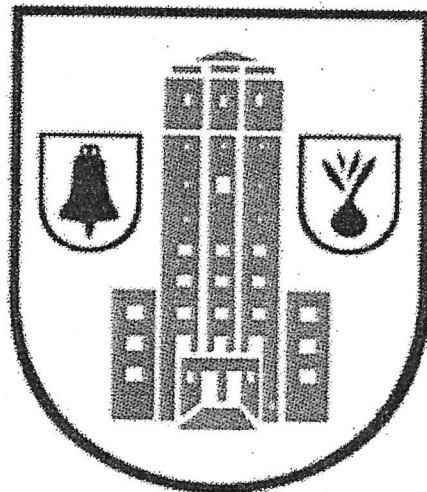


Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Kreis Märkisch – Oderland

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht
Stand: 1. Änderung Januar 2004



Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Kreis Märkisch – Oderland

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

Stand: 1. Änderung Januar 2004

Auftraggeber:

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Am Rathaus 1

15366 Neuenhagen

Tel.: 03342 - 2450

Erarbeitung durch:

Ing. Büro Dr.- Ing. W. Seidel

Am Wall 33

15366 Neuenhagen b. Bln.

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Th. Asmus

Dipl.- Ing. M. Pfohl

Bearbeitung der 1. Änderung:

Ing. Büro Th. Asmus

Finowstraße 14

10247 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Einleitung, Grundlagen	1
A.1. Der Flächennutzungsplan.....	1
A.2. Der Landschaftsplan.....	2
A.3. Kartengrundlage.....	3
A.4. Geographische Lage.....	3
A.5. Geo- und hydrogeologische Einordnung.....	3
A.6. Klimatische Einordnung.....	4
A.7. Geschichte.....	4
Teil B: Leitlinien und Planungsziele	6
B.1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	6
B.2. Bevölkerungsentwicklung.....	8
B.2.1. Übergeordnete Vorgaben.....	8
B.2.2. Bevölkerungsentwicklung bis 1999.....	8
B.2.3. Bevölkerungsentwicklung nach 1999.....	11
B.3. Siedlungsflächen.....	15
B.4. Zentrenbildung.....	16
B.5. Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen.....	17
B.6. Technische Infrastruktur.....	18
B.7. Verkehr.....	18
B.8. Gewerbliche Nutzungen.....	20
B.9. Nutzungsmischung.....	21
B.10. Gartenstadtcharakter.....	22
B.11. Freiräume, Landschaftsplan.....	22

Teil C: Bestand, Bedarfsermittlung und Darstellungen	25
C.0. Arbeitsplätze	25
C.1. Bauflächen.....	26
C.1.1. Verbindliche Bauleitplanung.....	26
C.1.2. Neuenhagen in Teilbereichen	26
C.1.3. Wohnbauflächen.....	36
C.1.3.1. Der Siedlungskörper	38
C.1.3.2. Wohnungsbau außerhalb des Siedlungskörpers.....	39
C.1.4. Gemischte Bauflächen	40
C.1.4.1. Dorfgebiete	40
C.1.4.2. Mischgebiete.....	41
C.1.5. Gewerbliche Bauflächen	42
C.1.6. Sondergebiete	43
C.1.6.1. Einzelhandel	43
C.1.6.2. Reitsportanlagen	44
C.1.6.3. Sondergebiet Soziale Zwecke	45
C.2. Gemeinbedarf.....	46
C.2.1. Schulen.....	46
C.2.2. Sportstätten.....	48
C.2.2.1. Ungedeckte Sportanlagen.....	49
C.2.2.2. Gedeckte Sportanlagen.....	51
C.2.2.3. Reitsport	53
C.2.2.4. Sonstige Sportanlagen.....	53
C.2.3. Kulturelle Einrichtungen	55
C.2.4. Soziale Einrichtungen	56
C.2.4.1. Kindertagesstätten.....	56
C.2.4.2. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	57
C.2.4.3. Seniorenbetreuung	59
C.2.4.4. Behindertenbetreuung	60
C.2.4.5. Sonstige soziale Einrichtungen.....	61
C.2.5. Kirchliche Einrichtungen	61
C.2.6. Öffentliche Verwaltung.....	61
C.2.7. Rettungs- und Sicherheitseinrichtungen.....	62
C.2.8. Gesundheitsversorgung.....	63
C.3. Natur- und Umweltschutz, Freiflächen	64
C.3.1. Unterschutzstellungen.....	64
C.3.1.1. FFH-Gebiet (§ 19b BNatSchG)	64
C.3.1.2. Naturschutzgebiete (§ 21 BbgNatSchG)	66
C.3.1.3. Landschaftsschutzgebiete (§ 22 BbgNatSchG).....	67
C.3.1.4. Naturdenkmale (§ 23 BbgNatSchG)	68
C.3.1.5. Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 24 BbgNatSchG)	69
C.3.1.6. Alleen (§ 31 BbgNatSchG).....	69
C.3.1.7. Schutz bestimmter Biotope (§ 32 BbgNatSchG)	69
C.3.1.8. Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin.....	72

C.3.2. Grünflächen	73
C.3.2.1. Wohnungsnahe Grünflächen	73
C.3.2.2. Siedlungsnahe Grünflächen	74
C.3.2.3. Übergeordnete Grünflächen	75
C.3.2.4. Naherholungsgebiet	75
C.3.2.5. Friedhöfe	76
C.3.2.6. Kleingärten und Freizeitgrundstücke	76
C.3.3. Besonders gefährdete Arten	78
C.3.4. Wasserflächen	79
C.3.5. Niederschlagswasser	79
C.3.6. Landwirtschaft	80
C.3.7. Forstwirtschaft	81
C.3.8. Gartenstadtcharakter	81
C.3.9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	82
C.3.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	88
C.4. Ver- und Entsorgung	92
C.4.1. Wasserversorgung	92
C.4.2. Abwasserentsorgung	92
C.4.3. Elektrizitätsversorgung	93
C.4.4. Gasversorgung	93
C.4.5. Fernmeldetechnische Versorgung	93
C.4.6. Abfallentsorgung	94
C.4.7. Windkraftanlagen	94
C.5. Verkehr	95
C.5.1. Straßenverkehr	95
C.5.1.1. Fußgängerverkehr	95
C.5.1.2. Radverkehr	96
C.5.1.3. Kfz-Verkehr	96
C.5.2. Schienengebundener Verkehr	100
C.5.3. Übriger öffentlicher Personennahverkehr	101
C.5.4. Pendlerströme	102
C.5.5. Straßen- und Wegezustand	103
C.6. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen	104
C.6.1. Trinkwasserschutzzonen	104
C.6.2. Landschafts- und Naturschutz	104
C.6.3. Munitionsverdachtsflächen	104
C.6.4. Bau- und Bodendenkmale	105
C.6.5. Altlastenverdachtsflächen	106
C.6.6. Geotop	107
C.6.7. Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	107
C.7. Änderungen	108
C.7.1. Erste Änderung Januar 2004	108
C.8. Flächenbilanz	110

