

C.7. Änderungen ⁽¹⁾

C.7.6. Sechste Änderung mit Stand Sept. 2022

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin erfasst einen Bereich von 1,6 ha östlich der Kreuzung von Carl-Schmücke-Straße und Gruscheweg am Ortsausgang Richtung Altlandsberg.

Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nordwestlich durch die Carl-Schmücke-Straße (K 6425), nordöstlich durch ein Wohnbaugrundstück, südöstlich durch die frühere Kleinbahn sowie südwestlich durch den Gruscheweg begrenzt.

Umgeben wird der Geltungsbereich nördlich durch weitere Landwirtschaftsflächen, östlich nach dem o.g. Wohnbaugrundstück durch Landwirtschaftsflächen bis an die Autobahn A 10 (Berliner Ring), südlich durch weitere Landwirtschaftsflächen (die über den Bebauungsplan "Gruscheweg" künftig als Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung Sportanlagen), entwickelt werden) sowie westlich durch die Wohnbebauung am historischen Dorfkern Neuenhagen rund um den Anger.

Die 6. Änderung des FNP ist Folge des Bebauungsplanes "Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße / Gruscheweg", dessen Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin am 15.02.2018 gefasst (Drucksache-Nr. 009/2018) und im Sommer 2021 zuletzt offengelegt wurde.

Anlass und Zweck der Planung

Planungsziele sind die Verlagerung eines Discounters aus dem Gewerbestättengebiet "Am Umspannwerk", die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den neuen Wohngebieten am Gruscheweg, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung von Carl-Schmücke-Straße und Gruscheweg sowie die Untersuchungen zu den Auswirkungen möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

Zentraler Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zweier Einzelhandelsbetriebe (ein Discounter mit knapp 1.200 m² sowie einem Vollsortimenter mit bis zu 1.660 m² Verkaufsfläche (VK) mit ihren Stellplatzanlagen. Da der Vollsortimenter in der ersten Offenlage des Bebauungsplanes noch mit bis zu 1.200 m² VK geplant war, diese Fläche aber danach um etwa 460 m² vergrößert wurde, wurde der Bebauungsplan im Sommer 2021 erneut offengelegt.

Da die 6. Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan lediglich die Nutzungsart definiert, jedoch keine max. VK vorgibt und die Verträglichkeit der neuen Planung gutachterlich bestätigt wurde (s.u.), bleibt diese VK-Vergrößerung ohne Auswirkung auf dieses Verfahren.

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung entspricht dem Bebauungsplan "Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße / Gruscheweg" abzüglich der Aufweitung der Verkehrsfläche der Carl-Schmücke-Straße, die im FNP nicht geändert wird. Dazu ist diese zu kleinräumig.

Dieses 6. Änderungsverfahren wird nach § 1 Abs. 8 BauGB geführt.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte am 21.02.19 (Beschluss-Nr. 011/2019). Die Offenlage gemäß §3 Abs.2 BauGB wurde vom 09.03. - 09.04.20 sowie pandemiebedingt durch eine weitere Offenlegung vom 11.05. - 19.06.20 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 05/2020 vom 30.04.20.

Das Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange und Behörden (§4 Abs.2 BauGB) datiert vom 05.03.20.

⁽¹⁾ Die Gliederung richtet nach dem Gesamt-FNP der Gemeinde; Kapitel C.7 sind die Änderungen des FNPs, Kapitel C.7.6 demnach die 6. Änderung. Dementsprechend sind auch die Seitenzahlen fortlaufend nummeriert, hier beginnend mit Seite 137.

Die Abwägung der Offenlage erfolgte am 02.09.2021 zusammen mit dem Feststellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Neuenhagen in öffentlicher Sitzung (Beschluss-Nr. 058/2021).

Die Abwägungsergebnisse wurden mitgeteilt.

Die Höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland) versagte die Genehmigung der 6. Änderung des FNP mit Schreiben vom 17.06.2022 aufgrund eines beachtlichen Verfahrensfehlers bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §214 Abs.1 Satz 2 BauGB (fehlender Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)).

