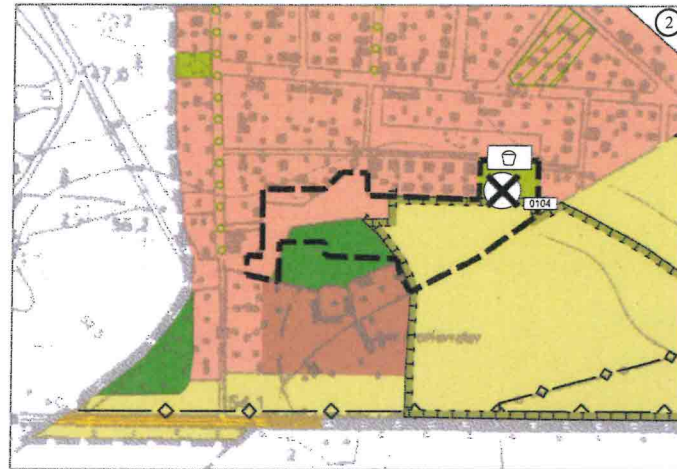
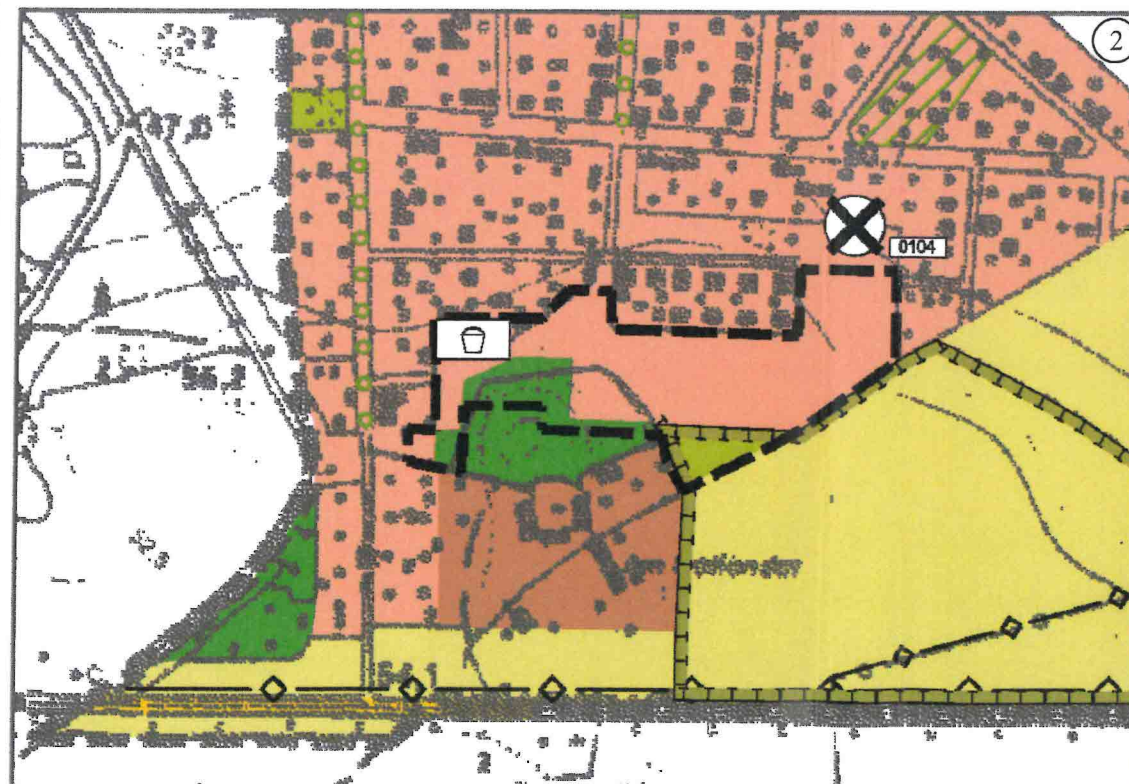




Planausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Stand 2. Änderung vom April 2009, Maßstab 1 : 10.000



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Stand 3. Änderung vom Mai 2016, 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
- Mischgebiet
- 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 5 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
- Erhalt, Pflege, Ergänzung und Neuanlage von Allen, Baumralihen, Hecken und Feldgehölzen

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 3. Änderung
- Weiße Fläche mit Kennzahl

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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06. April 2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neuenhagen,
den 18.4.17

Henze
Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.04.17 (AZ 63.50/100246/17) erteilt.