Anlage 1: Übersicht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verzeichnis der Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BbgNatSchG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
EW	Einwohner
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
GLB	Geschützte Landschaftsbestandteile
GPO	Goldener Plan Ost
ISN	Identifikationsnummer
k.A.	keine Angabe
KENeu	Kommunale Entwicklungsgesellschaft Neuenhagen
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung
LEPeV	Landesentwicklungsplan für den engeren Verflech- tungsraum Brandenburg - Berlin
LEPro	Landesentwicklungsprogramm Berlin/ Brandenburg
LP	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LUA	Landesumweltamt
MBJS	Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Lan- des Brandenburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MOL	Landkreis Märkisch-Oderland
MSWV	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
MUNR	Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raum- ordnung des Landes Brandenburg
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SPE	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
WE	Wohneinheiten

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP eV	24
Abbildung 2: Aufteilung in Blöcke	28
Abbildung 3: Grundstücksnutzungen der Blöcke A bis F	28

Tabellen

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1991 bis 1999	9
Tabelle 2: Wanderungsverhalten	9
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung seit 1993	10
Tabelle 4: Lebendgeburten / Sterbefälle	10
Tabelle 5: Einwohnerentwicklung der Jahrgänge 1993 - 1999	11
Tabelle 6: Minimalvariante der Bevölkerungsentwicklung bis 2010	13
Tabelle 7: Maximalvariante der Bevölkerungsentwicklung bis 2010	14
Tabelle 8: Verbindliche Bauleitplanung in Neuenhagen	27
Tabelle 9: Flächenstatistik (Stand Sept. 1997)	29
Tabelle 10: Wohngebäude nach Wohnungsanzahl	37
Tabelle 11: Wohngebäude nach Geschossen	38
Tabelle 12: Wohngebäude nach Errichtungsjahr	38
Tabelle 13: Wohnungsbauanträge	39
Tabelle 14: Rennställe und Reitsportanlagen, Stand 1999	45
Tabelle 15: Schulen	47
Tabelle 16: Berechnung des Sportstättenbedarfs 1999	49
Tabelle 17: Prognose des Sportstättenbedarfs 2010	50
Tabelle 18: Sportplatzbestand 1999	51
Tabelle 19: Bestand Sporthallen 1999	52
Tabelle 20: Bedarf Schulsporthallen 2010	53
Tabelle 21: Bedarf Sporthallen 2010	53
Tabelle 22: Sonstige Sportanlagen 1999	54
Tabelle 23: Kinderbetreuungseinrichtungen	57
Tabelle 24: Bestand Senioreneinrichtungen	60
Tabelle 25: Geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG) gem LUA-Verzeichnis (Stand 1991/1992) ...	70
Tabelle 26: Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG (LP - 2. Entwurf, Stand Oktober 2000) und zugeordneter Biotop-Nr. gemäß LUA	72
Tabelle 27: Friedhöfe 1999	77
Tabelle 28: Kleingartenanlagen 1999	77
Tabelle 29: Sonstige zusammenhängende Freizeitgrundstücke 1999	78
Tabelle 30: Vorkommen geschützter Pflanzenarten	79
Tabelle 31: Vorkommen geschützter Tierarten	79
Tabelle 32: Konflikte Bebauungsplan "Ortszentrum Neuenhagen I"	83
Tabelle 33: Konflikte Bebauungsplan "Ortszentrum Neuenhagen II"	85
Tabelle 34: Konflikte Bebauungsplan "Ortskern Bollensdorf"	86
Tabelle 35: Konflikte Bebauungsplan "Am Gruscheweg"	87
Tabelle 36: Konflikte Bebauungsplan "Am Amselsteg"	88
Tabelle 37: SPE-Flächen	89
Tabelle 38: Baudenkmale 1999	106
Tabelle 39: Altlastenverdachtsflächen 1999	107
Tabelle 40: Flächenbilanz	111

Literaturverzeichnis

Landes- und Regionalplanung

- Landesentwicklungsplan Brandenburg -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) vom 04.Juli 1995, Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Abteilung RB, Referat R2, Schloßstr.1, 14467 Potsdam
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) vom 04.April 1995, Entwurf. Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Abt. RB, Schloßstr.1, 14467 Potsdam und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin, Abt.II, Lindenstr. 20 - 25, 10958 Berlin
- Strategie MSWV für die leitbildgerechte Siedlungsentwicklung im engeren Verflechtungsraum, Schriftenreihe Heft 14, Juli 1995, Herausgeber: Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Referat 10, Öffentlichkeitsarbeit, Dortustr. 30-34, 14467 Potsdam
- Regionalplan, aufgestellt von der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Beeskow, August 1998, Herausgeber: Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, Fürstenwalder Str. 10, 15848 Beeskow

Verkehr

- Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmbelastung in Neuenhagen, Ing.-Büro Kötter, Berlin, April 1993
- Büro Kommunal Data, Verkehrskonzeption Neuenhagen, Zwischenbericht Okt. 1997, Planung Juni 1998, im Auftrag des Bauamtes Neuenhagen b. Bln.

Allgemeines

- Schöning, Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jhd, Stuttgart 1992
- GWH Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH, Hamburg, Nahversorgungszentrum Neuenhagen b. Bln., Gutachten zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens, 1998
- Goldener Plan Ost, Deutscher Sportbund Frankfurt/M.
- Heinz, Dr. Harald, Entwerfen im Städtebau, Wiesbaden
- Prinz, Dieter, Städtebau, Stuttgart
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept Teil I, Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie, Dahlwitz-Hoppegarten, Dezember 1996
- Statistisches Jahrbuch 1997, Herausgeber: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg, Potsdam
- Landschaftsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Büro Neumann Hoffmann, Gusenburger, Berlin, Entwurf Dezember 1999, 2. Entwurf Okt. 2000

Teil A: Einleitung, Grundlagen

A.1. Der Flächennutzungsplan

Folgende Rechtsgrundlagen sind für diesen Flächennutzungsplan (FNP) maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Rechtsgrundlagen

Als grundsätzliche Aufgabenstellung für Bauleitpläne, zu denen der FNP gehört, formuliert das BauGB in § 1 Abs. 5 S. 1: "Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln."

Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im FNP "für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."

Aufgabenstellung für den FNP

Der FNP gilt dabei als vorbereitender Bauleitplan, auf dessen Grundlage die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) für Teilgebiete erstellt werden.

Die Planungshoheit für die Erstellung des Planes liegt unter Achtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung) bei der Kommune.

Planungshoheit der Gemeinde

Sie kann mit dem FNP ihre flächenbezogenen Planungen koordinieren, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellen und unter Nutzung aller Beteiligungs- und Planungsebenen (von Einwohnern über die Träger öffentlicher Belange bis den zu Nachbargemeinden und der Landesplanung) ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs.1 BauGB).

Genehmigungsbedarf

Eine konkrete Geltungsdauer ist für den FNP gesetzlich nicht geregelt. Allgemein wird eine Geltungsdauer von 10 - 20 Jahren angestrebt, im vorliegenden Falle bis in das Jahr 2010.

Geltungsdauer

Der FNP ist ein 'Planwerk besonderen Rechts' und löst damit keine unmittelbare Rechtswirkung auf den Einzelnen aus, d.h. beispielsweise, daß eine Kennzeichnung als Wohnbaufläche nicht automatisch die Durchsetzbarkeit einer Baugenehmigung gewährleistet. Die Kommune selbst sowie die beteiligten Behörden binden sich jedoch über den Plan an dessen Aussagen. Der FNP ist jedoch kein starres Planwerk. Ändern sich Entscheidungsgrundlagen, kann über Änderungsverfahren eine entsprechende Anpassung des FNP erfolgen.

