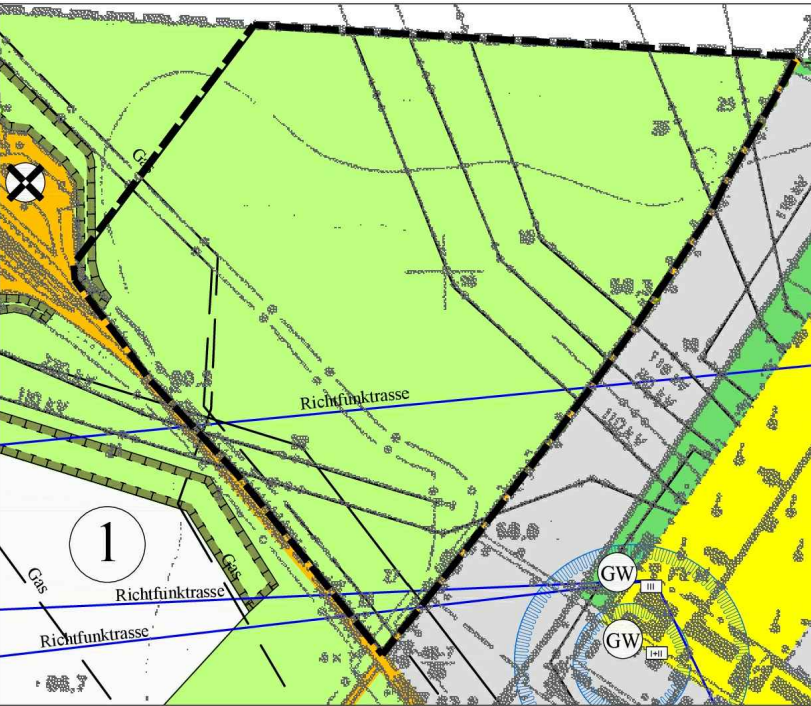


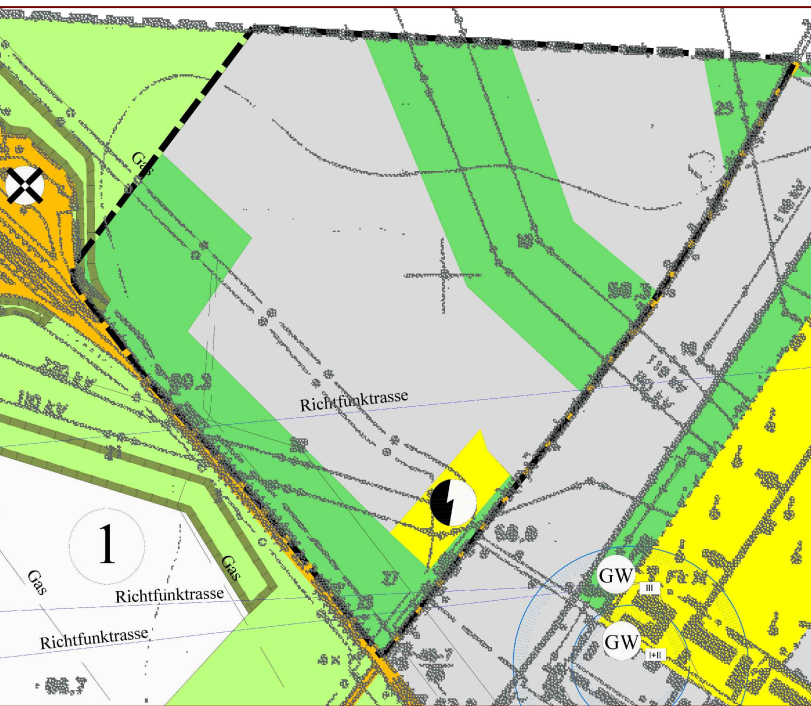


7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

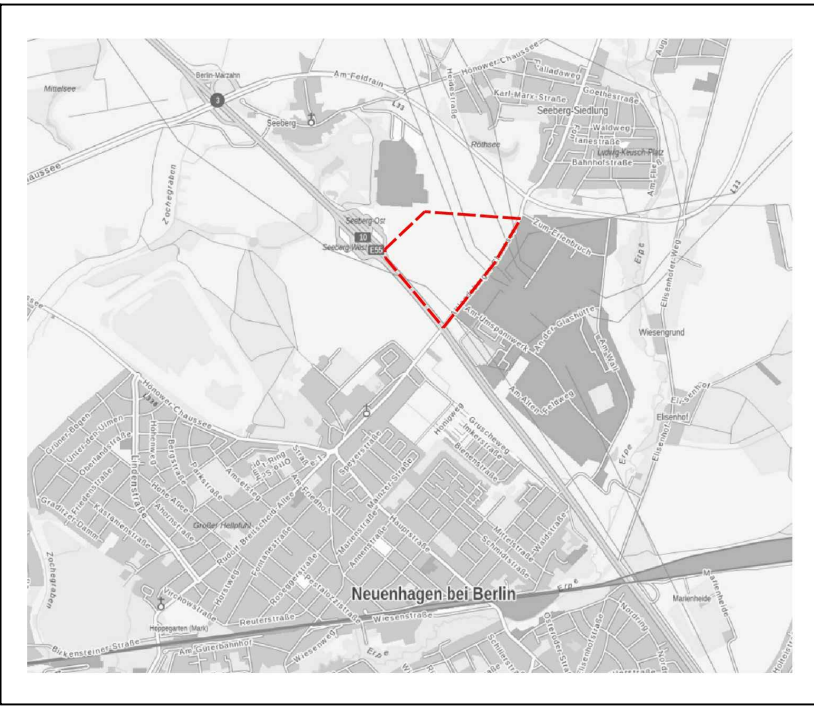
Planausschnitt aus dem aktuellen Beschluss-Stand des Flächennutzungsplanes (5. Änderung vom 29.06.2017), Maßstab 1 : 10.000



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Stand 7. Änderung, Entwurf vom März 2023, Maßstab 1 : 10.000



Übersicht Neuenhagen mit Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Plangrundlage: © Geoportal Landkreis Märkisch-Oderland, unmaßstäblich



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)

Gewerbliche Baufläche

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

Überörtlicher Hauptverkehrszug

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

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrische Versorgung

Hauptgasleitung

Elektrische Freileitung ≥ 110 kV

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

Grünfläche

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

Fläche für Landwirtschaft

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserschutzzone I-III

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

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Eintragungen

Weißer Kreis mit Kennzahl

Geltungsbereich der 7. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])).

Verfahrensvermerke

- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neuenhagen, den

Scharnke
Bürgermeister

- Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom (AZ) erteilt.

Strausberg, den

Genehmigungsbehörde

- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

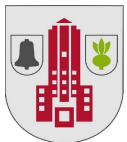
Neuenhagen, den

Scharnke
Bürgermeister

- Der Beschluss sowie die Stelle, bei der die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am in Kraft getreten.

Neuenhagen, den

Scharnke
Bürgermeister



GEMEINDE
NEUENHAGEN bei Berlin

7. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(im Bereich B-Plan "Gewerbegebiet
an der Altlandsberger Chaussee")

Entwurf



Stand: März 2023

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

Planentwurf:
Ingenieurbüro Th. Asmus
Finowstr. 14
10247 Berlin

C.7. Änderungen ⁽¹⁾

C.7.7. Siebte Änderung mit Stand Entwurf März 2023

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin betrifft eine Fläche von etwa 40,0 ha nördlich der Bundesautobahn BAB 10 und der Altlandsberger Chaussee Richtung Altlandsberg (Flurstück 252 der Flur 1 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin).

Der
Geltungsbereich
und seine
Umgebung

Sie wird begrenzt:

- nördlich durch die Gemeindegrenze zu Altlandsberg,
- südöstlich durch die Altlandsberger Chaussee (K 6425),
- südwestlich durch die Bundesautobahn BAB 10 (Berliner Ring) sowie
- nordwestlich durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 251.

Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die baulichen Anlagen beschränken sich auf einige Hochspannungsmasten (mit ihren Leitungen) sowie unterirdische Gashochdruckleitungen, von denen aufgrund Schutzabstandsregelungen Restriktionen für die Bebauungsplanung ausgehen.

Weitere Restriktionen ergeben sich aus Mindestabständen für Hochbauten zur Bundesautobahn BAB 10 sowie zur Altlandsberger Chaussee als Kreisstraße. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Umgeben wird der Geltungsbereich nördlich durch weitere Landwirtschaftsflächen bis zur Ortsumgehung Altlandsberg, südöstlich durch das Gewerbegebiet am Umspannwerk, südwestlich über die BAB 10 (Berliner Ring) hinweg mit landwirtschaftlichen Flächen bis zum Siedlungsrand Neuenhagens (Wohnbebauung am historischen Dorfkern Neuenhagen), westlich durch die Raststätte "Seeberg Ost" sowie nordwestlich durch weitere landwirtschaftliche Flächen bis zum Logistik-Zentrum zwischen Altlandsberg und Seeberg.