Die Planung wird daher erneut offengelegt.

In der übergeordneten Planung des Landes Brandenburg liegt der Geltungsbereich als Teil der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin zusammen mit Hoppegarten als Mittelzentrum in Funktionsteilung (Z 3.6.2) ⁽²⁾. Nach dem Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in den Zentralen Orten zulässig.

Landesplanerische Zustimmung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte in ihrer Antwort auf die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.20, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Lage, Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur des geplanten Einzelhandelsstandortes seien auf die Nahversorgung ausgerichtet und mit der gleichzeitig beabsichtigten Verlagerung eines im nahe gelegenen Gewerbegebiet ansässigen Discounters werde der verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung in den neuen Wohngebieten am Gruscheweg wesentlich besser entsprochen.

Da der geplante Nahversorgungsstandort bisher nicht Bestandteil des gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sei, wurde eine zeitnahe Überarbeitung und Anpassung dieser Konzeption empfohlen. Dieser Empfehlung schließt sich die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin an.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, Fürstenwalde, stimmte der Planung mit Schreiben vom 11.12.2018 sowie 25.03.2020 zu.

Regionalplanerische Zustimmung

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⁾. Sein Geltungsbereich umfasst jedoch nur den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie die Flächen, die in einem auf der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) lagen.

Dies ist für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung nicht der Fall, damit ist der Bebauungsplan "Steuerung des Einzelhandels" im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Durch die Gemeindeverwaltung wurde zur Überprüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ein Fachgutachten in Auftrag gegeben ⁽⁴⁾. Da

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

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

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

⁽⁴⁾ Büro Junker+Kruse, Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Dortmund 2017.

dieses noch von zwei Märkten von jeweils 1.200 m² VK ausging, der Vollsor-timenter nun aber knapp 1.660 m² VK haben soll, hat der Vorhabenträger ein neues Gutachten beauftragt ⁽⁵⁾.

Dieses kommt in der Bewertung der o.g. landesplanerischen Ziele zu folgender Bewertung ⁽⁶⁾:

"9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden. Der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin wird im Landesentwicklungsplan die Funktion eines gemeinsamen Mittel-zentrums mit Hoppegarten zugesprochen, sodass dem Ziel 2.6 entsprochen wird.

Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen ge-mäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Kerneinzugsgebiet des Projektstandortes bleibt auf das Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin beschränkt, im erweiterten Einzugsgebiet Altlandsberg (Zone 3) existieren mit einem Bäcker und einem Weingeschäft lediglich zwei spezialisierte Nahversorgungsanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, mit dem nur marginale Wettbewerbsbeziehungen bestehen. Zwar sind Wechselwirkungen mit weiteren Standorten außerhalb von Neuenhagen bei Berlin zu erkennen, die Umverteilungsquoten resultieren jedoch aus einer legitimen Rückgewinnung bisher abfließender Nahversorgungspotenziale und verbleiben stets auf vertretbarem Niveau. Die verbrauchernahe Grundversorgung ist in den umliegenden Gemeinden in keinem Fall gefährdet.

Wie aus dem Einzugsgebiet deutlich wird, weist das Vorhaben innerhalb des Mittelzentrums Neuenhagen bei Berlin auch eine angemessene Größendimensionierung im Sinne des Grundsatzes 2.8 auf, sodass dem Kongruenzgebot entsprochen wird.

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Als Mittelzentrum geht der Bezugsraum somit über das Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin hinaus. Aus den Abschöpfungsquoten im Abschnitt 9.1 wird deutlich, dass selbst im Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin die Abschöpfungsquote mit 18,2% deutlich unterhalb dieser Schwelle liegt. Im weiteren Verflechtungsbereich ist die sortimentsspezifische Bindung der Kaufkraft folglich noch geringer.

Laut Ziel 2.13 sind „großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.“ Bei den beiden Lebensmittelmärkten von ALDI und EDEKA handelt es sich zweifelsfrei um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment für die Nahversorgung, sodass auch das Vorhaben mit dem Ziel 2.13 kompatibel ist.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg demnach vollumfänglich durch das Projektvorhaben eingehalten werden."