Rechtscharakter
des FNP

A.2. Der Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) findet seine rechtliche Grundlage in den § 3 und § 4 des BbgNatSchG sowie § 1a BauGB. Hinzu kommt der "Gemeinsame Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.10.1994", der in Punkt 3.1.2. aussagt:

Rechtsgrundlagen

" Der Pflicht zur Aufstellung von Landschafts- und Grünordnungsplänen im Zusammenhang mit Bauleitplänen ist grundsätzlich dadurch nachzukommen, daß parallel zum städtebaulichen Plan ein Landschafts- bzw. Grünordnungsplan erarbeitet wird, dessen Ergebnisse dann in einem zweiten Schritt in den städtebaulichen Plan nach Abwägung mit den anderen Belangen aufgenommen werden (Sekundärintegration). Dieser Vorgang ist stets durchzuführen bei Flächennutzungsplänen (...)."

Die besondere Aufgabe des LP besteht darin, die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erfassen und zu bewerten. Weiterhin hat er zur Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen und naturräumlichen Potentiale sowie bei Eingriffen raumbedeutsamer Vorhaben in den Naturhaushalt kompensatorische Ziele und Maßnahmen zu formulieren.

Aufgabenstellung

Dabei hat er die örtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits aus den gesetzlichen Vorgaben abzuleiten (z.B. Naturschutz-, Wald-, Wasserhaushalts-, Denkmalschutzgesetz) sowie andererseits die übergeordneten Planungen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsprogramm) zu berücksichtigen. Diese allgemeinen Vorgaben werden auf die besonderen örtlichen Verhältnisse in Abstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde konkretisiert.

Die Abwägung zur Integration des LP in den FNP wurde am 03.02.2000 durch die Gemeindevertretung Neuenhagens durchgeführt und die beschlossenen Maßnahmen in den FNP integriert.

A.3. Kartengrundlage

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.

Da der Gemarkungswechsel des sog. 'Schöneicher Ecks' von Schöneiche nach Neuenhagen noch nicht eingezeichnet war, wurde dieses nachgeholt.

A.4. Geographische Lage

Die amtsfreie Gemeinde Neuenhagen liegt im brandenburgischen Landkreis Märkisch-Oderland und grenzt östlich an die Metropole Berlin. Weitere Nachbarkommunen sind (im Uhrzeigersinn) Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Schöneiche, Münchehofe, Dahwitz-Hoppegarten und Hönow.

Lage im Raum

Die Gemarkungsfläche von 1.958 ha tangiert die Bundesstraße B 1/5 im Süden und wird durch die Bundesautobahn A 10 (Östlicher Berliner Ring) durchschnitten. Die nächsten Autobahnanschlüsse liegen südlich (Berlin-Hellersdorf) und nördlich (Berlin-Marzahn) unweit der Gemeindegrenzen. Über den örtlichen S-Bahnhof ist Neuenhagen an die S-Bahnlinie S 5 von Strausberg über Berlin -Lichtenberg, -Alexanderplatz, -Friedrichstraße, -Zoologischer Garten, -Charlottenburg nach Berlin-Spandau angeschlossen.

Verkehrliche Anbindung

A.5. Geo- und hydrogeologische Einordnung⁽¹⁾

Die Gemeinde Neuenhagen liegt regionalgeologisch gesehen innerhalb des südlichen Teils der Barnimhochfläche. Im oberflächennahen Teufenbereich treten sowohl Geschiebelehme/ Geschiebemergel als auch Sandersande auf. Die Ortslage wird durch zahlreiche Erosionsrinnen durchzogen, die etwa N - S verlaufen und zum Berliner Urstromtal hin entwässern.

Geologischer Aufbau

Die Grundwasserfließrichtung in den wasserführenden Sanden wird durch diese Rinnen hydraulisch beeinflusst. Die generelle Grundwasserfließrichtung erfolgt von S nach SSW. Die Grundwasserflurabstände der oberen Grundwasserleiters schwanken zwischen 0 und 5 m unter Geländeoberkante. Der Grundwassergeschütztheitsgrad ist bezogen auf diesen Horizont sehr gering. Nur unter den topographisch höher gelegenen Flächen (z.B. Butterberge) treten Flurabstände zwischen 10 und 20 m auf.

Grundwasser

¹ Die folgenden Aussagen wurden dem parallel zu diesem Plan erstellten Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000) entnommen, der sich dem Thema detaillierter widmet.

A.6. Klimatische Einordnung ⁽²⁾

"Neuenhagen liegt im Mecklenburg-Brandenburgischen Übergangsklima zwischen kontinentalem und maritimen Klima. Dieses Übergangsklima ist gekennzeichnet durch die wachsende Entfernung vom Meer und somit durch zunehmende Kontinentalität. Dies zeigt sich in den veränderten Temperaturen des jeweils kältesten und wärmsten Monats, in den sich daraus ergebenden Jahresschwankungen der Lufttemperatur sowie in den anwachsenden Extremtemperaturen" (HARTMANN 1993, S. 24).

Die mittlere Lufttemperatur wird für Januar mit -1°C , im Juli mit $17-18^{\circ}\text{C}$ angegeben, das Jahresmittel liegt bei $8,5^{\circ}\text{C}$. Die mittleren jährlichen Niederschläge betragen 540 mm. Die niederschlagsärmsten Monate sind Februar/März (um 30 mm), der niederschlagsreichste Monat ist der Juli (um 72 mm) (HARTMANN, 1993).

Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes, Potsdam, verteilen sich die Winde in der nächstgelegenen Windmeßstation in Berlin-Schönefeld im Zeitraum von 1976 bis 1990 wie folgt: aus westlicher Richtung ca. 38%, aus östlicher und südlicher Richtung je ca. 22%, aus nördlicher Richtung ca. 13%. Windstille ist mit 4,3% Häufigkeit vergleichsweise selten.

A.7. Geschichte

Neuenhagens Anfänge reichen bis in das 13. Jahrhundert zurück, als im Zuge der Ostexpansion slawische Gebiete durch die askanischen Fürsten vereinnahmt wurden. In der Folgezeit wurde der Barnim durch deutsche Bauern besiedelt. Erstmals urkundlich 1375 im Landbuch Kaiser Karls IV. erwähnt, beginnt die eigentliche Entwicklung des Ortes erst Mitte des 19. Jh., als die 1867 eröffnete Ostbahn zwischen Berlin und Küstrin in Neuenhagen einen Bahnhof erhielt.

Besiedelung im
13. Jahrhundert

Mit Wirkung vom 01. April 1929 wurde das südlich der Ostbahn liegende Bollensdorf nach Neuenhagen eingemeindet. Dem kleinen Bollensdorf (ca. 1.200 Einwohner) konnte die bessere Infrastruktur des größeren und finanziell starken Nachbarn (1930 etwa 6.000 Einwohner) nutzen, dieser wiederum gewann im Gegenzug Kontrolle über die Siedlungsentwicklung in seinem südlichen Umland. Neuenhagen entwickelte sich in den folgenden Jahren sehr schnell auch als Zentrum für Pferdezucht und -sport und war bereits 1937 auf 11.200 Einwohner angewachsen.

