 (s. v.) zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufgestellt wird. Im Zusammenhang damit erfolgte die Prüfung der Übereinstimmung der Ziele der Landesplanung mit den Zielen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes. Mit Schreiben vom 26. November 2013 bestätigt die GL die „Anpassung der dargelegten Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung“. Diese positive Stellungnahme gilt lt. Stellungnahme der GL vom 21. September 2016 ebenfalls für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Regionalplan

Laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Prignitz-Oberhavel vom 13. Februar 2014 zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ treffen die Regionalpläne für den in Rede stehenden Bereich keine Aussage, folglich sind keine Vorgaben bei der beabsichtigten 20. Änderung des FNP zu berücksichtigen. In ihrer Stellungnahme vom 20. September 2016 bestätigt die RPG Prignitz-Oberhavel diese Aussage. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohen Neuendorf (Stand Mai 2016) ist demnach mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar.

2.2 Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes

2.2.1 Landschaftsplan Hohen Neuendorf (2014)

Für das Stadtgebiet Hohen Neuendorf liegt der Landschaftsplan mit Stand vom Februar 2014 vor. Der Konzeptplan des Landschaftsplanes stellt die Siedlungsflächen des Geltungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 49) als Wohnbauflächen dar. Als Maßnahme wird der „Erhalt des typischen Waldcharakters von Waldsiedlungen“ für den gesamten Bereich formuliert.

Ausnahmen bilden lediglich die Fläche des Tennisplatzes, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aufgenommen wurde und eine von wertvollen Alteichen überschirmte Freifläche westlich der Emil-Czekowski-Straße mit der Darstellung als Waldfläche. Bezüglich der Kinderspielplätze beschreibt der Landschaftsplan ein Defizit.

Teilflächenänderung 2 - Tennisplatz

Nach Aufgabe des Tennisplatzes kann diese Fläche als allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage mit Kinderspielplatz genutzt werden. Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Größe von ca. 1.200 m² wird den Vorgaben des Landschaftsplanes Hohen Neuendorf weitgehend entsprochen und der Waldbaumbestand kann voraussichtlich erhalten werden. Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes setzt die Forderung der vorbereitenden, übergeordneten Planungsebenen nach einer Verbesserung der Versorgung des Siedlungsgebietes "Alte Kolonie" mit öffentlichen Kinderspielplätzen um und schafft so eine Verbesserung der Versorgungssituation für die Anwohner des Gebietes.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung bzw. Teilversiegelung des Tennisplatzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Teilflächenänderung 5 – Freifläche westlich Emil-Czekowski-Straße

Die von wertvollen Alteichen überschirmte Freifläche westlich der Emil-Czekowski-Straße (Flurstück 1) wird als „sonstige Waldfläche – vorwiegend Laubholz“ mit dem Ziel der Erhaltungspflege und Entwicklung dargestellt. Die nördlich angrenzenden Waldflächen, die sich großflächig nach Westen und Nordwesten fortsetzen, werden als „Laubholz-Forst“ dargestellt. Als Maßnahme zum ökologischen Waldumbau nennt der Landschaftsplan den Umbau zu naturnahen Wald- und Waldfolgegesellschaften.

Das Flurstück 1 wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Waldfläche und entlang der Emil-Czekowski-Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf dem Grundstück Emil-Czekowski-Straße 1/2 (Flurstück 1) befinden sich besonders viele, sehr wertvolle Altkiefern und Alteichen, die eine Besonderheit darstellen. Der Schutz dieser Baumbestände wird – über den Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf hinaus - durch eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49 mittels der Umgrenzung und Ausweisung als „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll sich jedoch künftig über das gesamte Flurstück 1 erstrecken. Das im Bebauungsplan berücksichtigte Baufeld und damit der festgelegte überbaubare Bereich orientieren sich, abweichend von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, an der bereits vorhandenen Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich. Durch diese Anordnung des Baufeldes kann der erhaltenswerte Baumbestand bestmöglich geschützt und den Vorgaben des Landschaftsplanes weitestgehend entsprochen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 folgen daher dem Ziel, den Waldcharakter des Planungsgebietes zu erhalten und zu entwickeln.

2.2.2 Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“ (Verordnung über das LSG „Westbarnim“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10. Juli 1998, in Kraft getreten am 06. August 1998) umgrenzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Ausnahme des Bereiches an der Hohen Neuendorfer Straße weitestgehend.

Vier Flurstücke (4/1, 4/2, 4/3, 4/4) im Bereich der Emil-Czekowski-Straße befinden sich derzeit noch im Randbereich des v. g. Landschaftsschutzgebietes. In der Vergangenheit wurden für drei Wohngebäude Baugenehmigungen erteilt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 49 wird die Entlassung der Flurstücke aus dem LSG angestrebt. Mit Schreiben vom 14. April 2016 teilt das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit, dass das Verfahren zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes eingeleitet werden kann. Das Verfahren wurde zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ durchgeführt. Die in Aussicht gestellte Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ liegt noch nicht vor.

