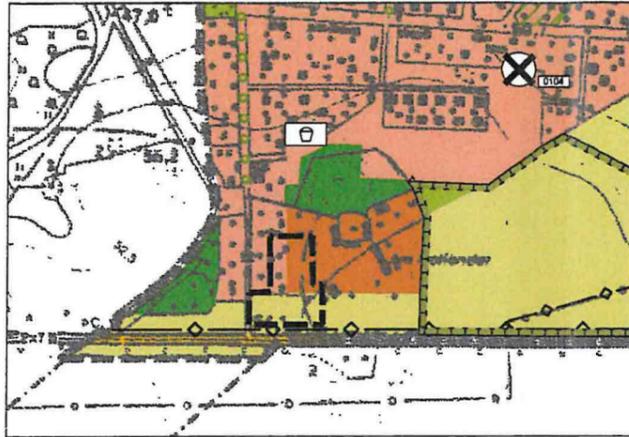
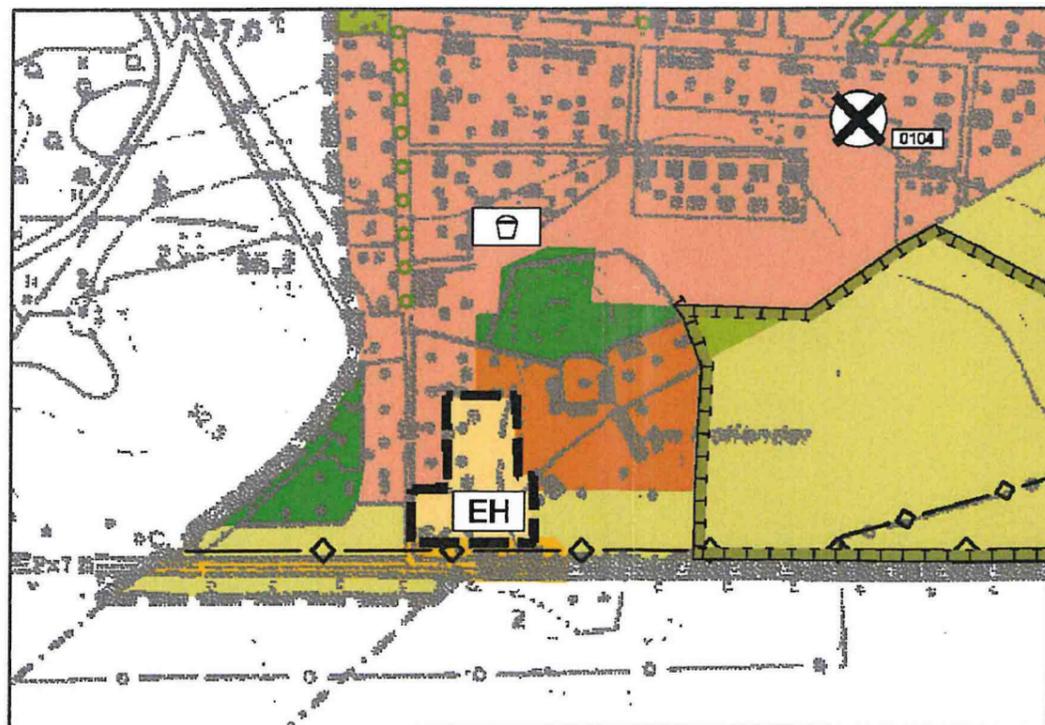




Planausschnitt aus dem aktuellen Beschluss-Stand des Flächennutzungsplanes (4. Änderung vom April 2016), Maßstab 1 : 10.000



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Stand 5. Änderung vom Januar 2017, Maßstab 1 : 6.000



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 Vervielfältigung unter der Genehmigungsnummer GB 75/97 freigegeben.

Planzeichenerläuterung

Darstellungen

Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

- Wohnbaufläche
- Dorfgebiet
- Sondergebiet Einzelhandel
- Baufläche mit parkartigem Baumbestand (GRZ bis 0,2)

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

- Überörtlicher Hauptverkehrszug

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für Hauptversorgungsleitungen

- Hauptgasleitung

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

- Grünfläche
- Spielplatz

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

- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

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

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

Kennzeichnungen (§ 5 Abs.2 Nr.1 und Abs.3 BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Standort mit Reg.-Nr. im UA 024564....)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB)

- Geschützte Allee nach § 31 BbgNatSchG

Sonstige Eintragungen

- Geltungsbereich der 5. 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)
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 19.05.2016 (GVBl. I/16 (Nr. 14))

Verfahrensvermerke

1. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.02.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neuenhagen,
den 04.05.17

Henze
Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.05.2017 (AZ 63.30/17/2317) erteilt.