Strausberg,
den 28.04.17

Genehmigungsbehörde

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

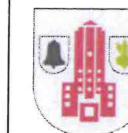
Neuenhagen,
den 15.5.2017

Henze
Bürgermeister

4. Der Beschluss sowie die Stelle, bei der die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.5.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 24.5.2017 in Kraft getreten.

Neuenhagen,
den 24.5.2017

Henze
Bürgermeister



GEMEINDE
NEUENHAGEN bei Berlin

3. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(im Bereich "Am Holländer")

Beschluss



Stand: Mai 2016
Maßstab 1 : 10.000

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

Planentwurf:
Ingenieurbüro Th. Asmus
Finowstr. 14
10247 Berlin

C.7.3. Dritte Änderung (Stand Mai 2016)

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung erfasst eine Fläche von etwa 3,9 ha östlich der Niederheidenstraße zwischen der Wartburgstraße und der Straße "Am Holländer". Er schließt sich direkt südlich an die primär Wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen an und rundet diese zum Freiraum hin ab.

Geltungsbereich

Die Planfläche umfasst bis auf zwei Straßenteilstücke zur Niederheidenstraße (die im Maßstab 1 : 10.000 des FNP nicht darstellbar sind und bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind) den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 'Am Holländer' ".

Es handelt sich dabei im Bestand um Wald-, Grün und Landwirtschaftsflächen.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Umsetzung der "1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 'Am Holländer' " notwendig. Dieser B-Plan wurde ursprünglich am 29.06.2006 rechtskräftig, jedoch nicht realisiert. Nach einem zwischenzeitlichen Eigentümerwechsel der Flächen standen der Umsetzung nicht nur Fragen der Straßenausbaugestaltung und Entwässerung sowie einzelne Festsetzungen entgegen (z. B. Unzulässigkeit von Bungalows oder Stadthäusern), sondern es hatten sich auch planungsrechtlich relevante artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen geändert. So wurden im südwestlichen Geltungsbereich Flächen festgestellt, deren Bebauung zu einem nicht kompensierbaren Verlust von Lebensräumen bestimmter Tierarten geführt hätte.

Anlass und Zweck der Planung

Daher wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere die Themen Straßenflächen und Entwässerung überarbeitet, Zonen mit artenschutzrechtlicher Relevanz definiert und aus der Bebaubarkeit herausgenommen und dafür eine östliche Erweiterung auf Landwirtschaftsflächen ermöglicht, die jetzt die Siedlungsflächen harmonisch ergänzt.

Die durch die Eingriffe in Natur und Landschaft notwendige Kompensation soll innerhalb des Geltungsbereiches durch Minimierung der Eingriffe und Gehölzpflanzungen erfolgen.

Durch den Bebauungsplan "Am Holländer" i. d. F. der 1. Änderung und Ergänzung werden ca. 0,25 ha Wald sowie 1,18 ha Acker zugunsten von Flächen für Wohnbebauung sowie der notwendigen Infrastruktur überplant. Die Inanspruchnahme von Wald- und Landwirtschaftsflächen ist in diesem Umfang zur notwendigen Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung des stetig steigenden Wohnbedarfs unvermeidlich.

Begründung der Inanspruchnahme von Wald- und Flächen für die Landwirtschaft nach §1a Abs.2 BauGB

Die Gemeinde Neuenhagen erfährt seit Jahren durch die räumlichen Nähe zur Metropole Berlin, die hervorragende Anbindung durch die Bundesstraße B1/5, die Autobahn BAB10 "Berliner Ring", die Anbindung an den schienegebundenen Nah- und Fernverkehr durch den Bahnhof Neuenhagen sowie durch die gute Versorgungssituation einen erheblichen Siedlungsdruck. So stieg die Bevölkerungszahl innerhalb der letzten 10 Jahre von 16.325 Einwohnern im Jahr 2005 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) auf 18.030 Einwohner im Jahr 2015 (Quelle: Gemeinde Neuenhagen). Die Bevölkerungsschätzung 2014 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr geht von einem moderaten Bevölkerungswachstum von 6,5 % bis 2030 gegenüber dem Jahr 2013 aus.

Stand: Mai 2016

Ein zusätzlicher Bedarf von Wohnbauflächen in Neuenhagen ergibt sich auch aus den seit Jahren anhaltenden Einwohnerzunahmen.