Eingemeindung
Bollendorfs

Besonders nach dem Ende des II. Weltkrieges, der keine großen baulichen Schäden in der Gemeinde hinterließ, begann sich ein neues Ortszentrum nördlich des Bahnhofs zu entwickeln, was zu einem Bedeutungs- und Funktionsverlust der beiden historischen Dorfkerne führte.

Nachkriegszeit

² Die folgenden Aussagen wurden dem parallel zu diesem Plan erstellten Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000) entnommen, der sich dem Thema detaillierter widmet.

Durch die Inbetriebnahme einer parallel zur Eisenbahnstrecke Berlin-Küstrin liegenden S-Bahn von Berlin nach Strausberg in den Jahren 1947/48 wurde die Entwicklung des Ortes maßgeblich bestimmt. Zum einen stellt sie die Verbindung zu den Arbeitsplätzen der Metropole dar, was den heutigen gartenstadtartigen Siedlungscharakter einer Vorortgemeinde mit vielen Auspendlern bestimmt, zum anderen wurde durch sie die Teilung der Kommune in einen Nordteil Neuenhagen und einen Südteil Bollensdorf weiter manifestiert ⁽³⁾.

Seit 1990 verzeichnet der Ort einen steten Bevölkerungszuwachs:
Stand 31.12.99: 14.300 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Inbetriebnahme
der S-Bahn

Einwohner-
zuwachs

³ Der Begriff der Gartenstadt ist städtebaulich erstmals 1898 durch den Engländer Ebenezer Howard in seinem Buch 'To-Morrow. A Peaceful Path to Real Reform', London 1898, geprägt worden. Er sah die Erweiterung großer Metropolen wie London nicht durch deren Erweiterung, sondern propagierte eigenständige, sich selbstversorgende Kommunen mit einer Größe von etwa 30.000 Einwohnern. Diese sollten auf Grundlage eines starken genossenschaftlichen Grundansatzes komplett geplant und besiedelt werden. So war beispielsweise privater Grundbesitz nicht vorgesehen. Baurechte wurden in Erbbaupacht vergeben. Die relativ dichte Bebauung wurde durch umfangreiche, öffentlich nutzbare Freiraumbereiche verbunden. Diese Ansätze wurden Anfang des Jahrhunderts in England mehrfach umgesetzt, konnten sich aber nicht durchsetzen. In Deutschland blieb es dagegen bei wesentlich geringeren Ansprüchen.

Dieser FNP benutzt also einen anderen inhaltlichen Begriff, wenn er von Gartenstadt oder Gartenstadtcharakter spricht. Damit ist die für Neuenhagen und auch andere Umlandgemeinden typische aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bebauung auf großen Grundstücken gemeint, die über einen hohen Gehölzanteil verfügen und durch alleengesäumte Straßen verbunden sind.

Teil B: Leitlinien und Planungsziele

B.1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die räumliche Planung eines Bundeslandes ist ein Zusammenspiel der drei Ebenen Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung. An die Raumordnung des Bundes angepaßt, legt die Landes- und Regionalplanung die übergeordneten Grundsätze und Ziele fest, nach denen sich die kommunalen Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen zu richten haben.

Hierarchie der Planungsebenen

Ihre Aufstellung ist zwar gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchzuführen, doch wird diese Planungshoheit durch § 1 Abs. 4 BauGB insoweit eingeschränkt, als die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Die Kommunen können ihre Entwicklung also nur innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens bestimmen.

Kommunale Planungshoheit im übergeordneten Rahmen

Abweichende Aussagen können die Genehmigungsfähigkeit gefährden.

Auf der Ebene der Landesplanung ist für Neuenhagen die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Frankfurt/Oder zuständig. Sie wurde zum 1.1.1996 durch das Brandenburgische Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sowie die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie über den Landesplanungsvertrag⁽⁴⁾ gebildet und vertritt beide Bundesländer.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Auf der Ebene der Regionalplanung wurde das Land Brandenburg in fünf Regionen aufgeteilt. Neuenhagen liegt im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Folgende Aussagen der verschiedenen Planungsinstrumente sind für den FNP Neuenhagens von wesentlicher Bedeutung:

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und Landesentwicklungsplan -engerer Verflechtungsraum- (LEPeV) im Brandenburger Teil des sog. 'Engeren Verflechtungsraumes', der vorrangig Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für Berlin hat.

Der LEPeV: Neuenhagen: Typ 1-Gemeinde mit potentiell Siedlungsbereich

Der zu erwartende Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen ist auf Berlin, die Gemeinden mit potentiell Siedlungsbereich (Typ 1) sowie weitere Siedlungsschwerpunkte (Typ 2) zu konzentrieren.

Neuenhagen wird als 'Typ 1-Gemeinde mit potentiell Siedlungsbereich'⁽⁵⁾ ausgewiesen, in denen Maßnahmen der Siedlungserweiterung zu konzentrieren sind. Für die Siedlungstätigkeit sind vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

⁴ Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (GVBl. S. 210)

⁵ Zur Typenklassifizierung wurden die Aspekte Arbeitsplätze, Zentrenfunktion, Anbindung an Schienen- und Straßennetz herangezogen. Hintergrund dieser Typisierung ist die Lenkung der Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte.

Innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen. Zur Vermeidung von Verkehr sind die Funktionen des Wohnens und Arbeitens, der Versorgung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und quantitativ ausgewogen zu entwickeln. Der Entmischung der Funktionen in Orten und Stadtteilen mit hohem Durchmischungsgrad ist entgegenzuwirken. Die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile innerhalb des engeren Verflechtungsraumes mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist sicherzustellen.

Durch den Regionalplan wird Neuenhagen als 'Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums' eingestuft und soll den qualifizierten Grundbedarf für die Bevölkerung des Nahbereichs (Neuenhagen und Hönow) decken. Die Gemeinde übernimmt die Versorgungsfunktion sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Art und soll insbesondere den qualifizierten Grundbedarf decken.

Der Regionalplan:
Neuenhagen als
Grundzentrum mit
Teilfunktionen eines
Mittelzentrums

Dies betrifft nicht nur Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens, der Bildung, der Forschung, der Kultur, des Sports und der Freizeitgestaltung, sondern auch die Bereiche Einzelhandel und Dienstleistungen. Die zentralörtlichen Funktionen sind dafür zu stärken (z.B. Zentrumsentwicklung im Bereich des S-Bahnhaltepunktes).

Die bestehenden mittelzentralen Einrichtungen sollen erhalten und ggf. in Aufgabenteilung mit den Mittelzentren ausgebaut werden. Im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sollen die bestehenden Branchen des periodischen Bedarfes gesichert werden.

Als ausgeprägter Arbeitsplatzschwerpunkt der Region sind die Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Handeln zur Stärkung der Wirtschaftskraft zu optimieren. Dazu gehört die Verbesserung der Standortqualität ebenso wie der Ausbau der Infrastruktur.