2.3 Weitere Planungen

Weitere zu berücksichtigende Planungen für das Gebiet der 20. Änderung des FNP liegen nicht vor bzw. enthalten weitere, grundsätzlich zu berücksichtigende Planwerke (wie Lärmaktionsplan, Verkehrsentwicklungsplan, Klimaschutzkonzept), jedoch keine für die 20. Änderung des FNP relevanten Aussagen.

3. Angaben zum Bestand und zur Zielsetzung der 6 Änderungs- bzw. Kennzeichnungsgebiete

(im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“)

Orts- und Siedlungsentwicklung

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung befinden sich die 5 Änderungsgebiete sowie eine Kennzeichnung (Lagesymbol Altlasten) des FNP im westlichen Teil des Westbarnims; der gesamte Bereich ist Teil der ostbrandenburgischen Platte. Die flachhügelige Moränenplatte wird von verzweigten Schmelzwasserrinnen und Gewässern durchzogen. In der Nachbarschaft des Planungsgebietes geht die Niederung des „Treuegrabens“ / „Herthamoores“ und deren Weiterführung im Niederungsgebiet des Bieseltals in Richtung Süden auf eine solche Schmelzwasserniederung zurück. Die Topographie des Planungsgebietes ist leicht bewegt und fällt von Norden nach Südwesten hin ab.

Der Bereich „Alte Kolonie“ des Stadtteils Bergfelde wird als sehr durchgrüntes und locker bebautes Siedlungsgebiet, eingebettet in die umgebenden Wälder, mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität wahrgenommen. Bebauung durch Einzelhäuser ist bestimmend für nahezu das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie/ südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ und folglich für die Umgebung der geplanten 5 Änderungsgebiete (mit Lagesymbol – Altlasten - Nr. 6) des FNP.

Hauptsächliches Ziel der Bauleitplanung für das Gebiet der „Alten Kolonie“ ist die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die langfristige Sicherung und Entwicklung vorhandener Qualitäten des Wohngebietes sowie die Sicherung und behutsame Entwicklung einer gemischten Baufläche entlang der Hohen Neuendorfer Straße. Nicht die Schaffung von Baurecht im Sinne einer Angebotsplanung steht im Vordergrund der 20. Änderung des FNP, sondern die Steuerung künftiger Bebauung in einem vorhandenen Siedlungsgebiet, für das bereits Baurecht besteht. Mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung sowie der Lenkung und Begrenzung der baulichen Dichte werden gleichzeitig die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt und negative Auswirkungen baulicher Verdichtungen vermieden bzw. minimiert.

3.1 Änderungsgebiet Nr. 1: Fläche südlich entlang der Hohen Neuendorfer Straße

Angaben zum Bestand des Plangebietes

Landschafts- und Naturraum

Die Fläche des Änderungsgebietes Nr. 1 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,47 Hektar befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes „Alte Kolonie“, parallel zur Hohen Neuendorfer Straße. Die unterschiedlich großen Baugrundstücke lassen in den straßenabgewandten Grundstücksbereichen nur vereinzelt Freiflächen mit Baumbestand erkennen.

Südlich begrenzen Wohnbebauung, überwiegend ein- und zweigeschossig, und vereinzelt nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe diesen Änderungsbereich.

Gegenwärtige Nutzung

Entlang der Hohen Neuendorfer Straße (L 171) hat sich in der Vergangenheit eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen, die faktisch dem Charakter eines Mischgebietes entspricht, mit einer heterogenen Bebauungsstruktur sowie diversen Nebengebäuden unterschiedlicher Größe entwickelt.

Gewerbliche Nutzungen - mit Erschließung über die Hohen Neuendorfer Straße – sind nach Stand 25.06.2015:

- Sonnenstudio,
- Tischlerei,
- Tinten- und Toner Service,
- "WG Konfetti", Differenzierte Jugendhilfe und Jugendsuchthilfe des Evangelischen Johannesstiftes,
- Fußbodenverlegebetrieb,
- Baumfällungen, Kronen- und Gartenpflege, Dachreparatur und –reinigung,
- Raumausstattung und Polsterwerkstatt,
- Versicherungsagentur.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung und die Anbindung an die technische Infrastruktur für das Änderungsgebiet Nr. 1 erfolgt über die Hohen Neuendorfer Straße, die eine direkte Anbindung zum Ortszentrum sowie zum Bahnhof darstellt.

Planungsrechtliche Situation / Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 1 als Wohnbaufläche dar.

Die Grundstücke sind Teil der gemäß Klarstellungssatzung „im Zusammenhang bebauten Ortslage“; bereits heute besteht demnach Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB.

Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Städtebauliche Ziele

Siedlungs- und Landschaftsbild

Abgeleitet aus der vorhandenen Nutzungsstruktur ist entlang der Hohen Neuendorfer Straße im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer ‚gemischten Baufläche‘ geplant. Eine stärkere Orientierung zur Bündelung gewerblicher Ansiedlungen in diesem Bereich, in dem sich bereits heute ein großer Teil der gewerblichen Nutzungen des

Planungsgebietes befindet, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Stadtteils Bergfelde. Die geplante Festsetzung unmittelbar angrenzend an die Landesstraße begünstigt die Erreichbarkeit und ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage attraktiv für gewerbliche Nutzungen/Dienstleistungen. Darüber hinaus ist dort auch weiterhin die ebenfalls vorhandene Wohnnutzung zulässig.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie“ vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hohen Neuendorfer Straße ist aufgrund der Flächengröße dieses Änderungsbereichs (ca. 2,47 Hektar) nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Eine wesentliche Erweiterung bzw. Verdichtung der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur soll nicht vorbereitet werden. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 im Mischgebiet überwiegend zulässige GRZ von 0,4 bei zwei Vollgeschossen und offener Bauweise dient weitestgehend der Bestandssicherung.

Auswirkungen der Planung

Bevölkerungsentwicklung

Mit der geplanten Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche ist kein Zuwachs der Bevölkerung in diesem Änderungsgebiet zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich entlang der Hohen Neuendorfer Straße im Rahmen der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplanverfahren neben Wohnnutzung verstärkt gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ansiedeln werden.

Technische Infrastruktur / Soziale Infrastruktur

Durch die geplante Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche sind keine Auswirkungen auf die vorhandene technische und soziale Infrastruktur zu erwarten.

Gewerbliche Entwicklung

Durch die geplante Entwicklung einer ‚gemischten Baufläche‘ im Rahmen des Änderungsverfahrens werden vorhandene gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gesichert und Entwicklungspotentiale der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 49) angeboten.

Die Lage an der Landesstraße begünstigt die Erreichbarkeit und ist aus diesem Grunde attraktiv für gewerbliche Nutzungen/Dienstleistungen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, dass in diesem Bereich neben Wohnnutzungen auch Flächen für wohnergänzende Nutzungen bestehen können.

Negative Auswirkungen der geplanten Änderung auf vorhandene gewerbliche Nutzungen sind durch die Darstellung einer gemischten Baufläche nicht zu erwarten.

Umwelt

Durch die geplante Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Der Teilbereich entspricht im Bestand bereits einer gemischten Baufläche.

3.2 Änderungsgebiet Nr. 2: Tennisplatz Karlstraße / Winkler Straße

Angaben zum Bestand des Plangebietes

Landschafts- und Naturraum

Südlich der Winkler Straße und östlich der Karlstraße befindet sich ein Tennisplatz mit Vereinsgebäude, in dessen Randbereich wertvoller alter Waldbaumbestand vorhanden ist. Die Bedeutung dieser Fläche für den Biotop- und Artenschutz mit einer Größen von ca. 0,54 Hektar wird als mittel bewertet, die Waldbaumbestände stellen eine Aufwertung der Bedeutung der Fläche dar.

Der langjährig bestehende Tennisplatz liegt im Siedlungsgebiet der „Alten Kolonie“ und ist getrennt durch öffentliche Verkehrsflächen (Karlstraße, Winkler Straße, Hochwaldallee, Stolper Straße) umgeben von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung.

Gegenwärtige Nutzung

Das alte Vereinsgebäude des Tennisclubs Grün-Weiß-Bergfelde wurde 1953 vom Heideplan Bergfelde in die Karlstraße umgesetzt. Der Tennisplatz mit 4 Spielfeldern sowie einem Vereinsgebäude fällt somit unter Bestandsschutz. Durch den langjährig bestehenden Tennisplatz ist das angrenzende Wohngebiet bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet; es besteht das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das Akustik Office Dox kommt in einer orientierenden Berechnung von September 2015 zur möglichen Lärmbelastung der umliegenden Wohnbebauung zu dem Ergebnis, dass selbst bei einer lärmintensiven Spielzeit von 9 Std. (Zeitraum 8 – 20 Uhr) auf keinem der 4 Plätze Probleme für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Derzeit kann auf dem Gelände des Tennisplatzes von einer Versiegelung von ca. 600 m² (Vereinsgebäude mit Terrasse, Zufahrten und Wegen) und einer Teilversiegelung der Spielfelder (70 % angenommen) von ca. 2.500 m² ausgegangen werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.400 m² ergibt sich eine GRZ von ca. 0,4.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Tennisplatzes erfolgt über die Karlstraße bzw. die Winkler Straße. Die erforderliche technische Infrastruktur ist in den angrenzenden v. g. Straßen vorhanden.

Planungsrechtliche Situation / Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 2 als Grünfläche, Zweckbestimmung – Sportanlage – dar.

Die Klarstellungssatzung weist die Fläche des Tennisplatzes nicht als Siedlungsgebiet aus. Die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung des § 34 BauGB ist derzeit nicht zulässig.

Der vorhandene Tennisplatz fällt unter Bestandsschutz.

Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Städtebauliche Ziele

Siedlungs- und Landschaftsbild

Die im rechtswirksamen FNP dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportanlage‘ soll aufgegeben und in der 20. Änderung des FNP als Wohnbaufläche berücksichtigt werden.