Die 7. Änderung des FNP ist Folge des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee". Beide Aufstellungsbeschlüsse durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin wurden am 15.04.2021 gefasst.

Anlass und Zweck
der Planung

Die Planungsziele waren zum Aufstellungsbeschluss noch sehr allgemein gehalten. Da in der Gemeinde kaum noch freie Gewerbeflächen zur Verfügung standen, sollte das bestehende Gewerbegebiet südlich der Altlandsberger Chaussee am Umspannwerk eine nördliche Erweiterung bekommen. Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele dahingehend konkretisiert, dass die unmittelbare Nähe zum Umspannwerk Neuenhagen insbesondere für die Ansiedlung von Rechenzentren genutzt werden soll. Weiterhin möglich sollen aber auch andere gewerbliche Nutzungen sein. Entsprechende Festsetzungen formuliert der Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich dieser 7. Änderung entspricht dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee".

Dieses 7. Änderungsverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltbericht geführt.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte am 15.04.2021 (Beschluss-Nr. 022/2021).

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.10. bis 18.11.2022 durch öffentliche Auslage im Rathaus und Veröffentlichung im Internet. Es gingen vier Stellungnahmen ein,

⁽¹⁾ Die Gliederung richtet nach dem Gesamt-FNP der Gemeinde; Kapitel C.7 sind die Änderungen des FNPs, Kapitel C.7.7 demnach die 7. Änderung. Dementsprechend sind auch die Seitenzahlen fortlaufend nummeriert, hier beginnend mit Seite 144.

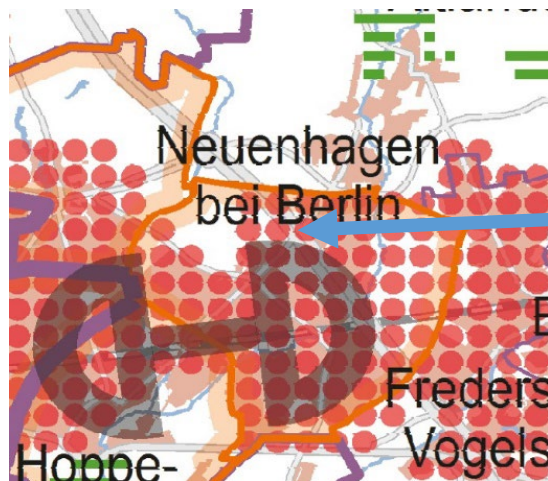
davon eine Liste mit 19 Unterschriften. Die Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 06.10.2022. Von den angeschriebenen 44 Stellen antworteten 24.

Im Ergebnis wurden für den Planentwurf folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Standort steht jetzt fest),
- Aktualisierung der Plangrundlage durch Herausnahme von zwischenzeitlich rückgebauten Hochspannungs- und Ferngasleitungen zur besseren Verständlichkeit der Darstellungen im FNP,
- Abklärung der Nutzbarkeit von Flächen im Umfeld der Hochspannungsleitung mittels Gutachten „Müller BBM“

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Für die Bundesländer Berlin und Brandenburg wurde ein gemeinsamer Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erstellt, der am 01. Juli 2019 in Kraft trat.



Landesplanung

Danach liegt der Geltungsbereich als Teil der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin zusammen mit Hoppegarten in einem Mittelzentrum in Funktionsteilung (Ziel 3.6.2) ⁽²⁾ und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich (Ziel 3.6.3). Das Plangebiet ist im obenstehenden Planausschnitt mit blauem Hinweispeil gekennzeichnet und Bestandteil des Gestaltungsraumes Siedlung (Ziel 5.6 Abs.1).

Im Grundsatz 2.2 heißt es, dass die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich sei. Dabei sollen gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Zudem soll in allen Teilen der Hauptstadtregion flächendeckend die Nutzung einer modernen und leistungsfähigen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur ermöglicht werden (Grundsatz 2.5).

Auch dem Ziel 5.2 Abs.1 (Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete) wird entsprochen.

Dementsprechend bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 18.11.22 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB, dass "derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen" sei.