⁽⁵⁾ Auswirkungsanalyse zur Prüfung einer Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 27.04.2021

⁽⁶⁾ ebenda, S. 48 ff

Es kommt zusammenfassend zu dem Fazit, dass mit den geplanten Verkaufseinrichtungen (und ausdrücklich auch mit der um 460 m² vergrößerten Verkaufsfläche) den kommunalen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen wird und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind ⁽⁷⁾:

"(...)

- Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin, eine umfassend gute Erreichbarkeit ist sowohl mit dem PKW, mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV über die Bushaltestelle „Neuenhagen, Carl-Schmücke-Str.“ und zu Fuß gegeben.
- Das Angebotskonzept der beiden Lebensmittelmärkte wird auf mehr als 90% der Verkaufsfläche Food und Nonfood I-Sortimente aufweisen.
- Im Vergleich zum bestehenden Standort des ALDI-Marktes nördlich der Autobahn verbessern sich die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für das Standortumfeld deutlich. Gemeinsam mit einem modernen Vollsortimenter kann der Lebensmittelmarkt zudem wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet wahrnehmen.
- Aktuell beträgt die Bindungsquote bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Mittelzentrum Neuenhagen bei Berlin lediglich 70,3 %, sodass rd. 17,2 Mio. € abfließen. Mit dem geplanten Nahversorgungsstandort ist es möglich, Kaufkraft stärker im Mittelzentrum zu binden. Es werden bei einer zukünftigen Bindungsquote von 80% nach Realisierung des Vorhabens auch weiterhin Entwicklungspotenziale für alle Anbieter offen bleiben.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte innerhalb und außerhalb von Neuenhagen können auch aus den prognostizierten Umverteilungseffekten des aktuellen Planungsstandes nicht abgeleitet werden.
- Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden durch das Projektvorhaben vollumfänglich eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Neuenhagen bei Berlin keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO induziert werden."

Wie die Planzeichnung zu diesem Verfahren zeigt, wird der Geltungsbereich dieser 6. Änderung z.Zt. im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Großflächigkeit von 1.200 bzw. 1.660 m² Verkaufsfläche ist bereits jeder der beiden Märkte für sich nur in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) oder einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) zulässig. Da es sich nicht um ein Kerngebiet handelt, wird aufgrund der oben genannten Planungsziele die Nutzungsdarstellung nunmehr in ein Sondergebiet Einzelhandel geändert.

Damit soll nicht nur einem Discounter die räumliche Verlagerung und Vergrößerung ermöglicht, sondern auch ein Vollsortimenter angesiedelt werden. Beide zusammen sollen - insbesondere - der Versorgung der Bevölkerung in den neuen Wohngebieten am Gruscheweg dienen. Dabei wird der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs Vorrang vor dem Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Fläche gegeben.

Im Bebauungsplanverfahren soll in einem städtebaulichen Vertrag die Folgenutzung des Discounters am bisherigen Standort im Gewerbegebiet vereinbart werden; Einzelhandel zur Nahversorgung soll dabei ausgeschlossen werden.

Änderung der
Darstellungen im
FNP

⁽⁷⁾ S. 49

Da die Ortseingangssituation immer eine besondere gestalterische Wirkung hat, werden die architektonische und Außenanlagenplanung im parallel zu diesem Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan besondere Beachtung finden. Dies gilt in gleichem Maße auch für die Ermittlung und Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

Flächenbilanziell ergeben sich folgende Veränderungen (Angaben in Hektar):

Fläche für	Stand vor 6. Änd.	Nach 6. Änd.	Differenz
Landwirtschaft	1,6	-	- 1,6
Sondergebiet, Einzelhandel	-	1,6	+ 1,6

Flächenbilanz

Umweltbericht

Überblick zur Planung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von 1,6 ha nordöstlich des Dorfkerns an der nach Altlandsberg führenden Carl-Schmäche-Straße (K 6425). In Ortsrandlage schließt er an vorhandene Wohnbauflächen an und schließt die Lücke bis zum bislang solitär stehenden Chausseehaus (Carl-Schmäche-Straße 36). Die hier in einem Streifen von 125 m Breite südöstlich entlang der Carl-Schmäche-Straße dargestellte Fläche für Landwirtschaft wird in diesem Abschnitt teilweise in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel umgewidmet. Die Fläche wurde bis 2020 noch landwirtschaftlich genutzt.