Strausberg,
den 15.05.2017

J.A. Henze
Genehmigungsbehörde

3. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen,
den 06.06.17

Henze
Bürgermeister

4. Der Beschluss sowie die Stelle, bei der die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.6.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 29.6.17 in Kraft getreten.

Neuenhagen,
den 30.6.17

Henze
Bürgermeister



GEMEINDE
NEUENHAGEN bei Berlin

5. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(im Bereich VBP "Verbrauchermarkt
Niederheidenstraße")

BESCHLUSS vom 16.02.2017



Stand: Januar 2017

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

Planentwurf:
Ingenieurbüro Th. Asmus
Finowstr. 14
10247 Berlin

C.7.5. Fünfte Änderung mit Stand Januar 2017 (Beschluss vom 16.02.2017)

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 0,86 ha östlich der Niederheidenstraße am südlichen Ortseingang an der B 1/5 (Frankfurter Allee), über die er auch verkehrlich sowie infrastrukturell erschlossen wird.

Der
Geltungsbereich
und seine
Umgebung

Im Bestand sind wesentliche Teile entlang der B 1/5 ungenutzte Brachfläche (teilweise länger abgelagerte Erd- und Baumaterialhaufen). Der nördliche Bereich ist mit leerstehenden Datschen zur Freizeitnutzung bebaut. Das Gelände wird von einem unbefestigten Erschließungsweg für ein östlich befindliches Mehrfamilienhaus sowie eine Reitsporttrainieranlage gequert.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen genutzt:

- nordwestlich anschließend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Niederheidenstraße,
- nördlich Freizeitgrundstücke,
- östlich waldartiger Gehölzbestand bis zu einer Reitsporttrainieranlage,
- südöstlich ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus,
- südlich Brachflächen bis zur B 1/5 (Frankfurter Allee), die künftig als Rechtsabbiegerspur der Bundesstraße nach Neuenhagen bebaut werden sollen.

Der Anlass zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in einem Bauvorhaben, an diesem Standort einen Nahversorgungsstandort mit Gütern des täglichen Bedarfs und einer Verkaufsfläche von etwa 1.780 m² zu errichten. Hierzu wurde seitens der Gemeindevertretung am 02.07.2015 der Aufstellungsbeschluss zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Verbrauchermarkt Niederheidenstraße) gefasst, der parallel zu diesem Änderungsverfahren entwickelt wurde.

Anlass und Zweck
der Planung

In der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ⁽¹⁾ liegt der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, ist also grundsätzlich für eine Bebauung landesplanerisch vorgesehen. In ihrer Antwort vom 09.06.2015 auf die Planungsanzeige stimmt die zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg der Planung zu. Sie weist auch darauf hin, dass der Bebauungsplan eine Sortimentsliste für den geplanten Verbrauchermarkt enthalten sollte. Dabei sollen bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb städtischer Kernbereiche auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Wie in der Auswirkungsanalyse ⁽²⁾ dargelegt, wären schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Raumordnung oder eine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte dann jedenfalls nicht zu erwarten.

Landesplanerische
Einordnung

⁽¹⁾ Am 02.06.2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009).

⁽²⁾ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Neuenhagen b. Berlin, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, 18.05.2015

Stand: Januar 2017

Mit Schreiben vom 22.01.2016 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg:

“Wir verweisen auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 9. Juni 2015 zu diesem Bebauungsplan. Da die raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen seitdem nicht geändert wurden, gelten die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auch für diese FNP-Änderung. Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der beabsichtigten Änderung des FNP nicht entgegen.