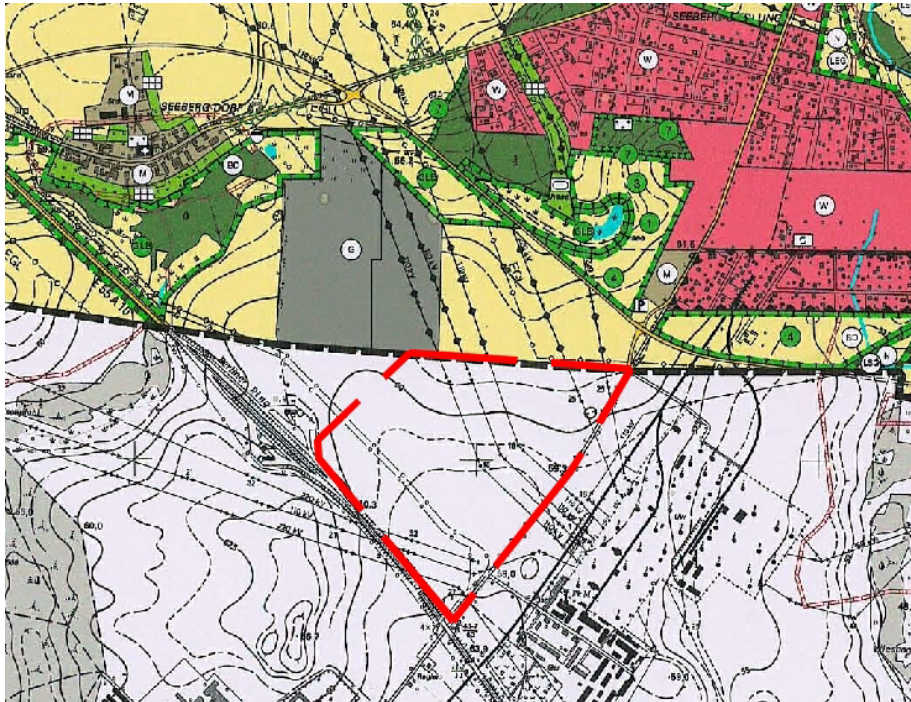
Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, Fürstenwalde, bestätigte mit Schreiben vom 24.10.22 den "Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung." Derzeit befindet sich der Integrierte Regionalplan im Verfahren.

Regionalplanung

⁽²⁾ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 01. Juli 2019.

In der Nachbargemeinde Altlandsberg nördlich des Geltungsbereiches dieses Verfahrens liegen weitere Landwirtschaftsflächen (gelblich angelegt) bis zur Ortsumgehung Altlandsberg sowie nordwestlich eine Gewerbefläche (Logistik-Zentrum zwischen Altlandsberg und Seeberg, gräuliche Farbe). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg stellt die dortigen Flächen entsprechend dar (siehe Grafik), Änderungsvorhaben für diesen Teilbereich der Stadt Altlandsberg sind der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nicht bekannt.

Flächennutzungsplan Altlandsberg



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Altlandsberg mit Stand vom 27.10.2005 (mit rot gekennzeichnetem Geltungsbereich dieses Verfahrens südlich davon)

Im Zuge eines Planfeststellverfahrens zur Erweiterung der Tank- und Rastanlage "Seeberg" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee" eine dauerhaft zu belastende Fläche zum Ausgleich ("Lerchenfenster") übernommen werden. Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat mit ihrer negativen Stellungnahme im Beteiligungsprozess eine Änderung der Kompensationsplanung zur Erweiterung der Tank- und Rast-Anlage „Seeberg“ angeregt, sodass die Planung überarbeitet wurde. Eine erneute Beteiligung zum Planfeststellungsverfahren hat bisher nicht stattgefunden, demzufolge ist die ehemals angedachte Kompensationsfläche im Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP nicht planfestgestellt worden.

Sonstige Planungen

Wie die Planzeichnung zu dem hier vorliegenden Verfahren zeigt, wird der Geltungsbereich dieser 7. Änderung z. Zt. im Flächennutzungsplan noch als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Vorentwurf dieses Planverfahrens war noch eine komplette Änderung in "Gewerbliche Baufläche" eingetragen. Aufgrund der zwischenzeitlich klareren Planungsziele für Teilflächen können nunmehr Grünflächen sowie eine Fläche für ein Umspannwerk mit berücksichtigt werden.

Änderung der Darstellungen im FNP

Aufgrund der eingangs genannten Planungsziele wird die Darstellung mit diesem Verfahrensschritt auf einer Fläche von etwa 24 ha in eine "Gewerbliche Baufläche", auf etwa 15 ha in "Grünflächen" sowie auf etwa 1 ha in "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, elektrische Versorgung" geändert. Dies entspricht auch den Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee".