Diese gegenwärtig als Grünland genutzte Fläche wird einer baulichen Nutzung als Standort zweier Einzelhandelsmärkte zugeführt.

Nach Südosten werden eine inzwischen gehölzbestandene ehemalige Bahntrasse und ein geringer Flächenanteil eines Intensivackers einbezogen.

Lage des Plan-
gebietes und
Planungsziel

Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die 6. Änderung des FNP gleicht die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) mit der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans "Einzelhandel Carl-Schmäche-Straße / Gruscheweg" ab.

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
Eingriffsregelung
in der Bauleitpla-
nung

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

Es werden durch die 6. 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 den Gruscheweg und die Carl-Schmücke-Straße erschlossen. Diese beiden Straßen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da der Gruscheweg zum Teil verlegt und statt der bisherigen Einmündung in die Carl-Schmücke-Straße ein leistungsfähigerer Kreisverkehr gebaut werden soll. Die Zunahme des Straßenverkehrs durch die geplante Nutzung kann in der örtlichen Situation aufgenommen werden. Für eine Gehölzbeseitigung ist das Satzungsrecht der Gemeinde anzuwenden. Ersatzpflanzungen sind möglichst im Änderungsbereich selbst auszuführen.

Baumschutz-
satzung

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

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 Grünflächen im Umfang von ca. 2.300 m² vorgesehen. Diese Flächen werden zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und wird eine Ausgleichsmaßnahme aufnehmen. Wegen der unter dem Schwellenwert von 5.000 m² liegenden Größe wird die Grünfläche nicht im FNP zeichnerisch dargestellt. Der Ausgleich für die nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieser 6. Änderung ausgleichbaren Eingriffe erfolgt über eine Ersatzzahlung an den Naturschutzfonds Brandenburg gemäß § 15 Absatz 6 BNatSchG in Verbindung mit § 6 Absatz 1 und 2 BbgNatSchAG.

Inanspruchnahme
landwirtschaft-
licher Nutzflächen

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

Das Sondergebiet Einzelhandel soll durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters der wohnungsnahen Versorgung der neuen Baugebiete am Gruscheweg dienen; es stehen im näheren Umkreis keine günstiger gelegenen und gleichermaßen geeigneten Flächen zur Verfügung. Durch die Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben auf einem Baugrundstück mit gemeinsamer Nutzung von Zufahrten und Stellplätzen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

Bei der Planung beachtlich ist auch der §1a Abs.2 BauGB ("Bodenschutzklausel"): "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Sparsamer Um-
gang mit Grund
und Boden

Zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden:

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat in den vergangenen Jahren südlich des Gebietes der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mehrere neue Wohngebiete ausgewiesen (Bebauungspläne Gruscheweg 2 bis 7), wodurch die Zahl der Einwohner, allein aus den Bebauungsplangebieten „Gruscheweg 6 und 7“ um rund 1.287 Einwohner steigen wird. Zudem entsteht südlich direkt anschließend ein neuer Schulcampus für mehr 500 Schüler. Sowohl für den Anliegerverkehr als auch den Schulverkehr bedarf es einer leistungsfähigen Anbindung, weshalb die Einmündung des Gruschewegs in die Carl-Schmücke-Straße zu einem Kreisverkehr ausgebaut wird.

Darüber hinaus soll für die neuen Einwohner die Nahversorgung (insbesondere mit Nahrungsmitteln und Drogeriewaren) sichergestellt werden, weshalb direkt angrenzend an den Kreisverkehr ein Discounter und ein Vollsortimenter angesiedelt werden sollen. Die gemeinsame Ansiedlung an diesem Standort ermöglicht einerseits eine sparsame Erschließung und andererseits eine Verringerung der für Stellplätze benötigten Flächen, da ein Teil der Kunden bei einem Besuch in beiden Märkten einkaufen wird.

Zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung:

Der Anliegerverkehr der neuen Baugebiete kann nur über den Gruscheweg geführt werden, um eine Belastung der westlich angrenzenden Baugebiete zu vermeiden. Entsprechend kann auch der Kreisverkehr nur an der vorgesehenen Stelle errichtet werden. Zudem bedarf es für eine zeitgemäße Nahversorgung hinreichend großer Verkaufsflächen, wofür in fußläufiger Entfernung der neuen Baugebiete keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Zur Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen:

Der Geltungsbereich der 6. Änderung wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; entsprechend hat auch der Fachdienst Agrarentwicklung des Landkreises Märkisch-Oderland gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Erforderlichkeit der Verlagerung des Discounters

Der geplante Umzug des Marktes wird von der Gemeinde begrüßt, um die Nahversorgung der Bewohner der neuen Baugebiete (s.o.) sicherstellen zu können. Außerdem führen die allgemeinen Entwicklungen im Lebensmittel Einzelhandel zu einer zunehmenden Vergrößerung der Verkaufsflächen, die am jetzigen Standort des Discounters im Gewerbegebiet nicht umgesetzt werden könnte, weshalb auch der Betreiber den Umzug befürwortet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Planes) „Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße / Gruscheweg“, für den eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Vermeidung, Ausgleich und Ersatz werden im Bebauungsplan festgesetzt und (ergänzend) in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Parallelverfahren
FNP/B-Plan

Die Darstellung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des FNP sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht möglich. Dies ist Aufgabe des B-Plan-Verfahrens. 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.

Für den Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten mit Stand April 2019 vor; zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen müssen keine

Schallschutz

Festsetzungen getroffen werden.

Es liegen ein faunistischer Fachbeitrag mit Stand August 2018 und ein Bericht zu einer Nachkontrolle mit Stand August 2019 vor. Die wesentlichen Ergebnisse: es wurde kein Nachweis der Zauneidechse erbracht (sowohl 2018 als auch bei der Nachuntersuchung 2019). Für das Vorkommen der streng geschützten Arten Moorfrosch und Großer Feuerfalter wurden durch den faunistischen Fachgutachter ebenfalls keine Nachweise erbracht. Eine schriftliche Anfrage mit der Bitte, die vom NABU angeführten Erhebungen zur Verfügung zu stellen, blieb unbeantwortet.

Im Gebiet wurde keine streng geschützte Vogelart, keine Art der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine in einer Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestufte Art gefunden. Ganzjährig geschützte Lebensstätten sind wegen des Fehlens von Altbäumen mit Baumhöhlen sowie Gebäuden nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes nistet eine europäisch geschützte Vogelart (Grünfink). Die Fortpflanzungsstätte ist gem. BNatSchG § 44 Abs. 1 (3) dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden. Nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften ist dies bei der Planung der Bauzeiten zu berücksichtigen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind darüber hinaus Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beschrieben und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die eine Erhaltung des Reviers des Grünfinks im Randbereich des Bebauungsplans ermöglichen. Auf randsiedelnde Vogelarten werden keine Auswirkungen des Bebauungsplans prognostiziert. Weitere nach BNatSchG § 44 geschützte Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

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 Punktezahl zwischen 5 und 7 führt zu einer mittleren Auswirkung und eine Punktezahl 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.

Legende zum Bewertungsbogen:

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

Artenschutz

1	Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg			
Lage			Umweltfachliche Beurteilung	5
nordöstlich des Dorfkerns an der Kreisstraße K 6425			positive Auswirkungen	
Bestand			keine bis geringe Auswirkungen	
Intensivgrünland, Graben, ehemalige Bahntrasse			mittlere Auswirkungen	x
Flächengröße			erhebliche Auswirkungen	
1,6 ha		Gebiete mit rechtl. Schutzstatus		
FNP 2003		direkt betroffen: keine im Umfeld: in ca. 800 m Entfernung in nord-westlicher Richtung: LSG „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“		
Fläche für Landwirtschaft				
FNP 2019				
Sondergebiet Einzelhandel				
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkungen durch die Planung		
Boden	Großflächiges grasdominiertes Grünland (Einsaat) auf ehem. Ackerfläche, nicht bebaut, nicht versiegelt; Sand-Braunerden über Geschiebemergel oder -lehm, geringe Durchlässigkeit, hohes Rückhaltevermögen	erhebliche negative Auswirkungen auf Bodenfunktionen durch dauerhafte Versiegelung bisher offener Böden	☐ ☐	
Wasser	Grundwasserflurabstand >10 Meter. Grundwasserleiter gut geschützt / gering empfindlich gegenüber eindringenden Schadstoffen. Keine TW-Schutzzone. Oberflächenwasser: Entwässerungsgraben und Versickerungsbecken	Erhebliche Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktionen durch Neuversiegelung	☐ ☐	
Klima, Lufthygiene, Lärm	landwirtschaftliche Freifläche dient der Kaltluftentstehung. Lärm- und luftklimatisch belastet durch Autobahn A10 (östlicher Berliner Ring) sowie K 6425	Beeinträchtigung der Klimafunktionen durch dauerhafte Versiegelung	☐	
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptypen: Intensivgrasland frischer Standorte (051512); Graben, weitgehend naturfern (011333); Gleisanlage mit Spontanvegetation (126614); Espen-Vorwald frischer Standorte (082827). Landwirtschaftliche Intensivfläche mit geringem Biotopwert nimmt 75% der unversiegelten Flächen ein. Kein Vorkommen geschützter Biotope. Geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere.	Verlust von Biotopen, im Plangebiet nur teilweise kompensierbar	☐	
Mensch, Gesundheit und Erholung	Fläche mit sehr geringer Bedeutung für Freizeit und Erholung, lärmbelastet durch A10 und K 6425	keine bis geringe Auswirkungen	☐	
Landschafts- u. Ortsbild	Geringe Bedeutung für Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Landschaft. Lage am Übergang zwischen Ort (Dorfkern) und freier Landschaft macht die Fläche zum konstitutiven Bestandteil des Weichbilds. Ehemalige Bahntrasse mit begleitendem Gehölzbestand ist markantes Landschaftselement.	Veränderung des Landschaftsbilds. Verlust der deutlichen Zäsur zwischen bebaubtem Ort und freier Landschaft. Chausseehaus verliert Solitärcharakter	☐	
Kultur- u. Sachgüter, Denkmalschutz	Fläche liegt randlich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfzentrum Neuzeit“ (Bodendenkmalnummer 60903). Einzeldenkmal "Wohnhaus mit Hofanlage" (Am Krankenhaus 1) in etwa 180m Entfernung	Beeinträchtigung von Bodendenkmalen möglich Beeinträchtigung von Baudenkmal nicht erkennbar	☐	
Wechselwirkungen	Plangebiet ist Teil eines starken baulichen Veränderungsprozesses der Umgebung (Erweiterung, Neuordnung und Neugestaltung des Siedlungsgebiets).	Beitrag zur Neugestaltung des Siedlungsgebiets	☐	
Anmerkungen und Hinweise				
Standortprüfung	Vermeidung, Minderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring		
Plangebiet ist Teil der Erweiterung, Neuordnung und Neugestaltung des Siedlungsgebiets	Festsetzung zur Erhaltung besonders wertvoller und für das Landschaftsbild bedeutender Bäume, Verpflichtung zur Versickerung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers (soweit Versickerungsfähigkeit gegeben und Gründe des Boden- und Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen), Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen und Randstreifen der Verkehrsflächen, Verpflichtung zur Anlage blütenreicher Wiesen und Säume, kompensatorische Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangebiets.	nicht erforderlich		

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	1.254,0	96,6	-
1.1.	Bruttobauflächen	927,3	1007,9	80,6	-
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	117,1	5,9	-
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	170,6	12,4	-
1.4.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	25,2	25,2	-	-
2.	<u>Freiraum</u>	802,7	706,3	-	96,4
2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	571,2	432,5	-	138,7
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.