Abgeleitet aus der umgebenden Bebauung soll perspektivisch, d. h. nach Aufgabe des Tennisplatzes, für das ca. 0,54 ha große Areal des derzeitigen Tennisplatzes im Rahmen der 20. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine GRZ von 0,3 bei zwei Vollgeschossen Berücksichtigung finden. Im Bebauungsplan Nr. 49 ist im südlichen Bereich die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage mit Kinderspielplatz‘ (Größe ca. 1.200 m²) geplant.

Der vorhandene Tennisplatz fällt unter Bestandsschutz und ist darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als Anlage für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet, folglich ebenfalls in einer Wohnbaufläche des FNP, zulässig. Die Alternative an dieser Stelle, auf längerfristige Sicht überwiegend Wohnbebauung zu entwickeln, soll anhand der Bauleitplanung offen gehalten werden.

Durch die vorhandene Versiegelung des Vereinshauses bzw. die Teilversiegelung der 4 Spielfelder auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.400 m² fanden in der Vergangenheit bereits Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Derzeit wird eine GRZ von 0,4 erreicht. Künftig wäre bei Aufgabe der bestehenden Nutzung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Versiegelung von nur ca. 1.900 m² zulässig. Der Versiegelungsgrad verringert sich damit erheblich. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes darüber hinaus keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird eine Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen.

Bei Realisierung einer möglichen Wohnbebauung ist der landschaftsbildprägende Baumbestand weitestgehend zu erhalten und durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf gesichert. Der auf der Fläche der geplanten Parkanlage vorhandene Baumbestand ist durch die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht beeinträchtigt und kann erhalten werden.

Auswirkungen der Planung

Bevölkerungsentwicklung

Durch die geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,54 ha abzüglich der geplanten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Parkanlage mit Kinderspielplatz‘ mit einer Größe von ca. 1.200 m², kann nach Aufgabe des Tennisplatzes längerfristig mit einem geringen Zuwachs der Einwohnerzahl gerechnet werden. Beispielsweise könnten bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² sieben Baugrundstücke mit jeweils 2 Wohneinheiten = 14 Wohnungen entstehen. Berücksichtigt man einen Haushaltsfaktor von 2,1 Einwohnern je Haushalt so kann auf dieser Fläche mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 29 Personen gerechnet werden.

Technische Infrastruktur / Soziale Infrastruktur

Auswirkungen auf die vorhandene technische Infrastruktur bzw. die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind aufgrund der perspektivisch nur geringfügigen Erhöhung der Einwohnerzahl nicht zu erwarten.

Gewerbliche Entwicklung

Mit der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung von Wohngebieten mit entsprechenden wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen sowie die Realisierung einer kleinen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage mit Kinderspielplatz‘ unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Umwelt

Durch die geplante Änderung einer Grünfläche mit Sportplatz in eine Wohnbaufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Der Teilbereich ist durch die Nutzung als Tennisplatz zum Großteil versiegelt. Durch die Nutzung als Wohnbaufläche ist mit einer teilweisen Entsiegelung zu rechnen.

3.3 Änderungsgebiet Nr. 3: Stolper Straße / Ecke Glienicker Straße (Flurstücke 97/1 und 97/2)

Angaben zum Bestand des Plangebietes

Landschafts- und Naturraum

Südlich der Stolper Straße zwischen Glienicker Straße und Seestraße befindet sich eine größere zusammenhängende Freifläche (Flurstücke 97/1 und 97/2 und weitere Flurstücke), die unbebaut und als Grünlandbrache ausgeprägt ist. Insbesondere in ihrem östlichen Teil (Flurstücke 97/1 und 97/2 mit einer Größe von insgesamt 0,35 Hektar) setzt durch aufkommende Gehölze (überwiegend Zitterpappel) bereits eine Verbuschung ein. Entlang der Straße befinden sich wertvolle, erhaltenswerte Altbäume (überwiegend Eichen). Die besondere Bedeutung erhält diese Brache durch ihre Lage in Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden Biotopstrukturen des Herthamoors. Gegenüber den benachbarten, bebauten Grundstücken liegt die Brachfläche schon etwas tiefer und bildet landschaftsräumlich den Übergang zur Niederung. Dies wird auch anhand der Vegetationsstrukturen sichtbar. Aufgrund ihrer Lage, der geringen Nutzungs- und Störungsintensität und den vorhandenen Biotopstrukturen weisen diese Flächen eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auf.

Auf den v. g. Flurstücken sowie den angrenzenden o. g. Flächen stocken verschiedene Laubbaumarten wie Birke, Eiche, Pappel, Erle, verschiedene Ahornarten und diverse andere Laubbäume 2. Ordnung verschiedenen Alters vom Jungwuchsstadium bis zum schwachen Baumholz. Weiterhin sind verschiedene waldtypische Sträucher wie z.B. Ginster oder Strauchweiden auf vorgenannten Flächen vorhanden.

In der Summe bildet die Umgebung des Siedlungsgebietes "Alte Kolonie" ein für die Flora und Fauna sehr wertvolles, vielfältig strukturiertes Biotopgefüge, welches heute aufgrund der guten Vernetzung und starken internen Durchgrünung und der kleinteiligen und vielfältigen eigenen Biotopstrukturen eine bereichernde Ergänzung zu den Biotopstrukturen der Umgebung darstellt.

