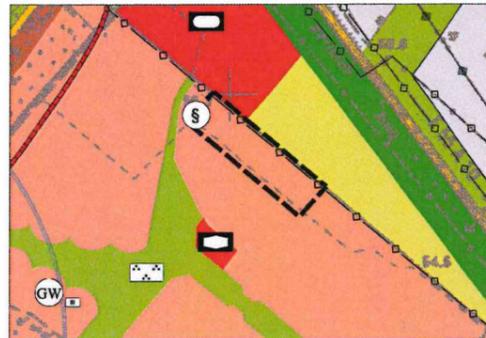




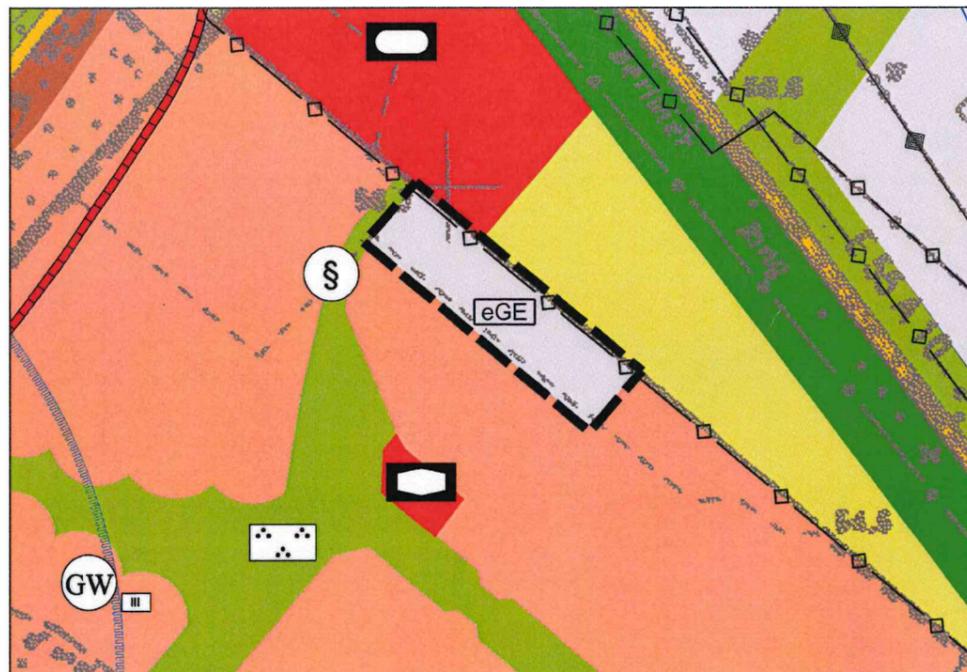
# GEMEINDE NEUENHAGEN bei Berlin

## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Planausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Stand 2. Änderung vom April 2009, Maßstab 1 : 10.000



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Stand 4. Änderung vom Februar 2016, Maßstab 1 : 5.000



### Katastervermerk

Als Kartengrundlage wurden die topographischen Karten im Maßstab 1 : 10.000, 1. Auflage 1994 mit den Bezeichnungen BL 3447-SO und 3448-SW verwendet. Sie wurden durch das Landesvermessungsamt zur Veröffentlichung unter der Genehmigungsnummer GB 75/97 freigegeben.

### Planzeichenerläuterung

#### Darstellungen

Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

- Wohnbaufläche
- Mischgebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet (Handwerkerhöfe mit Wohnen)
- Gemeinbedarfsläche
- Soziale Einrichtung
- Sporteinrichtung

Verkehrsflächen (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

- Überörtlicher Hauptverkehrszug
- Örtliche Hauptverkehrsstraße

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB)

- Hauptgasleitung

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

- Grünfläche
- Parkanlage

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

- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone III
- Geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG

Sonstige Eintragungen

- Geltungsbereich der 4. Änderung

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),  
zul. geänd. d. Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132),  
zul. geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes  
vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08[Nr.14] S. 226),  
zul. geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39].