Relevante Handlungsschwerpunkte für Neuenhagen sind dabei

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion durch Entwicklung des Zentrums am S-Bahnhof.
- Konzentration der Siedlungsentwicklung um die S-Bahnhaltepunkte Neuenhagen und Hoppegarten.
- Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Bahnhofsumfeldes.
- Verbesserung der städtebaulichen Qualität und Funktionsfähigkeit der Siedlungsbereiche unter Bewahrung und Nachverdichtung der gartenstädtisch geprägten Ortsteile.
- Gartenstädtische Entwicklung im 'Schöneicher Eck' und am 'Gruscheweg'.
- Sinnvolle Zuordnung von Arbeitsstätten und Wohnstandorten zur Nutzungsmischung und zur Verringerung von Verkehrsströmen.
- Förderung von mittelständischen Betrieben (Sicherung der Standorterhaltung und Gewährleistung von Erweiterungsmöglichkeiten).
- Konstruktive planerische Auseinandersetzung mit der Umwandlung von Wochenendhausbereichen in Dauerwohnsitze und die Bereitstellung von Flächen für Wohnungsneubau.
- Sicherung und Verbesserung der verkehrs- und stadtechnischen Erschließung.
- Förderung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft.

Handlungsschwerpunkte

B.2. Bevölkerungsentwicklung

B.2.1. Übergeordnete Vorgaben

Die politische Situation Deutschlands hat bis 1990 eine prosperierende Entwicklung um die Metropole Berlin verhindert. Dieser aufgestaute Suburbanisierungsprozeß läßt nun die direkten Umlandgemeinden in erheblichem Maße wachsen. Diese Entwicklung wird auch durch den Wegzug aus berlinfernen Regionen in den engeren Verflechtungsraum und durch regierungsumzugsbedingte Wanderungsströme anhalten.

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs muß sozial-, raum- und umweltverträglich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen integriert werden.

Auch Neuenhagen konnte in den letzten Jahren eine stetige Einwohnerzunahme verzeichnen. Alle Indikatoren lassen darauf schließen, daß dieser Trend anhalten wird.

So ist die Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt auch Folge der günstigen geographischen Lage. Die direkte Nachbarschaft zu Berlin und die außerordentlich günstigen Verkehrsverbindungen bilden starke Standortvorteile. Dazu kommen die landschaftliche Attraktivität und die sehr aufgelockerte Bebauung in Siedlungsflächen mit hohem Gehölzanteil.

Damit ist Neuenhagen ein Wohnort mit vergleichsweise guter Grundversorgung an Einzelhandel und Dienstleistungen sowie hoher Wohnqualität, die zu einem großen Ansiedlungsdruck (insbesondere im Bereich der Eigenheime) führen.

Eine im 'LEPeV' vorgesehene Festlegung von konkreten Bevölkerungszielzahlen durch die Regionalplanung erfolgt mittlerweile nicht mehr, da die Prognosezahlen mit hoher Unsicherheit behaftet wäre.

Zur Vorsorgeplanung der sozialen Infrastruktur bzw. des Gemeinbedarfs werden nur noch Orientierungswerte angegeben, die für das Jahr 2010 zwischen dem Minimalwert 18.000 und dem Maximalwert 22.000 Personen liegen.

Auf Grundlage dieser Zahlen ist die bedarfsgerechte Infrastrukturvorsorgeplanung an der Regelausstattung von Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu orientieren.

Berlin als Motor der kommunalen Entwicklung des Umlandes

Neuenhagen - ein attraktiver Wohnort

Einwohnerzuwachs auf bis zu 22.000 Personen

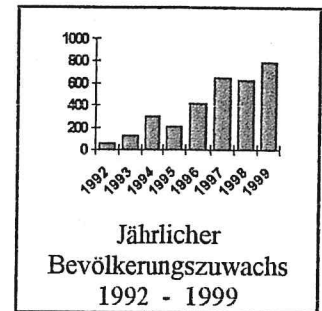
B.2.2. Bevölkerungsentwicklung bis 1999

Wesentlicher Inhalt eines FNP ist die Analyse der kommunalen Entwicklung in den letzten Jahren. In Verbindung mit den gemeindlichen Planungszielen und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung lassen sich so Aussagen zur künftigen Entwicklung machen. Die ermittelten Defizite und Potentiale sowie die daraus entwickelten Strategien und Darstellungen im FNP ergeben den Rahmen, der kommunales Handeln maßgeblich bestimmt. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen verlief in Neuenhagen in den letzten Jahren überaus positiv. In den letzten fünf Jahren nahm die Zahl der Hauptwohnsitze im Ort um etwa 2.700 zu. Die Zahl der Nebenwohnsitze pendelt dagegen zwischen 850 und 900.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1991 bis 1999

Jahresende	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Hauptwohnsitze	11.108	11.170	11.297	11.602	11.814	12.234	12.884	13.510	14.300
Veränderung zum Vorjahr	-	+ 62	+ 127	+ 305	+ 212	+ 420	+ 650	+ 626	+ 790
Nebenwohnsitze	-	785	758	852	869	k.A.	881	844	865

Quelle: Hauptamt der Gemeindeverwaltung, Januar 2000



Die Zahlen dokumentieren eine Entwicklung, wie sie seit der Wende 1989/90 in vielen attraktiven Gemeinden des direkten Berliner Umlandes zu beobachten ist. In vier Jahrzehnten der politischen Teilung hat sich der normale Suburbanisierungsprozeß aufgestaut. Während er in anderen Metropolen kontinuierlich über längere Zeiträume verlief, holt Berlin diese Entwicklung im Zeitraffer nach.

Laut einer Studie des Berliner Prognos-Institutes werden bis ins Jahr 2010 etwa 400.000 Berliner nach Brandenburg umsiedeln.⁽⁶⁾

Von den aus Berlin nach Brandenburg umsiedelnden Personen wird die Mehrheit im direkten Berliner Umland bleiben, in dem die südlichen und westlichen Bereiche bevorzugt werden.

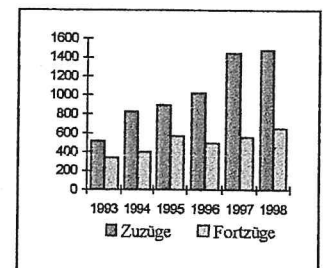
Die folgende Tabelle weist jedoch nach, daß in den Jahren 1997 und 1998 immerhin über 1.000 Berliner nach Neuenhagen zogen. Damit setzt sich der Trend fort, daß etwa zwei Drittel der Zuziehenden aus der Hauptstadt kommen.

Zu- und Fortzüge

Tabelle 2: Wanderungsverhalten

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Zuzüge	520	825	895	1.023	1.444	1.476
Davon aus Berlin	335	529	575	717	1.070	1.066
Fortzüge	340	401	568	495	557	649

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik vom Jan. 2000



Neben der steten Zunahme der absoluten Einwohnerzahl zeigt sich aber auch, daß die Zahl der Fortzüge ein erhebliches Maß erreicht: 1998 wurde mit fast 650 Personen ein neuer Höhepunkt erreicht (etwa 270 Personen blieben in Brandenburg, etwa 260 zogen nach Berlin).

⁶ Der Tagesspiegel, 1. Feb. 1998

Bemerkenswert ist das Ausmaß der jährlichen Fluktuation:

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung seit 1993

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Einwohner	11.297	11.602	11.814	12.234	12.884	13.510
Zuzüge	520	825	895	1.023	1.444	1.476
Fortzüge	340	401	568	495	557	649
Lebendgeburten	36	37	43	51	38	67
Sterbefälle	124	76	161	147	177	170
Änderungen in % zum Vorjahr	9,13	11,85	14,37	14,53	18,11	18,33

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik vom Jan. 2000

So hat der Anteil derjenigen, die Neuenhagen binnen Jahresfrist verließen oder hinzukamen, im Jahr 1998 mit über 18 % der Gesamtbevölkerung einen neuen Höhepunkt erreicht.