Gegenwärtige Nutzung

Ausgehend von der Stolper Straße verläuft im östlichen Bereich des Flurstücks 97/1 in südliche Richtung ein Regenwasserkanal, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hohen Neuendorf gesichert werden soll.

Auf den Flurstücken 97/1 und 97/2 befinden sich Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Leitungstrassen in der Planzeichnung als Nachrichtliche Übernahme berücksichtigt, da in der Vergangenheit bereits eine grundbuchrechtliche Sicherung dieser Leitungen erfolgte.

Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden; eine Nutzung der Flurstücke ist nicht erkennbar.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Stolper Straße bzw. der Glienicker Straße gesichert. Die technische Infrastruktur ist in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Planungsrechtliche Situation / Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche der Flurstücke 97/1 und 97/2 (Änderungsgebiet Nr. 3) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Laut Klarstellungsatzung von Bergfelde ist diese Fläche nicht Bestandteil des Siedlungsgebietes.

Da es sich um Wald i. S. des Landeswaldgesetzes handelt, wäre vor Bebauung eine Genehmigung zur Waldumwandlung in Bauland zu beantragen; diese Umwandlungsgenehmigung stellt die untere Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg nicht in Aussicht.

Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Städtebauliche Ziele

Siedlungs- und Landschaftsbild

Für Flurstücke 97/1 und 97/2 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,35 Hektar wurde durch die untere Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg die Waldeigenschaft festgestellt (Stellungnahme vom 13.12.2013, im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im verbindlichen Bauleitplanverfahren). Aus diesem Grund werden die zuvor genannten Flurstücke, entgegen der Darstellung als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in der 20. Änderung des FNP als Waldfläche dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 49) wird die Waldfläche als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Der auf dem Flurstück 97/1 vorhandene Regenwasserkanal wird im Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie...“ durch ein „Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hohen Neuendorf“ gesichert. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen werden im v. g. Bebauungsplan als Nachrichtliche Übernahme berücksichtigt.

Einer Bebauung der genannten Flurstücke steht die hohe ökologische Bedeutung dieser Waldgrundstücke im Übergangsbereich zur angrenzenden grundwasserbeeinflussten Niederung des Herthamoors und Bieselfießes entgegen. Diese Flurstücke übernehmen eine Verbindungsfunktion in den angrenzenden Waldbereich.

Auswirkungen der Planung

Durch die Darstellung als Waldfläche von ca. 0,35 Hektar wird der Klarstellungsatzung von Bergfelde gefolgt, die diese Fläche nicht als Bestandteil des Siedlungsgebietes kennzeichnet. Es findet kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die vorhandenen Biotopstrukturen mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz können erhalten werden.

Bevölkerungsentwicklung

Die beabsichtigte Darstellung einer Waldfläche hat aufgrund der kleinen Flächengröße keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Bergfelde.

Technische Infrastruktur / Soziale Infrastruktur

Die Darstellung einer Waldfläche erfordert keine Entwicklung der technischen Infrastruktur und hat keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Stadtteils Bergfelde.

Gewerbliche Entwicklung

Gewerbliche Nutzung ist auf der dargestellten Waldfläche nicht zulässig und kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nicht entwickelt werden.

Umwelt

Durch die geplante Änderung einer Wohnbaufläche in eine Waldfläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.4 Änderungsgebiet Nr. 4: Seestraße / Ecke Hochwaldallee (Flst. 134/2 u. 137/2 teilweise)

Angaben zum Bestand des Plangebietes

Landschafts- und Naturraum

Auf den Flurstücken 134/2 und 137/2 (Gesamtgröße 2.786 m² / im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 ca. 1.600 m²), am südöstlichen Ende der Seestraße, befindet sich eine Brache mit aufkommendem Gehölzaufwuchs. Ihre Ausprägung wird heute von grasgeprägten Vegetationsbeständen bestimmt; Gehölzaufkommen bestehen vor allem aus Kiefern, Eichen und - angrenzend an den Fußweg im Norden der Grundstücke – aus Ahornaufwuchs. Die Bedeutung der stark zum Niederungsbereich abfallenden Grundstücke für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist als sehr hoch zu bezeichnen, da sie heute Teil der umgebenden Landschaft sind. Ihr Nutzungs- und Störungsgrad ist gering und sie gliedern sich gut in die benachbarten Biotopstrukturen ein.

Auf den o.g. Flächen stocken verschiedene Laubbaumarten wie Birke, Eiche, Pappel, Erle, verschiedene Ahornarten und diverse andere Laubbäume 2. Ordnung verschiedenen Alters vom Jungwuchsstadium bis zum schwachen Baumholz. Weiterhin sind verschiedene waldtypische Sträucher wie z.B. Ginster oder Strauchweiden auf vorgenannten Flächen vorhanden.

Gegenwärtige Nutzung

Eine Nutzung der Flurstücke ist nicht erkennbar. Bebauung ist nicht vorhanden.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erreichbarkeit der v. g. Flurstücke ist über einen nicht befestigten Fußweg in Verlängerung der Seestraße vorhanden, der in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Westbar-nim“ führt.