Alternative Nutzungsdarstellungen für z.B. ein Rechenzentrum kommen nicht in Frage, da dieses in einer gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiets-Festsetzung im B-Plan als Unterform der Gewerblichen Baufläche im FNP) regulär zulässig ist. Zudem möchte die Gemeinde sich im Bauleitplanverfahren nicht auf die Gewerbeform „Rechenzentren“ beschränken, sondern eine gemischte gewerbliche Nutzung ermöglichen. Eine Sondergebietsdarstellung scheidet somit aus.

Anmerkung: in der Plangrundlage wurden zwischenzeitlich rückgebaute Hochspannungs- sowie Gashochdruckleitungen entfernt.

Aufgrund der potentiellen Höhe der gewerblichen Gebäude und ihrer Lage entlang der Autobahn A 10 sowie der nördlichen Einfahrt nach Neuenhagen aus Richtung Altlandsberg werden an die Außenanlagenplanung sowie die detaillierte Eingrünung im parallel zu diesem Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan besondere Anforderungen zu stellen sein.

Flächenbilanziell ergeben sich folgende Veränderungen (Angaben in Hektar):

Flächenbilanz

Fläche für	Stand vor 7. Änd.	Nach 7. Änd.	Differenz
Landwirtschaft	40,0	-	- 40,0
Gewerbliche Baufläche inkl. Verkehrsflächen laut B-Plan	-	24	+ 24
Grünflächen	-	15	+ 15
Versorgungsflächen	-	1	+ 1

Eine vollständige Flächenbilanz befindet sich am Ende dieser Begründung.

Umweltbericht zur 7. Änderung des FNP

Überblick zur Planung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 40 ha am nördlichen Rand der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin an der A10 und der Altlandsberger Chaussee. Nördlich grenzt der geplante Geltungsbereich an die Stadt Altlandsberg.

Lage des Plangebietes

Die Fläche wird zurzeit noch als Intensivacker, bestanden mit Winterweizen sowie kleinflächig (temporäre Ackerbrache) mit Winterraps, landwirtschaftlich genutzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbefläche an der Altlandsberger Chaussee“ in Neuenhagen bei Berlin sind die bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuenhagen - Industrie- und Gewerbestättengebiet am Umspannwerk“ 1997 bestehenden Entwicklungsabsichten, die Flächen nördlich der Altlandsberger Chaussee als Gewerbestandort zu entwickeln. Auf Grund hoher Nachfrage an Gewerbeflächen sowie konkrete Investorennachfragen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbestandortes für Rechenzentren geschaffen werden.

Planungsziele

Die 7. Änderung des FNP gleicht die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) mit der verbindlichen Bauleitplanung des, parallel entstehenden, Bebauungsplans „Gewerbefläche an der Altlandsberger Chaussee“ ab.

Städtebaurecht

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

Naturschutzrecht

Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt (§2a und Anlage 1 BauGB). Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung zum FNP.

Umweltprüfung

Besonderer Berücksichtigung bedarf der Absatz (2) der „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ (§ 1a BauGB).

Bodenschutz-
paragraph

Da die Arten- sowie Biotopvielfalt in dem Gebiet gering ist, bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Ausweisung als Gewerbefläche. Die Fläche ist gemäß übergeordneter Planung nicht von besonderer Bedeutung als Bestandteil einer Biotopverbindung (Landschaftsprogramm Brandenburg, Arten und Lebensgemeinschaften) oder für die Durchlüftung (Anpassung Landschaftsrahmenplan Barnim). Durch die angrenzenden Gewerbebauten, Hochspannungsleitungen sowie die Autobahn 10 weist die Fläche eine deutliche Vorbelastung auf. Die Nähe zum Umspannwerk Neuenhagen liefert optimale Bedingungen für die Ansiedlung von weiterem Gewerbe, insbesondere eines Rechenzentrums.

Standort-
alternativen

Für gewerbliche Standorte allgemein und speziell von Rechenzentren als potentieller Hauptnutzung des geplanten Gewerbegebiets ausschlaggebend sind:

- Hohe Stromverfügbarkeit in der Nähe
- Grundstück ohne angrenzende Gefahrenquellen oder anderweitig das Grundstück tangierende Gefahrquellen (Ein-Ausflugschneisen)
- Gute Zugänglichkeit des Grundstücks
- Schnelle Erreichbarkeit (Autobahnanschluss in der Nähe)
- Für die Entwicklung einer für Rechenzentren passenden Gebietswidmung (GE, GI, SO)
- Bebaubarkeit von 28 m Oberkante Flachdach
- Geringe Störauswirkungen für angrenzende Wohnbebauung (ausreichend Abstand)

Es ist keine vergleichbare verfügbare Fläche im Umfeld von Berlin bekannt.