Im allgemeinen Trend der Bundesrepublik liegt das Minus der Lebendgeburten gegenüber den Todesfällen, d.h., es werden weniger Kinder geboren als Menschen sterben. Dies betrifft insbesondere die neuen Bundesländer, in denen nach 1989 ein regelrechter Zusammenbruch der Geburtenzahlen zu verzeichnen war. Im Land Brandenburg wurden von 1980 bis 1990 jährlich durchschnittlich 37.166 Lebendgeburten verzeichnet. Diese Zahl ging im Zeitraum von 1991 bis 1996 auf knapp 14.000 zurück.⁷⁾

Hält diese Tendenz über einen längeren Zeitraum an, überaltert eine Bevölkerung zwangsläufig. Ohne den vermehrten Zuzug junger Familien mit Kindern läßt sich das Gleichgewicht nicht mehr herstellen.

Eine Reduzierung dieses Ungleichgewichtes wird sich auch nur langfristig ergeben. Immerhin wurden 1997 im Land Brandenburg rund 16.400 Kinder geboren, etwa 3.500 mehr, als durch die Statistiker prognostiziert wurde.

Für Neuenhagen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Tabelle 4: Lebendgeburten / Sterbefälle

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Lebendgeburten	40	32	36	37	43	51	38	67
Sterbefälle	145	112	124	76	161	147	177	170
Saldo	- 105	- 80	- 88	- 39	-118	- 96	-139	-103

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik vom Jan. 2000

Dieses negative Saldo wird sich auch in den nächsten Jahren nicht entscheidend verändern und ist insbesondere in der Bevölkerungsprognose zu berücksichtigen.

⁷⁾ Angaben nach Statistisches Jahrbuch 1997, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Land Brandenburg

Es ist jedoch auch der vermehrte Zuzug junger Familien mit Kindern zu beachten:

Tabelle 5: Einwohnerentwicklung der Jahrgänge 1993 - 1999

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Lebendgeburten ⁽⁸⁾	40	32	36	37	43	51	38	67
Jahrgangsstärke Nh ⁽⁹⁾	99	84	60	70	75	90	69	83
Saldo durch Zuzüge	+ 59	+ 52	+ 24	+ 33	+ 32	+ 39	+ 31	+ 16

Durch den starken Zuzug der letzten Jahre haben sich die Jahrgangsstärken inzwischen denen des Landes Brandenburg angeglichen, obwohl die Zahlen der Lebendgeburten erheblich unter den Vergleichszahlen lagen.

Trotzdem hat sich das Durchschnittsalter im Ort von 40,14 Jahren in 1993 auf 41,67 Jahre in 1999 leicht erhöht.

B.2.3. Bevölkerungsentwicklung nach 1999

Die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahlen für den Planungshorizont des Jahres 2010 läßt sich unterschiedlich ermitteln. Zum einen wurden die Einwohner- und Bebauungsdichten des Siedlungsbereiches mit den allgemein üblichen Richtwerten verglichen. Zum anderen wurden die Wohnungsbaugenehmigungen der letzten Jahre mit Prämissen der künftigen Entwicklung abgeglichen und in einer Minimal- und einer Maximalvariante dargestellt.

Wenn die in der Bestandsaufnahme ermittelten Dichtewerte den für Unter- und Kleinzentren typischen Dichteformen gegenübergestellt werden, läßt sich eine potentielle Anzahl von zusätzlichen Einwohnern im heutigen Siedlungsbereich berechnen.

In Neuenhagen wurde ein Dichtewert von etwa 7,7 Wohnungen und 17,2 Einwohnern pro ha errechnet⁽¹⁰⁾. Ein allgemein anerkannter Wert für Einfamilienhausgebiete wird mit 25 Wohneinheiten (WE) je ha Wohnbauland angesetzt⁽¹¹⁾. Bei den für Brandenburg und auch Neuenhagen festgestellten durchschnittlich 2,3 Einwohnern (EW) je WE ergibt sich eine ungefähre Dichte von 58 EW je ha. Bei den ermittelten 648 ha Wohnbauland im Siedlungsgebiet Neuenhagens ist die Höhe der potentiellen Neuenhagener Bevölkerung bei 37.500 zu kalkulieren.

Dabei sind verdichtete Gebiete bzw. mehrgeschossige Gebäude (wie z.B. im Ortszentrum oder der Rudolf-Breitscheid-Allee) nicht eingerechnet. Auch die Siedlungsflächenerweiterungen von 'Am Gruscheweg' und 'Neuenhagen-Süd' wurden hier noch nicht erfaßt.

Einwohner-
entwicklung auf
Grundlage von
Dichtewerten

⁸ Daten vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik vom Jan. 2000

⁹ Daten durch Gemeindeverwaltung, ergänzt Jan. 2000

¹⁰ Berechnungsgrundlage ist die Gebäude- und Wohnungszählung 1995, Landkreis MOL

¹¹ so auch Menzel u.a., Schöning-Borchard

Auf den ersten Blick wirkt eine Verdreifachung der Bevölkerungszahl im bestehenden Siedlungsgebiet nahezu unvorstellbar.

Dennoch würden rechnerisch jeder Wohneinheit etwa 350 bis 400 m² reiner Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

In einer zweiten Berechnung sollen nicht theoretisch mögliche Werte eines Maximalrahmens die Grundlage bilden, sondern bestimmte örtliche Entwicklungen als Basis der Berechnungen dienen.

Aus den kommunalen und regionalplanerischen Vorgaben, den Planungszielen und Leitsätzen sowie der statistischen Entwicklung der letzten Jahre lassen sich Prämissen entwickeln, die eine Einwohnerprognose für den Planungszeitraum möglich machen. Aufgrund der umfangreichen Anzahl von Einflußfaktoren muß die Berechnung jedoch etliche Detailbetrachtungen unberücksichtigt lassen und sich auf einige definierte Grundlagen und Annahmen beziehen:

Einwohnerentwicklung auf Grundlage von Wohnungsbauanträgen und Prämissensetzung

- Aufgrund des hohen 'Nachholbedarfes' Berlins im Suburbanisierungsprozeß werden bis 2010 etwa 400.000 Berliner in das Land Brandenburg ziehen.
- Diese fragen insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser nach.
- Neuenhagen als attraktiver Wohnstandort mit erheblichen Einwohnerzuwachspotentialen im Innenbereich sowie Ortserweiterungen begrüßt den Zuzug und schreitet planungsrechtlich nicht ein.
- Die Bilanz aus Lebendgeburten aus Sterbefällen verläuft weiter negativ, schwächt sich aber aufgrund zunehmender Geburten ab (Spalte 2).
- Von je 100 beantragten Wohneinheiten führen bis ins Jahr 1997 tatsächlich 75 zu Einwohnerzuzügen. Die verbleibenden 25 werden nicht realisiert oder erneuern den Gebäudebestand. Ab 1998 wird aufgrund des zu Ende gehenden erhöhten Sanierungsbedarfes mit 85 von 100 genehmigten WE an Zuwachs gerechnet.
- Für die Jahre 1994 und 1995 werden die realisierten WE gegenüber den beantragten WE um weitere 20 % reduziert, da aufgrund der besonderen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten etliche Baugenehmigungsanträge spekulativ gestellt wurden.
- Zwischen Genehmigungserteilung und Meldung des Wohnsitzes vergehen durchschnittlich 2 Jahre (Spalte 6).
- Es wird eine Minimal- und eine Maximalvariante der Bevölkerungsentwicklung erstellt.
- In der Minimalvariante wird
 - das Wohnungsprojekt 'Gruscheweg' nur in einer reduzierten Variante realisiert (Spalte 4).
 - auf neue Siedlungserweiterungen verzichtet.
 - jede neue WE mit einer durchschnittlichen, rechnerischen Personenanzahl von 2,0 belegt (Spalte 7).
- In der Maximalvariante wird
 - das Wohnungsbaugebiet 'Gruscheweg' im vorgeschenen Ausmaß innerhalb der nächsten 10 Jahre realisiert (Spalte 4 und 5).
 - wird jede neue WE mit einer durchschnittlichen, rechnerischen Personenanzahl von 2,3 belegt (entspricht dem heutigen Landesdurchschnittswert) (Spalte 9).