### Verfahrensvermerke

1. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.04.2016 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neuenhagen,  
den 18.04.16

Henze  
Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.01.16 (AZ 63330) erteilt.

Strausberg,  
den 28.01.16

Genehmigungsbehörde

3. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen,  
den 20.12.16

Henze  
Bürgermeister

4. Der Beschluss sowie die Stelle, bei der die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.12.16 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 29.12.16 in Kraft getreten.

Neuenhagen,  
den 30.12.16

Henze  
Bürgermeister



GEMEINDE  
NEUENHAGEN bei Berlin

4. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
(im Bereich B-Plan "Gruscheweg 6")

BESCHLUSS



Stand: April 2016

Gemeinde  
Neuenhagen bei Berlin  
Rathausstraße 1  
15366 Neuenhagen b. Bln.

Planentwurf:  
Ingenieurbüro Th. Asmus  
Finowstr. 14  
10247 Berlin

### C.7.5. Vierte Änderung Februar 2016

Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes resultiert aus dem Bebauungsplanverfahren "Gruscheweg 6", welches parallel zu diesem Änderungsverfahren läuft.

Dort soll westlich des Gruscheweges zwischen den Sportflächen nördlich der Jahnstraße und etwa der nördlichen Verlängerung der Mainzer Straße eine ca. 17,6 ha große letzte Freifläche bauplanungsrechtlich entwickelt werden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Ordnung unterschiedlicher Wohnnutzungen in verschiedenen Baudichte-Bereichen sowie die Größe und Lage der Grünflächen und der Erschließungsanlagen.

Anlass und Zweck  
der Planung

Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung des FNP umfasst dabei eine knapp 1,7 ha große derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Rand längs des Gruscheweges, die als eingeschränktes Gewerbegebiet für sogenannte "Handwerkerhöfe" entwickelt werden soll (Netto-Fläche ohne Grünflächen und Erschließung ca. 1,1 ha). Durch diese Änderung des FNP werden die Gewerbeflächen in Neuenhagen lediglich um weniger als 1,5 % zunehmen. Die Gemeinde möchte damit einen entsprechenden Bedarf decken, da es an alternativen Standorten fehlt.

Eine weitere Differenzierung der Flächennutzungen (Grünflächen, Entwässerungsgraben, Verkehrsflächen usw.) ist im FNP-Maßstab von 1 : 10.000 nicht möglich.

Eine mögliche Ausweisung im B-Plan als Mischgebiet nach §6 BauNVO erfolgte nicht, um einer "schleichenden" Entwicklung in ein Wohngebiet vorzubeugen. Das Wohnen soll nur in Verbindung mit nicht besonders störendem Gewerbe zulässig sein. Diese starke Einschränkung gewerblicher Nutzungen betont daher auch weiterhin die wohnbauliche Nutzung.

In der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, ist also grundsätzlich für eine Bebauung landesplanerisch vorgesehen.

Landesplanerische  
Einordnung

Dementsprechend teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 23.02.2015 in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des B-Planes "Gruscheweg 6" mit, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung bestehe. Das Plangebiet sei Bestandteil einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption für den großflächigen Wohnungsbaustandort Gruscheweg. Mit dessen Weiterentwicklung werde den Grundsätzen der Raumordnung entsprochen (§5 Abs.2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B).

Gleiches teilte die GL in der Stellungnahme vom 20.01.16 im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB in diesem Verfahren mit.