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

Das Gebiet ist außer durch die östlich direkt angrenzende Kreisstraße 6425 nach innen hin bislang nicht durch Straßen erschlossen. Ein Erschließungskonzept wurde für die nachgeordnete Planungsebene (Bebauungsplan) erstellt. Diese Vorstudie kommt zu dem Ergebnis, dass mit geringfügigen Anpassungen am Bestandsstraßennetz die Zunahme des Straßenverkehrs, zu keiner erheblichen Veränderung des vorhandenen Verkehrsregimes führt und somit für die örtliche Situation verträglich ist.

Gehölzbeseitigungen sind nicht geplant, vielmehr sind die bestehenden Gehölze zu schützen.

Für die Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft sind über den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Eingriffe detailliert zu bilanzieren. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ist die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Umfang von ca. 150.000 m² vorgesehen. Diese Grünflächen werden im Entwurf zur 7. FNP-Änderung übernommen. Die Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplans zugleich für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland, in Kombination mit Gehölzpflanzungen und der Anlage von Streuobstwiesen, kann die Versiegelung nur anteilig im Geltungsbereich kompensieren. Darüber hinaus werden externe Maßnahmenflächen benötigt. Die Gemeinde hat die Absicht erklärt eine ehemalige Eberzucht (ca. 1 km südwestlich des Geltungsbereichs) als Ersatzmaßnahme entsiegeln zu lassen (ca. 26.000 m² anrechenbar). Diese kann in der Folge, bspw. mit der Nutzung als extensive Grünlandweide oder –wiese, aufgewertet werden. Die für die Feldlerche notwendigen externen Flächen werden im Zuge der CEF-Maßnahmen in einer Weise aufgewertet (Extensivierung der Nutzung), dass gleichzeitig die Bodenfunktionen profitieren. Die Kompensationsfläche für die Feldlerchen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplans und wird zu diesem Zwecke von der Gemeinde erworben.

Inanspruchnahme
landwirtschaftlicher
Nutzflächen /
Sparsamer Um-
gang mit Grund
und Boden

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Planes) für den eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Vermeidung, Ausgleich und Ersatz werden im Bebauungsplan festgesetzt und ergänzend, für mögliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, mittels eines städtebaulichen Vertrags abgesichert.

Parallelverfahren
FNP / B-Plan

Aufgabe des FNP ist die Darlegung der wesentlichen Leitlinien der Entwicklung der Kommune in den kommenden Jahren im Maßstab 1:10.000. Er ist dabei nicht parzellenscharf. Zur Erhaltung der Lesbarkeit des FNP werden Flächen daher erst oberhalb der Schwelle von etwa 5.000 m² dargestellt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Alle Schutzgüter wurden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan detailliert untersucht. Auswirkungen auf Schutzgüter, die über das in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ermittelte Maß hinausgehen, sind nicht erkennbar.

Es liegt eine Biotoptypenkartierung (TOPOS 2022) und ein faunistischer Fachbeitrag (Scharon 2022) mit Stand Juni 2022 vor. Im Zuge einer Potentialanalyse für Reptilien wurden zwei Zauneidechsen-Individuen gefunden. Das Zauneidechsenhabitat liegt allerdings außerhalb möglicher Baufelder des Bebauungsplans und kann durch Schutzmaßnahmen, wie z. B. einem Bauzaun, geschützt werden. Da ein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden konnte, kann auf eine weitere Bestandsaufnahme verzichtet werden.

Es wurde keine streng geschützte Art im Untersuchungsgebiet erfasst. Der kartierte Neuntöter (*Lanius collurio*) ist in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestuft. Feldlerche (*Alauda arvensis*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*) und Neuntöter sind als gefährdete Arten in der Roten Liste der Brutvögel Brandenburg eingestuft. Die Feldlerche siedelt inmitten der Ackerfläche, während Gelbspötter und Neuntöter in den Gehölzen der Randbereiche nisten (vgl. Abb. 3). Auf die am Rand des Gebietes siedelnden Vogelarten werden keine Auswirkungen des Bebauungsplans bzw. der FNP-Änderung prognostiziert. Die Anzahl der Reviere der Feldlerche wird auf über 16 geschätzt, mit einem tendenziell abnehmenden Bestandstrend um etwa 20 %. Laut dem Gutachter liegt eine homogene Verteilung der Lerchenreviere auf der Fläche vor (eine genaue Verortung war nicht möglich). Nach den gesetzlichen Vorschriften sind die Brutperioden bei der Festlegung der Bauzeiten zu berücksichtigen. Für die bodenbrütende Vogelart Feldlerche werden Ersatzlebensräume als CEF-Ersatzmaßnahme festgesetzt. Im Randbereich befindliche