Folgende Tabellen zeigen die Auswirkungen bis in das Jahr 2010:

Tabelle 6: Minimalvariante der Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Minimalvariante der Bevölkerungsentwicklung auf der Basis prognostizierter Bauanträge in Wohneinheiten								
Jahr	Einwohner zum Jahresende	Prognosen						
		Saldo Lebend- geburten / Sterbefälle	Neue WE im heutigen Siedlungs- gebiet	WE in der Orts- erweiterung Gruscheweg	Beantragte neue WE	Realer WE - Zuwachs	Pro WE 2,0 Einwohner	Pro WE 2,3 Einwohner
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
1993	11.201	-90			299	33	11.139	11.149
1994	11.528	-40			690	107	11.314	11.356
1995	11.674	-120			480	224	11.642	11.751
1996	12.119	-100			375	414	12.370	12.604
1997	12.884	-140			339	288	12.806	13.126
1998	13.510	-100			316	319	13.344	13.759
1999	14.300	-90			324	288	13.830	14.332
2000		-80	200	70	270	269	14.287	14.870
2001		-70	180	70	250	275	14.768	15.433
2002		-70	170	70	240	230	15.157	15.891
2003		-60	150	70	220	213	15.522	16.320
2004		-60	130	70	200	204	15.870	16.729
2005		-50	110	70	180	187	16.194	17.109
2006		-50	100	70	170	170	16.484	17.450
2007		-50	100	70	170	153	16.740	17.752
2008		-50	100	70	170	145	16.979	18.034
2009		-50				145	17.218	18.317
2010		-50				145	17.457	18.599
			1.240	630	4.880	2.740	17.457	18.599

Tabelle 7: Maximalvariante der Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Maximalvariante der Bevölkerungsentwicklung auf der Basis prognostizierter Bauanträge in Wohneinheiten									
Jahr	Einwohner zum Jahresende	Prognosen							
		Saldo Lebend- geburten / Sterbefälle	Neue WE im heutigen Siedlungs- gebiet	WE in der Orts- erweiterung Gruscheweg	Beantragte WE	Realer WE - Zuwachs	Pro WE 2,0 Ein- wohner	Pro WE 2,3 Ein- wohner	Pro WE 2,5 Ein- wohner
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
1993	11.201	-90			299	33	11.139	11.149	11.156
1994	11.528	-40			690	107	11.314	11.356	11.384
1995	11.674	-100			480	224	11.662	11.771	11.844
1996	12.119	-120			375	414	12.370	12.604	12.759
1997	12.884	-140			339	288	12.806	13.126	13.339
1998	13.510	-100			316	319	13.344	13.759	14.036
1999	14.300	-90			324	288	13.830	14.332	14.667
2000		-80	260	140	400	269	14.287	14.870	15.258
2001		-70	210	140	350	275	14.768	15.433	15.877
2002		-70	210	140	350	340	15.378	16.145	16.657
2003		-60	180	140	320	298	15.913	16.769	17.340
2004		-60	160	140	300	298	16.448	17.394	18.024
2005		-50	150	140	290	272	16.942	17.969	18.654
2006		-50	150	140	290	255	17.402	18.506	19.242
2007		-40	150	140	290	247	17.855	19.033	19.818
2008		-40	150	140	290	247	18.308	19.560	20.394
2009		-30				247	18.771	20.096	20.980
2010		-30				247	19.234	20.633	21.567
			1.620	1.260	5.890	3.599	19.234	20.633	21.567

Folgende Siedlungsflächenerweiterungen sind bei der Anfrage an die Ziele der Landes- und Regionalplanung in den Bebauungsplanverfahren befürwortet worden ⁽¹²⁾ und liegen mindestens als Satzungsbeschluss vor:

Siedlungsflächen-
erweiterungen

- B-Plan 'Am Gruscheweg':
Ca. 40 ha Wohnbauland, ca. 1.630 WE, ca. 4.000 EW
- B-Plan 'Pferdekoppel':
Ca. 3,1 ha Wohnbauland, ca. 140 WE, ca. 320 EW
- B-Plan 'Am Amselsteg':
Ca. 7 ha Wohnbauland, ca. 170 WE, ca. 400 EW

Auf Grundlage der Bevölkerungszahl von 14.300 (Stand 31.12.99), den regionalplanerisch zugestimmten Siedlungsflächenerweiterungen für etwa 4.700 Personen sowie den innerörtlichen Verdichtungspotentialen könnte die Gemeinde auf über 35.000 Einwohner anwachsen (s. Kapitel B.2.3.). Da dieser Wert jedoch rein theoretischer Natur ist, beschränkt sich dieser FNP mit Planungszeitraum bis ins Jahr 2010 auf einen Bevölkerungshorizont von etwa 22.000, der der oben entwickelten Maximalvariante zzgl. einer "Reserve" von 5% entspricht.

¹² B-Plan 'Schöneicher Eck': als B-plan abgelehnt, kann aber im FNP als Wohnbaufläche vorgesehen werden, die erst beplant werden kann, wenn die anderen Siedlungserweiterungen absehbar belegt sind, ca. 25 ha Wohnbauland, ca. 650 WE, ca. 1500 EW.

B.3. Siedlungsflächen

Neuenhagens Identität beruht in wesentlichen Teilen auf seinem Image als 'Gartenstadt': ein prägender Alleebestand, hoher Gehölzanteil auf den privaten Grundstücken und eine sehr aufgelockerte Bebauung.

Neuenhagen -
die Gartenstadt

Dieser Charakter ist über Jahrzehnte hinweg behutsam gepflegt und entwickelt worden. Er stellt die wesentliche Basis für die Attraktivität und künftige Entwicklung des Ortes.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur wird aus regionalplanerischer Sicht die Konzentration auf die Innenentwicklung favorisiert. Neben der Leerstands-beseitigung soll insbesondere durch bauleitplanerische Maßnahmen eine Verdichtung im Siedlungsbestand erfolgen. Eine Erhöhung der Einwohner- und Bebauungsdichte ist auch deshalb sinnvoll, um den Ausbau eines Zentrums und der stadtechnischen Infrastrukturen (insbesondere den Ausbau des Abwassernetzes und der Erstellung befestigter Erschließungsstraßen) zu unterstützen und finanzierbar zu machen.