Technische Infrastruktur ist angrenzend an die v. g. Flurstücke nicht vorhanden.

Planungsrechtliche Situation / Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 4 (Teilflächen der Flurstücke 134/2 u. 137/2) als Wohnbaufläche dar.

Beide Flurstücke sind Teil der gemäß Klarstellungssatzung von Bergfelde „im Zusammenhang bebauten Ortslage“; bereits heute besteht demnach Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB. Da es sich um Wald i. S. des Landeswaldgesetzes handelt, wäre vor Bebauung eine Genehmigung zur Waldumwandlung zu beantragen; diese Umwandlungsgenehmigung stellt die untere Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg nicht in Aussicht.

Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Städtebauliche Ziele

Siedlungs- und Landschaftsbild

Für die v. g. Flurstücke wurde durch die untere Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg die Waldeigenschaft festgestellt (Stellungnahme vom 13.12.2013, im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im verbindlichen Bauleitplanverfahren). Aus diesem Grunde werden Teilflächen der zuvor genannten Flurstücke, entgegen der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, in der 20. Änderung des FNP als Waldfläche dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Waldfläche als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt.

Einer Bebauung der genannten Flurstücke steht die hohe ökologische Bedeutung dieser Waldgrundstücke im Übergangsbereich zur angrenzenden Grundwasser-beeinflussten Niederung des Herthamoors und Bieselfließes entgegen. Sie übernehmen eine Verbindungsfunktion in den angrenzenden Waldbereich.

Auswirkungen der Planung

Durch die Darstellung als Waldfläche wird eine bisher potentielle Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1.600 m² aufgegeben. Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die vorhandenen Biotopstrukturen mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz können erhalten werden.

Bevölkerungsentwicklung

Die beabsichtigte Darstellung einer Waldfläche hat aufgrund der kleinen Flächengröße keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Bergfelde.

Technische Infrastruktur / Soziale Infrastruktur

Die Darstellung einer Waldfläche erfordert keine Entwicklung der technischen Infrastruktur für dieses Änderungsgebiet und hat keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Stadtteils Bergfelde.

Gewerbliche Entwicklung

Gewerbliche Nutzung ist auf der dargestellten Waldfläche nicht zulässig und kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nicht entwickelt werden.

Umwelt

Durch die geplante Änderung einer Wohnbaufläche in eine Waldfläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.5 Änderungsgebiet Nr. 5: Nordwestlich der Emil-Czekowski-Straße (Flurstück 1 – Teilfläche -)

Angaben zum Bestand des Plangebietes

Landschafts- und Naturraum

Nordwestlich der Emil-Czekowski-Straße befindet sich eine Freifläche (Teilfläche des Flurstücks 1) mit einer Größe von ca. 0,16 Hektar, die weitgehend als Wiesenfläche ausgebildet und von wertvollen Altbeständen aus Kiefern und Eichen überschirmt wird. Wie eine Exklave schiebt sich dieses Relikt angrenzender Waldflächen in die umgebenden Siedlungsflächen und stellt eine markante und charakteristische Besonderheit dar. Ihre hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhält sie aufgrund des Alters und des Kronenschlusses der besonders wertvollen Bestandsbäume.

Gegenwärtige Nutzung

Auf dem Grundstück befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes 5 ein Wohnhaus sowie einige kleinere Nebengebäude.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Grundstücks Emil-Czekowski-Straße 1/2 (Flurstück 1) sowie die Anbindung an die technische Infrastruktur erfolgt über die angrenzende Emil-Czekowski-Straße.

Planungsrechtliche Situation / Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet Nr. 5 als Waldfläche (ca. 1.600 m²) dar. Parallel zur Emil-Czekowski-Straße schließt sich auf dem Flurstück 1 eine Wohnbaufläche an. Die im FNP dargestellte Waldfläche findet bei einer Bebauung des Grundstücks bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl keine Berücksichtigung.

Das Grundstück befindet sich laut Klarstellungssatzung von Bergfelde teilweise innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“; bereits heute besteht demnach Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB für eine Teilfläche entlang der Emil-Czekowski-Straße.

Nördlich und westlich begrenzt das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ das Änderungsgebiet Nr. 5.

Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Städtebauliche Ziele

Siedlungs- und Landschaftsbild

Die im rechtswirksamen FNP teilweise als Wald und teilweise als Wohnbaufläche dargestellte Fläche des Flurstücks 1 soll in der 20. Änderung des FNP zur Arrondierung des Siedlungsgebietes und zur optimalen Ausnutzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgegebenen Grundflächenzahl insgesamt als Wohnbaufläche berücksichtigt werden.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ ermöglicht unter Berücksichtigung der Darstellung des FNP eine Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen entlang der Emil-Czekowski-Straße.

Auswirkungen der Planung

Bevölkerungsentwicklung

Die im Rahmen der 20. Änderung des FNP geplante Darstellung bzw. Erweiterung der Wohnbaufläche auf dem Flurstück 1 hat keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Bergfelde, da für dieses Grundstück bereits heute parallel zur Emil-Czekowski-Straße Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB besteht.