- die Sicherung einer Grünfläche,
- die Verlegung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches,
- die Verlegung eines Bolzplatzes außerhalb des Geltungsbereiches:
Die bisher vorgesehene Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz wird verlegt. Der Spielplatz wird in östlicher Richtung südlich der dort vorhandenen Versickerungsmulde angelegt. Aufgrund seiner in einem FNP im Maßstab von 1 : 10.000 nicht mehr darstellbaren Größe erfolgt die Darstellung als Signatur.
Der Bolzplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen ist lärmmissionstechnisch ungünstig und soll im bislang noch unbeplanten Schöneicher Dreieck (ggf. im Zusammenhang mit der dort geplanten Schule) untergebracht werden.
- die Korrektur der Lage einer Altlastenverdachtsfläche:
Die Lage der Altlastenverdachtsfläche ist nördlich der Wartburgstraße (Flur 18 Flurstück 790), nicht südlich. Es erfolgt eine Korrektur. Dabei handelt es sich um eine frühere Müllkippe.
- die Reduzierung notwendiger SPE-Flächen:
Der notwendige Ausgleich für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und somit auch innerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung des FNP erbracht werden. Entsprechend wurde als Teilmaßnahme z.B. eine Grünfläche am südöstlichen Geltungsbereichsrand mit einer SPE-Maßnahme (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft) belegt.
Daher ist an diesem Standort auch eine Reduzierung der SPE-Flächen auf den früheren Landwirtschaftsflächen möglich.

Die Details ergeben sich aus der Planzeichnung.

Flächenbilanziell ergeben sich folgende Veränderungen (Angaben in Hektar):

Flächenbilanz

	Stand vor 3. Änd.	Nach 3. Änd.	Differenz
Wohnbaufläche	1,0	2,9	1,9
Waldflächen	0,5	0,5	-
Grünflächen	0,5	0,5	-
Landwirtschaft	1,9	-	- 1,9
Summe	3,9	3,9	-
SPE - Flächen	1,6	0,3	- 1,3

Übergeordnete fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Das *Europäische ökologisches Netz "Natura 2000"* (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Das nächste FFH-Gebiet "Wiesengrund" liegt im Nordosten der Gemarkung Neuenhagen.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht

Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete nach §§23, 26 BNatSchG

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Neuenhagener Mühlenfließ und seine Vorfluter" und das eingebettete Naturschutzgebiet (NSG) "Neuenhagener Mühlenfließ" führen in etwa 200 m nördlich am Plangebiet vorbei. Der Bebauungsplan berührt dieses Gebiet nicht und steht nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum LSG.

Fachgesetzliche Anforderungen

Geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 29 BNatSchG, 8 BbgNatSchÄG hier: Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin v. 09.02.2006

Schutzausweisungen nach der BaumSchS betreffen im Plangebiet einen erheblichen geschützten Baumbestand. Die Planungen ermöglichen den Fortbestand nur in Teilen. Erhebliche Eingriffe können nur vermieden werden, wenn der begleitende Bebauungsplan dazu besondere Schutzvorkehrungen vorsieht.

Umweltauswirkungen der 3. Änderung des FNP Einwirkungen auf die Schutzgüter

Mit der 3. Änderung des FNP sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden. Die Entwicklung der Wohnbauflächen geht zu Lasten von Intensivackerflächen (Flächen für die Landwirtschaft), die gegenwärtig aufgelassen werden und sich zur Ackerbrache entwickeln (vgl. Flächenbilanz Abschn. C.8.).

Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose

Aus den Planzielen und den Inhalten des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Am Holländer / 1. Änderung und Ergänzung", gehen die zur Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben hervor (Kapitel 3 BNatSchG, Abschn. 3 BbgNatSchÄG). Die Eingriffsregelung wird abgearbeitet.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind auch die im Verfahren des vorliegenden Flächennutzungsplans immer wieder genannten Belange der Versickerung und Ableitung von Regenwasser zu behandeln.

Der seit 2006 rechtswirksame Bebauungsplan wird im aktuellen FNP der 2. Änderung von 2009 nicht wiedergegeben. Der genehmigte BP 2006 überplant die von seinem Geltungsbereich erfassten Flächen fast ausschließlich mit Wohnbauflächen, einschl. der erfassten Flächen für Wald und Landwirtschaft.

Mit der 3. Änderung wird dieser Plan in den FNP integriert.