Artenschutzfach-
beitrag

Solitärbäume und Biotope werden durch Maßnahmen geschützt. Hierdurch wird abgesichert, dass im Rahmen des Bebauungsplans keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgen.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten sind wegen des Fehlens von Altbäumen mit Baumhöhlen sowie Gebäuden nicht vorhanden. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind darüber hinaus Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zu im Rahmen des Grünordnungsplans auf Ebene des Bebauungsplans.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen wird zusammenfassend im nachstehenden Bewertungsbogen dargestellt. Die durch die veränderte Nutzungsdarstellung zu erwartenden Auswirkungen auf den Umweltzustand werden einer vierstufigen ordinalen Bewertungsskala von „positiv“ über „keine bis geringe Auswirkungen“ sowie „mittlere Auswirkungen“ bis hin zu „erheblichen Auswirkungen“ auf den Umweltzustand zugeordnet. Eine zusammenfassende umweltfachliche Beurteilung der Auswirkungen auf den Umweltzustand erfolgt im Überblick oben rechts in der Tabelle des Bewertungsbogens. Eine Gesamtpunktzahl zwischen 0 und 4 sorgt voraussichtlich für keine oder nur geringe Auswirkungen, eine Punktzahl zwischen 5 und 7 führt zu einer mittleren Auswirkung und eine Punktzahl von mehr als 7 hat voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand. Auswirkungen auf Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus werden hinsichtlich ihrer Entfernung betrachtet: „Im Umfeld“ meint die Lage eines Schutzgebiets und / oder geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft innerhalb eines Kilometers von der Fläche. Ein Schutzgebiet ist direkt betroffen, wenn die Änderungsfläche innerhalb der Grenzen des Gebietes liegt.

Methodik der
Umweltbewertung

Legende zum Bewertungsbogen:

Einzelbewertung (Auswirkungen auf jeweiliges Schutzgut)	
+	positive Auswirkung
○	keine bis geringe Auswirkung
●	mittlere Auswirkung
●●	erhebliche Auswirkung
Gesamtbeurteilung (Punktzahl) pro Fläche	
Gesamtpunkte (●)	Auswirkung
0 – 4	keine bis geringe Auswirkung
5 – 7	mittlere negative Auswirkung
> 7	erhebliche negative Auswirkung

1		Gewerbefläche an der Altlandsberger Chaussee	
Lage		Umweltfachliche Beurteilung	5
nördliche Gemeindegrenze, an der Altlandsberger Chaussee		positive Auswirkungen	
Bestand		keine bis geringe	
Intensivacker, Ackerbrache, Baustelle, (Feldgehölze)		Mittlere Auswirkungen	x
Flächengröße		erhebliche Auswirkungen	
40 ha		Gebiete mit rechtl. Schutzstatus	
		Abbildung 1: Übersicht Gewerbefläche	
FNP 2004		Umwandlung von Fläche für Landwirtschaft in Gewerbefläche	
Fläche für Landwirtschaft		direkt betroffen: keine im Umfeld: in ca. 310 m westlicher Entfernung das LSG „Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ in ca. 650 m östlicher Entfernung das LSG „Niederschlusssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ in ca. 650 m östlicher Entfernung das NSG „Wiesengrund“ in ca. 760 m östlicher Entfernung das FFH-Gebiet „Wiesengrund“ (Gebietsnr.: DE 3448-303)	
FNP Änderung 2023			
Gewerbefläche sowie Grünflächen und Versorgungsfläche (Elektrizität)			
Relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkungen durch die Planung	
Boden	großflächige Ackerfläche, im Gebiet verlaufende Hochspannungsleitungen, Versiegelung durch Strommasten ca. 90 m²; Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand	die Versiegelung der Fläche wird durch externe Entsiegelung und Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland kompensiert	••
Wasser	kein Wasserschutzgebiet (mehr als 5 km Entfernung); keine Gewässer (Einzugsgebiet der Erpe, 860 m entfernt); Grundwassergleichen zwischen 48 und 49 m ü. NHN; langsame Versickerungsrate; hohes Filtervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen	die Beeinträchtigungen der Wasserhaushaltsfunktionen durch Neuversiegelung können durch ein Konzept zur Niederschlagsversickerung bzw. -bewirtschaftung ausgeglichen werden	•
Klima, Lufthygiene, Lärm	landwirtschaftliche Freifläche dient der Kaltluftentstehung; Lärm- und luftklimatisch belastet durch Autobahn A10 und Altlandsberger Chaussee;	die Beeinträchtigung der Klimafunktionen durch dauerhafte Versiegelung wird durch umfassende Dach- und Fassadenbe-	•