Die Darstellung eines Sondergebietes für den Einzelhandel dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung für die verbrauchernahe Versorgung in dem Mittelzentrum Neuenhagen. Dies ist mit den kommunalen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich vereinbar. Mit der Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich der Niederheidenstraße kann demnach die Versorgungslücke im südwestlichen Teil der Gemeinde geschlossen werden. Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die Planungsziele berücksichtigen angemessen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

In dem aus der FNP Darstellung abgeleiteten aktualisierten Bebauungsplanentwurf (Stand Oktober 2015) wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße sowie zur Sortimentsstruktur auch dem Grundsatz der Raumordnung aus 4.8 LEP B-B entsprochen.“

Der Sachverhalt wurde auch in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB in der Stellungnahme vom 06.12.2016 erneut bestätigt.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, Beeskow, stimmte der Planung mit Schreiben vom 20.01.2016 sowie 13.12.2016 zu.

Dieses 5. Änderungsverfahren wird nach § 1 Abs. 8 BauGB geführt.

Verfahren

Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs nördlich des S-Bahnhofs Neuenhagen wurde durch die Gemeinde im Februar 2013 der Bebauungsplan "Steuerung des Einzelhandels" aufgestellt.

Dieser strategische Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des "Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin"³. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin entsprechend den Empfehlungen der Neuenhagener Einzelhandelskonzeption.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, beschlossen am 25. Oktober 2012

Dabei wird jedoch auch festgestellt, dass im Bereich Niederheide ein Lebensmittel-Einzelhändler als Nahversorgungsbetrieb mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche verträglich untergebracht werden kann. Hierzu solle es eine verbindliche Bauleitplanung geben, um die öffentlichen und privaten Belange abwägen zu können.

Da es in Niederheide nach wie vor keinen entsprechenden Versorger gibt, plant die Gemeinde nun, den hier diskutierten Standort entsprechend zu entwickeln und das Nahversorgungsdefizit in diesem Ortsteil zu beseitigen.

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich, wird der Geltungsbereich dieser 5. Änderung derzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Dorfgebiet sowie Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Diese Nutzungen werden zugunsten einer Sonderbaufläche Einzelhandel aufgegeben.

Damit erhält die Ortseingangssituation eine neue Prägung und klarere Definition. Die architektonische sowie Außenanlagenplanung werden parallel zu diesem Änderungsverfahren im Bebauungsplan weiterentwickelt.

Im Wege der Korrektur wird die o. g. neue Rechtsabbiegerspur der B1/5 in die Niederheidenstraße eingetragen.

In der Planzeichnung der 5. Änderung wurden bereits die veränderten Flächendarstellungen der 4. Änderung im nördlich gelegenen Bereich "Am Holländer" berücksichtigt, die am 14. April 2016 durch die Gemeindevertretung beschlossen wurden und sich derzeit im Genehmigungsverfahren befinden.

Flächenbilanziell ergeben sich folgende Veränderungen (Angaben in Hektar):

	Stand vor 5. Änd.	Nach 5. Änd.	Differenz
Wohnbaufläche	0,16	-	- 0,16
Dorfgebiet	0,30	-	- 0,30
Landwirtschaft	0,40	-	- 0,40
Sonderbaufläche	-	0,86	+ 0,86

Änderung der
Darstellungen im
FNP

Flächenbilanz

Umweltbericht

Überblick zur Planung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von etwa 0,86 ha an der Südspitze der Gemarkung östlich der Niederheidenstraße. In Ortsrandlage schließt er an vorhandene Wohnbauflächen an und schließt die Lücke bis zur Bundesstraße B1/5. Die hier in einem Streifen von 40 m Breite nördlich entlang der Bundesstraße formell dargestellte Fläche für Landwirtschaft wird in diesem Abschnitt teilweise in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umgewidmet. Nachteile für die Landwirtschaft ergeben sich daraus nicht.

Diese gegenwärtig als Lager für Erdstoffe verwendete Brachfläche wird einer baulichen Nutzung zugeführt (überwiegend begrünte Stellplatzfläche, außerhalb des Geltungsbereiches Erweiterung der B1/5).

Nach Norden werden Wohnbauflächen (gegenwärtig aufgegebene Kleingärten) und ein geringer Flächenanteil eines Mischgebietes (gegenwärtig Siedlungsgehölz und Wald) einbezogen.

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Niederheidenstraße".

Lage des Plan-
gebietes und
Planungsziel

Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die 5. Änderung des FNP gleicht die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) mit der verbindlichen Bauleitplanung des VBP "Verbrauchermarkt Niederheidenstraße" ab. Beide Planverfahren berücksichtigen die Öffentlichkeitsbeteiligungen.