Technische Infrastruktur

Die Anbindung an die technische Infrastruktur ist durch die angrenzende Emil-Czekowski-Straße gesichert.

Soziale Infrastruktur

Durch die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche sind aufgrund der heute schon zulässigen Bebauung keine Auswirkungen auf die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu erwarten.

Gewerbliche Entwicklung

Mit der geplanten Erweiterung der Wohnbaufläche sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wie bisher, wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig.

Umwelt

Der vorhandene Altbaumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich bildet den Übergang zum angrenzenden Waldgebiet des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“. Zum Schutz dieses sensiblen Bereiches wird in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 49) in diesem Bereich des Flurstücks keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Durch die geplante Änderung einer Waldfläche in eine Wohnbaufläche sind deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.6 Kennzeichnung (Nr. 6): Lagesymbol für eine ‚Kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen)‘ (Flurstücke 425 und 426)

Angaben zum Bestand des Plangebietes

Landschafts- und Naturraum

Die ‚Kleinräumige Fläche mit nachgewiesener umweltgefährdender Bodenbelastung‘ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,2 Hektar befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes „Alte Kolonie“ auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31. Bedingt durch die Nutzung als Kraftfahrzeug-Betrieb handelt es sich um eine überwiegend versiegelte Fläche.

Südlich und östlich begrenzt Wohnbebauung, überwiegend ein- und zweigeschossig, dieses Grundstück.

Gegenwärtige Nutzung

Auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 befindet sich seit ca. 1955 ein Kraftfahrzeug (Kfz) – Betrieb, der ursprünglich im Zusammenhang mit einer Tankstelle betrieben wurde. Der Kfz-Betrieb besteht weiterhin, die Tankstelle wurde aufgegeben. Als gewerbliche Tätigkeiten werden Kfz-Instandsetzungen sowie Abschlepp- und Bergungsdienste durchgeführt. Der Betrieb fällt unter Bestandsschutz.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Kfz-Betriebes sowie die Anbindung an die technische Infrastruktur sind durch die angrenzende Clara-Zetkin-Straße gesichert.

Planungsrechtliche Situation / Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das v. g. Grundstück als Wohnbaufläche dar.

Das Grundstück ist Teil der gemäß Klarstellungssatzung „im Zusammenhang bebauten Ortslage“; bereits heute besteht demnach Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB.

Im Altlastenkataster des Landkreises ist das Grundstück Clara-Zetkin-Str. 30/31 mit der Bezeichnung „Kfz-Instandsetzung ...“ unter der ALKAT-Nr. 0336651762 als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Ziele der Flächennutzungsplan-Kennzeichnung

Städtebauliche Ziele

Siedlungs- und Landschaftsbild

Der seit Jahrzehnten auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 ortsansässige Kfz-Betrieb soll längerfristig – obwohl in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig - in seinem Bestand gesichert werden und verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Im parallel entwickelten Bebauungsplanverfahren ist hierzu im allgemeinen Wohngebiet WA 7_K eine ‚anlagenbezogene Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung soll, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, eine GRZ von 0,3 bei 2 Vollgeschossen zulässig sein.

Die Grundstücke Clara-Zetkin-Str. 30/31 sind im Altlastenkataster mit der Bezeichnung „Kfz-Instandsetzung...“ unter der ALKAT. Nr. 0336651762 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Infolgedessen wird die Kennzeichnung einer ‚Kleinräumigen Fläche mit nachgewiesener umweltgefährdender Bodenbelastung‘ als Lagesymbol in die Planfassung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Da der vorhandene Betrieb – ohne Wohnnutzung

– nach vorläufigen Einschätzungen gefahrlos mit den bekannten Bodenverunreinigungen betrieben werden kann, ist derzeit keine Notwendigkeit an einer weiteren Ermittlung zu vorhandenen Altlasten erkennbar. Für die konkret zugelassene Nutzung eines Kfz-Betriebes ist die Konfliktsituation nach derzeitigen Einschätzungen hinreichend ermittelt.

Durch den langjährig bestehenden Kfz-Betrieb ist das angrenzende Wohngebiet bereits immissionsmäßig vorbelastet; es besteht das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Bei einer Aufgabe des Kfz-Betriebes kann das Areal nach Beseitigung der Altlasten einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Auswirkungen der Planung

Bevölkerungsentwicklung

Die im Rahmen der 20. Änderung des FNP geplante Kennzeichnung der Fläche hat (nach Beseitigung der Altlasten) keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Bergfelde, da für dieses Grundstück bereits heute Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB besteht. Eine Wohnnutzung ist jedoch derzeit auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 aufgrund der vorhandenen Altlasten unzulässig.

Technische Infrastruktur

Die Anbindung an die technische Infrastruktur ist durch die angrenzende Clara-Zetkin-Straße gesichert.