		grünung teilweise ausgeglichen. Kompensationsflächen im Gebiet werden möglichst zusammenhängend als Kaltluftentstehungsgebiete / Kaltluftschneisen festgesetzt	
Biotop- und Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptypen: ruderales Pioniergras, ruderales Halbtrockenrasen und Queckenfluren (RSA / 03220); sonstige ruderales Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs bei einer Gehölzbedeckung von 10-30 % (RSBXG / 032492); flächige Laubgebüsche mit überwiegend heimischen Arten (BLTH / 071031); Feldgehölze armer und/oder trockener Standorte (BFTH / 07114); intensiv genutzten Sandacker (LIS / 09134); Ackerbrache auf Sandböden (LBS / 09144); Baustelle (OAB / 12730); Landwirtschaftliche Intensivfläche mit geringem Biotopwert nimmt 93% der Fläche ein. Keine geschützten Biotope. Geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere, mit Ausnahme von 16 Feldlerchen-Revieren	der Verlust von Ackerflächen kann durch Schaffung höherwertiger Biotope (extensives Grünland, Streuobstwiesen) kompensiert werden; der Lebensraumverlust der Feldlerchen durch geeignete CEF-Ersatzmaßnahmen (ggf. auch außerhalb des Plangebietes)	●
Mensch, Gesundheit und Erholung	Fläche mit sehr geringer Bedeutung für Freizeit und Erholung, lärmbelastet durch A10 und Altlandsberger Chaussee	keine erheblichen Beeinträchtigungen	○
Landschafts- u. Ortsbild	geringe Bedeutung für Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Landschaft, Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbebauten (Metro, Umspannwerk), Hochspannungsleitungen, A10	erhebliche Veränderung, allerdings relativiert durch erhebliche Vorbelastungen und vorgesehene Verminderungsmaßnahmen (Farbgestaltung, Fassadenbegrünung, Gehölzpflanzungen als Sichtschutz)	●
Kultur- u. Sachgüter, Denkmalschutz	keine im Gebiet bekannt; das Bodendenkmal ist 185 m entfernt	Beeinträchtigung von Bodendenkmälern sind bei Beachtung des Bbg. Denkmalschutzgesetzes auszuschließen	○
Wechselwirkungen	Planfeststellungsverfahren „Erweiterung der Tank- und Rastanlage Seeburg-Ost“	ebenfalls Beanspruchung von Feldlerchen-Brutrevieren; Lerchenfenster als CEF-Maßnahme geplant	●
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung	Vermeidung, Minderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
optimale Bedingungen, keine Alternativfläche verfügbar	externe Entsiegelung, Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland, Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzstreifen, Krautsäumen etc., Dach- und Fassadenbegrünungen, CEF-Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche	wird angestrebt	

C.8. Flächenbilanz

Tabelle 40: Flächenbilanz (in ha) für den Gesamt-Flächennutzungsplan

Nutzungsart		Bestand	Planung	Veränderung	
				Erweite- rung	Abgang
Nr.	Einwohner (Stand Jan. 2015)	17.000 *	22.000	5.000	-
0.	<u>Geltungsbereich</u> **	1.958,0	-	-	-
1.	<u>Siedlungsraum</u>	1.157,4	1.294,0	136,6	-
1.1.	Bruttobauflächen	927,3	1047,9	120,6	-
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	141,1	29,9	-
1.1.4.	Sonderbauflächen insgesamt	35,6	68,0	32,4	-
	dav. Zweckbestimmung Reiterei	32,3	62,2	29,9	-
	dav. Zweckbestimmung Einzelhandel	2,3	4,7	2,5	-
	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	185,9	27,4	-
1.4.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	25,2	26,2	1,0	-
2.	<u>Freiraum</u>	802,7	706,3	-	96,4
2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	571,2	392,5	-	178,7
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	-	-	-	-

* Summe aus Jan. 2015

**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.