Städtebaurecht

Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass die Eingriffsregelung im Zusammenhang mit Bebauungsplänen nach dem Baugesetzbuch zu bearbeiten ist (§18 BNatSchG).

Naturschutzrecht

Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt (§2a und Anlage 1 BauGB).

Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung zum FNP.

Mit dem Einfügen des Sondergebietes Einzelhandel sind die immissionschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Schallschutz

Anforderungen mit weitergehendem Bezug zum Umweltschutz

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

Grundsätze der
Bauleitplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Boden, Wasser, Lebewesen, Klima, Landschaftsbild) sind im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen nachzuweisen.

Eingriffsregelung
(Umweltprüfung
s.o.)

Es werden durch die 5. Änderung des FNP keine nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen ausgewiesen.

Erschließung und Stellplätze sind so anzuordnen bzw. auszustatten, dass die Orientierungswerte für die Immissionen in der Nachbarschaft am Tage und in der Nacht eingehalten werden.

Erschließung,
Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Niederheidenstraße erschlossen.

Die Zunahme des Straßenverkehrs durch die geplante Nutzung kann in der örtlichen Situation aufgenommen werden.

Für eine Gehölzbeseitigung ist das Satzungsrecht der Gemeinde, im Fall der Inanspruchnahme von Waldflächen das Landeswaldgesetz (Forstbehörde) anzuwenden. Ersatzpflanzungen sind möglichst im Änderungsbereich selbst auszuführen.

Für die Ersatzpflanzungen der Baumentnahmen im Änderungsbereich stehen ausreichend Standorte im Plangebiet zur Verfügung. Entsprechende Festsetzungen trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Baumschutz-
satzung

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen sind in Rücksprache mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Aufforstungsmaßnahmen im gleichen Naturraum (hier: Barnim-Lebus) durchzuführen.

Waldumwandlung

Für die Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft sind über den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Eingriffe detailliert zu bilanzieren. Die Gemeinde entwickelt zurzeit einen Flächenpool, über den nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieser 5. Änderung ausgleichbare Maßnahmen erfolgen können (z.B. am Gruscheweg entlang der A 10 "Berliner Ring").

Ausgleichsmaßnah-
men außerhalb des
Änderungsberei-
ches

Die Entsorgung der durch die geplanten Nutzungen anfallenden Abfälle oder Abwässer ist durch die Körperschaften öffentlichen Rechts (Landkreis) ordnungsgemäß zu sichern.

C.8. Flächenbilanz

Tabelle 40: Flächenbilanz (in ha)

Nutzungsart		Bestand	Planung	Veränderung	
				Erweiterung	Abgang
Nr.	Einwohner	17.000	22.000	5.000	-
0.	Geltungsbereich *	1.958,0	-	-	-
1.	Siedlungsraum	1.157,4	1.252,4	95,0	-
1.1.	Bruttobauflächen	927,3	1006,3	79,0	-
1.1.1.	Wohnbauflächen	722,9	732,7	9,8	-
1.1.2.	Gemischte Bauflächen	39,9	57,6	17,7	-
1.1.3.	Gewerbliche Bauflächen	111,2	117,1	5,9	-
1.1.4.	Sonderbauflächen insgesamt	35,6	66,4	30,8	-
	dav. Zweckbestimmung Reiterei	32,3	62,2	29,9	-
	dav. Zweckbestimmung Einzelhandel	2,3	3,1	0,9	-
	dav. Zweckbestimmung Soziale Zwecke	0,9	0,9	-	-
1.1.5.	Flächen für Gemeinbedarf	17,7	32,5	14,8	-
1.2.	Verkehrsflächen	46,7	50,3	3,6	-
1.3.	Grünflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen	158,2	170,6	12,4	-
1.4.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	25,2	25,2	-	-
2.	Freiraum	802,7	707,9	-	94,8
2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	571,2	434,1	-	137,1
2.2.	Flächen für Wald insgesamt	229,6	271,7	42,1	-
	davon SPE-Flächen	-	62,5	62,5	-
2.3.	Wasserflächen	1,9	1,9	-	-
2.4.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	-	-	-	-
2.5.	Sonstige Flächen	-	-	-	-

*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.