Bei der 4. Änderung des FNP handelt es sich um die Änderung einer Wohnbaufläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet ("Handwerkerhöfe", also Wohnen in Verbindung mit einer das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung). Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird dieses Verfahren daher nach §13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Verfahren nach  
§13 BauGB

Die Grundvoraussetzungen des Abs. 1 liegen vor:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird dadurch weder vorbereitet noch begründet und
- es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Verfahren nach  
§13 BauGB

So werden weder das *Europäische ökologisches Netz "Natura 2000"* (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) noch *Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete nach §§23, 26 BNatSchG* berührt. Die nächsten Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG liegen im Osten der Gemarkung östlich der BAB am Neuenhagener Mühlenfließ in einem Mindestabstand von 1 km. Der Änderungsbereich "Gruscheweg 6" betrifft diese Gebiete nicht und steht nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen der darauf beruhenden Rechtsverordnungen.

Gemäß §13 Abs.2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Gemäß Abs.3 wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4, vom Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs.2 S.2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 S.3 und §10 Abs.4 abgesehen. §4c wird nicht angewendet.

Dennoch sollen in einem eigenen Absatz die umweltrelevanten Aspekte dieser Änderung angesprochen werden.

Verkehrlich ist der Geltungsbereich im Bestand über den Gruscheweg erschlossen. Weitere Erschließungen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sind geplant, werden aber aufgrund der Aufgabenstellung des FNP hier nicht weiter dargestellt.

Verkehrliche  
und Technische  
Erschließung

Die Medienver- und -entsorgung nutzt die vorhandenen oder geplanten Erschließungsstrassen.

Für die Wahrnehmung zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde dem Wasserverband Strausberg-Erkner beigetreten.

Die Entsorgung der durch die geplanten Nutzungen anfallenden Abfälle wird durch die Leistungsangebote der Körperschaft öffentlichen Rechts (Landkreis) ordnungsgemäß gesichert.

Flächenbilanziell ergeben sich folgende Veränderungen (Angaben in Hektar):

Flächenbilanz

	Stand vor 4. Änd.	Nach 4. Änd.	Differenz
Wohnbaufläche	1,7	-	- 1,7
Eingeschränktes Gewerbegebiet	-	+ 1,7	+ 1,7
Summe	1,7	1,7	-

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB wurde nach Bedenken des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung Ost R04, zur Minimierung potentieller Immissionsschutzkonflikte zum Wohnen die "Gewerbliche Baufläche" in eine "Eingeschränktes Gewerbegebiet" konkretisiert, was auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gruscheweg 6" entspricht.

Ergebnis der  
Offenlage und  
Beteiligung der  
Behörden

Gleichzeitig wird damit auch deutlich, dass es sich mit dieser 4. Änderung lediglich um eine kleinere Änderung handelt, die keineswegs die Grundzüge der Planung berührt. In dieser Hinsicht hatte sich das Bauordnungsamt mit Schreiben vom 05.02.16 geäußert.

Nordwestlich des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung des FNP und auch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Gruscheweg 6" wurde korrigierend eine Grünfläche bis an das Plangebiet herangezogen (Verschwenkung etwa 35 m). Sie bleibt in ihrer Größe unverändert und liegt jetzt richtigerweise nördlich des Gewerbegebietes am Gruscheweg-Graben. Im Bestand liegt diese geplante Grünfläche sowohl in ihrer alten wie neuen Lage in einer Landwirtschaftsfläche, sodass sich naturräumlich keine Veränderung ergibt.

Weitere Korrektur  
im FNP

Zu den wichtigen zu berücksichtigen Umweltbelangen zählen u.a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 BauGB).

Umweltrelevante  
Aspekte

Das Plangebiet liegt am Rande einer Wohnbaufläche, woraus besondere Anforderungen an den Immissionsschutz entstehen.

Mit dem Einfügen eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Wohnbauflächen sind insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu berücksichtigen. Eine entsprechende Bearbeitung kann jedoch erst mit Vorliegen genauerer städtebaulicher Voraussetzungen im Bebauungsplan erfolgen und soll daher insbesondere dem dortigen Umweltbericht vorbehalten bleiben.

Dabei sind nicht nur die möglichen Emissionen der gewerblichen Betriebe zu berücksichtigen, sondern auch die des Verkehrs auf Gruscheweg und Bundesautobahn A10 sowie der geplanten Gemeinbedarfsflächen.