Soziale Infrastruktur

Die Kennzeichnung als ‚Kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen)‘ hat keine Auswirkungen auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Gewerbliche Entwicklung

Trotz Kennzeichnung als ‚Kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen)‘ darf der seit Jahrzehnten ansässige Kfz-Betrieb auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 weiter betrieben werden. Dem Kfz-Betrieb soll eine wirtschaftliche Perspektive bis zu einer Aufgabe durch ‚anlagenbezogene Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im umgebenden allgemeinen Wohngebiet im parallel entwickelten Bebauungsplanverfahren eingeräumt werden.

Nach Aufgabe des Kfz-Betriebes sind die in einem allgemeinen Wohngebiet wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen zulässig.

Umwelt

Durch die Kennzeichnung der vorhandenen Altlasten als ‚Kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen)‘ sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4. Änderung der Flächenbilanz einschließlich der Bodennutzung

Flächennutzung	Wirksamer FNP insgesamt (ha)	Änderungen	Flächenbilanz neu	Änderung Bodennutzung
Wohnbauflächen und -gebiete	887,9	- ca. 2,47	885,4	Wohnbauflächen in Gemischte Baufläche und Waldfläche, Wald- und Grünfläche in Wohnbaufläche
Gemischte Bauflächen	36,2	+ ca 2,47	38,6	Gemischte Baufläche statt Wohnbaufläche
Gewerbliche Bauflächen	8,1		8,1	
Sonderbauflächen	48,1		48,1	
Gemeinbedarfsflächen	29,1		29,1	
Überörtlicher Verkehr / örtliche Hauptverkehrszüge	191,2		191,2	
Flächen für Ver- und Entsorgung	1,8		1,8	
Grünflächen	99,8	- ca. 0,54	99,3	Wohnbaufläche statt Grünfläche
Landwirtschaftsflächen	205,4		205,4	
Waldflächen	2145,8	+ ca. 0,35	2146,2	Wohnbaufläche in Waldfläche, Waldfläche in Wohnbauflächen
Wasserflächen	44,8		44,8	
Flächen für Abgrabungen	-		-	
Sonstige Flächen	48,3		48,3	
Bodenfläche gesamt	3746,5	+/- 0	3746,5	

5. Umweltbericht

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ erfordert insbesondere aufgrund der Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche entlang der Hohen Neuendorfer Straße sowie einiger kleinerer Anpassungen innerhalb des Plangebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes in insgesamt 5 Teilbereichen. Darüber hinaus wird ein Lagesymbol für eine Bodenbelastung aufgenommen. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Hohen Neuendorf, Stadtteil Bergfelde, soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen v. g. Bebauungsplanes und folglich die Änderungsbereiche der 20. Änderung des FNP befinden sich im Siedlungsgebiet der „Alten Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße“ im Stadtteil Bergfelde. Für dieses Siedlungsgebiet besteht bereits heute überwiegend Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes zum v. g. Bebauungsplan zeigte sich, dass die Auswirkungen auf die Umwelt als gering eingeschätzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft haben bereits in der Vergangenheit stattgefunden; folglich sind Ausgleichsmaßnahmen nicht zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erkennbar.

Sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan als auch die Klarstellungssatzung von Bergfelde stellen den v. g. Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt werden, soll ein Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

Im Fall der Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist ein Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. In diesem Fall sind die nach allgemeinen Grundsätzen zu prüfenden Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Behandlung unter „Auswirkungen der Planung“ darzulegen (siehe hierzu Pkt. 3.1 bis 3.6 der Begründung).²

² Vgl. EZB BauGB Kommentar, § 5 BauGB, Rn.75

Anlage 1: Legende des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt)

Bauflächen



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

Gemeinbedarfsflächen



Gemeinbedarfsfläche



Verwaltung



Kindertagesstätte



Polizeifachhochschule



Kulturelle Einrichtung



Soziale Einrichtung



Religiöse Einrichtung



Schule



Medizinische Einrichtung



Bauhof



Sporthalle



Feuerwehr

Technische Infrastruktur



Ver- und Entsorgung



Elektrizität



Wasser



Fernwärme



Gas



Abwasser



Biogasanlage



Deponie (nach Schließung fachgerechte Sicherung und Renaturierung)



Funkanlage



Hauptversorgungsleitung für Strom, oberirdisch/unterirdisch



Hauptversorgungsleitung für Gas, oberirdisch/unterirdisch

Verkehr



Hauptverkehrsstraße oder sonstige verkehrswichtige Straße

Grün- und Freiflächen



Grünfläche



Parkanlage



Friedhof



Rückwärtiger Grün- und Gartenbereich



Kleingärten und/oder Gartenhäuser



Friedhof, der nicht mehr belegt wird



Privater Tier- und Freizeitpark



Freibad/Badestelle



Sportfläche



Überregional bedeutsame Wassersportanlage



Zeltplatz



Waldfläche

Kennzeichnungen



Kleinräumige Fläche mit umweltgefährdender Bodenbelastung (nachgewiesen)



Umgrenzung von Schutzgebieten/-objekten im Sinne des Naturschutzrechts
Mehrfachüberlagerung der Schutzgebietsabgrenzungen

Sonstige Informationen



Grenze des Stadtgebiets, Geltungsbereichs



Grenze der Änderungsbereiche