Von einer prüfungsrelevanten Einflussnahme auf den Straßenverkehr ist durch die Nutzungsänderung nicht auszugehen.

Die Planungen sehen auch keine Nutzungen vor, von denen eine besondere Gefährdung der Gewässer ausgeht. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Brandenburgischen Wassergesetzes, insbesondere der Forderung nach Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken, wird entsprochen.

Es werden durch die 4. Änderung des FNP keine nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen errichtet.

Kommunale Satzungen (u.a. die Baumschutzsatzung der Gemeinde) werden beachtet.

Mit der 4. Änderung des FNP sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden.

Dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden Festsetzungen zugeordnet, die in etwa den zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes entsprechen. Weitere Einschränkungen sind erforderlich (z.B. Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Schutzgüter

Die Entwicklung des hier gegenständlichen eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan "Gruscheweg 6"). Die dortige Umweltprüfung dieser Planung gewährleistet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einschließlich des Artenschutzes.

In der Planzeichnung wurde ein Symbol für ein §32-BrbNatSchG-Biotop versetzt. Dabei handelt es sich um den Gruscheweg-Graben. Diese Veränderung wurde lediglich zur besseren Lesbarkeit durchgeführt, eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

§32-Biotop  
Gruscheweg-  
Graben

## C.8. Flächenbilanz

**Tabelle 40: Flächenbilanz (in ha)**

<u>Nutzungsart</u>		<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Veränderung</b>	
				Erweiterung	Abgang
<b>Nr.</b>	<b>Einwohner</b>	17.000	22.000	5.000	-
<b>0.</b>	<b><u>Geltungsbereich</u> *</b>	1.958,0	-	-	-
<b>1.</b>	<b><u>Siedlungsraum</u></b>	1.157,4	1.251,9	94,6	-
<b>1.1.</b>	<b><u>Bruttobauflächen</u></b>	927,3	1005,9	78,6	-
1.1.1.	Wohnbauflächen	722,9	732,9	10,0	-
1.1.2.	Gemischte Bauflächen	39,9	57,9	18,0	-
1.1.3.	Gewerbliche Bauflächen	111,2	117,1	5,9	-
1.1.4.	Sonderbauflächen insgesamt	35,6	65,5	29,9	-
	dav. Zweckbestimmung Reiterei	32,3	62,2	29,9	-
	dav. Zweckbestimmung Einzelhandel	2,3	2,3	-	-
	dav. Zweckbestimmung Soziale Zwecke	0,9	0,9	-	-
1.1.5.	Flächen für Gemeinbedarf	17,7	32,5	14,8	-
<b>1.2.</b>	<b><u>Verkehrsflächen</u></b>	46,7	50,3	3,6	-
<b>1.3.</b>	<b><u>Grünflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen</u></b>	158,2	170,6	12,4	-
<b>1.4.</b>	<b><u>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</u></b>	25,2	25,2	-	-
<b>2.</b>	<b><u>Freiraum</u></b>	802,7	708,3	-	94,4
<b>2.1.</b>	<b><u>Flächen für die Landwirtschaft</u></b>	571,2	434,5	-	136,7
<b>2.2.</b>	<b><u>Flächen für Wald</u> insgesamt</b>	229,6	271,7	42,1	-
	davon SPE-Flächen	-	62,5	62,5	-
<b>2.3.</b>	<b><u>Wasserflächen</u></b>	1,9	1,9	-	-
<b>2.4.</b>	<b><u>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</u></b>	-	-	-	-
<b>2.5.</b>	<b><u>Sonstige Flächen</u></b>	-	-	-	-

\*Für die Bestandsbewertung Stand 30.09.2000 unter Berücksichtigung der bereits nach § 30 und § 33 BauGB bebaubaren Flächen. Abweichungen in der Summierung sind durch Rundungen möglich.