Neuenhagens Sied-
lungstätigkeit aus
Sicht der Regional-
und Landesplanung

Dabei ist der zu erwartende Bevölkerungszuwachs sozial-, raum- und umweltverträglich in die vorhandene Siedlungsstruktur zu integrieren.

Innerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers besteht ein erhebliches Innenentwicklungspotential von etwa 650 ha. Auch die 'Städtebauliche Rahmenkonzeption' hat 1994 Innenentwicklungspotentiale von mindestens zusätzlichen 20.000 Einwohnern ergeben.

Zuzugspotentiale
im eigentlichen
Siedlungsbereich

Wie bereits a.O. beschrieben, ist der Siedlungsdruck auf Neuenhagen erheblich. Insbesondere im Bereich der flächenintensiven Ein- und Zweifamilienhausbebauung, der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren am stärksten nachgefragt werden wird, ist Neuenhagen entwicklungsfähig.

Starke Nachfrage
nach Ein- und
Zweifamilien-
häusern

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt liegt bei der konstruktiven planerischen Auseinandersetzung von Bereichen, die überwiegend mit Wochenendhäusern bebaut sind, sich aber in Richtung Wohnbauflächen wandeln.

Wandlung von
Freizeitbereichen
zu Wohngebieten

Auch für die Außenbereichsflächen von Elisenhof, Wiesengrund, Marienheide und der Siedlung am Umspannwerk sind im FNP Aussagen zu Entwicklungsmöglichkeiten zu machen. Für regulären Wohnungsbau besteht dort z.Z. kaum eine Genehmigungsfähigkeit.

Die Siedlungen im
Außenbereich

Die Verfestigung, Erweiterung und Entstehung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden. Eine bandartige bauliche Entwicklung entlang von Verkehrswegen außerhalb der Siedlungsbereiche ist zu verhindern.

Planungsrechtlich gesichert und teilweise bereits in Bau sind etwa 50 ha zusätzliche Wohnbaufläche in Siedlungserweiterungen. Vorrang vor der Neuausweisung weiterer Siedlungsflächen hat daher die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen. Dabei ist der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur zu beachten.

Behutsame
Siedlungs-
entwicklung

Für eine geordnete Innenentwicklung bedarf es der Erstellung qualitativer Kriterien und Prioritäten. Dazu gehören z. B. dezidierte Aussagen über Art und Maß der Nutzung, die für Teilgebiete getroffen werden können.

Zur Sicherung einer geordneten und bedarfsgerechten Entwicklung der Gemeinde soll auf die verbindliche bauleitplanerische Vorbereitung weiterer neuer Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme der bestehenden Potentiale verzichtet werden. Neue Siedlungsflächen sind nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen. Es wird empfohlen, dabei von der Möglichkeit der Stufung in vorrangige und nachrangige Inanspruchnahme der Flächen Gebrauch zu machen.

Neue Siedlungsflächen

Folgende weitere Punkte bilden den Handlungsrahmen:

- Sicherung der Siedlungskanten
- Sicherung zusammenhängender Grünverbindungen
- Sicherung bzw. Schaffung kleinerer Grün- und Parkflächen innerhalb der Siedlungsfläche
- Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung z.B. durch die Festlegung von Bebauungsdichten. In Teilen werden verbindliche Bauleitpläne erforderlich sein, um die typische aufgelockerte Bebauung auch auf kleineren Grundstücken zu sichern. Damit werden Wohn- und Lebensqualität, die gerade durch diesen Siedlungsscharakter als sehr hoch eingeschätzt werden kann, erhalten.

B.4. Zentrenbildung

In Neuenhagen haben seit 1990 viele kleinere Anbieter von Einzelhandel und Dienstleistungen eine Existenz gegründet. Dies erfolgte meist dezentral in Verbindung mit dem eigenen Wohnstandort in den Wohngebieten. Mittlerweile mußten viele wieder schließen, da sie gegenüber den großflächigen Einkaufszentren Berlins bzw. des Umlandes kaum Chancen haben.

Zentralisierung des Einzelhandels und der Dienstleistungen

Diese Entwicklung der Reduzierung kleinteiliger, arbeitsplatzintensiver und dezentraler Versorgungsstrukturen zugunsten größerer Einheiten ist einerseits zu bedauern, andererseits ermöglicht sie die Herausbildung von dauerhaft funktionsfähigen zentralen Bereichen innerhalb Neuenhagens.

Neben dem unstreitigen Hauptzentrum nördlich des S-Bahnhofs bieten sich als Ortsteilzentren der historische Dorfkern Bollensdorf um den Schäferplatz, die R.-Breitscheid-Allee/Carl-Schmücke-Str. sowie das sog. 'Reichelt-Dreieck' an.

Haupt- und Nebenzentren

Um seiner Ausweisung als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gerecht zu werden, kann Neuenhagen besonders im Bereich des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs noch bessere Angebote bereithalten.

Sicherung der Grundversorgung

Mit dem weiteren Bevölkerungsanstieg wird auch der Bedarf an Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie von Kultur- und Freizeitangeboten weiter steigen. Diese sind vorrangig auf die o.g. zentralen Bereiche zu lenken, um deren Attraktivität und Anziehungskraft zu stärken, die Kaufkraft im Ort zu halten und insbesondere Ortsansässigen neue Arbeitsplätze zu bieten.

Qualitative und quantitative Verbesserung des Angebots

Durch die sinnvolle Zuordnung unterschiedlicher Nutzungsansprüche von Arbeitsstätten, Gewerbe, Dienstleistern, Einzelhandel sowie Wohnstandorten und Freiräumen verbessert sich die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit der Kommune. Die Verringerung von Verkehrsströmen mag hier ein positives Beispiel darstellen.

B.5. Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen

Im Gesamttraum Oderland-Spreewitz sind der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens, der Bildung, der Forschung, der Kultur, des Sports und der Freizeitgestaltung anzubieten. Neuenhagen hat als zentraler Ort hinsichtlich der Verteilung der sozialen Infrastruktur eine besondere Versorgerfunktion zu erfüllen, da neben der Bevölkerung im Ort auch dem Bedarf der umliegenden Bevölkerung Rechnung zu tragen ist. Daher ist eine langfristige Flächenvorsorge für soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen zu betreiben.

Regionalplanerische Anforderungen an die Soziale Infrastruktur

Auf Grundlage der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist die bedarfsgerechte Infrastrukturvorsorgeplanung an der Regelausstattung von Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu orientieren.

Ortsteilbezogene Planung

Die Entwicklung wird aufgrund der Siedlungsflächengröße auch ortsteilbezogen zu betrachten sein. Dies betrifft insbesondere die wohnortnahe Kindertagesstättenversorgung.

Die soziale Infrastruktur Neuenhagens wird in den nächsten Jahren einem erheblichen Anpassungsdruck unterliegen. Neben der Verarbeitung des Geburteneinbruchs der Nachwendezeit wird insbesondere im qualitativen Bereich der Ausstattung (Gebäudezustand, Sportanlagen, ...) ein erheblicher finanzieller Aufwand zu leisten sein.

Qualitativer Nachholbedarf

Für die Schul- und Sportflächenplanung ist die Sicherung einer quantitativ und qualitativ guten Ausstattung zu beachten und in den mittel- bis langfristigen Planungen durch die Träger bzw. Betreiber der Einrichtungen zu berücksichtigen.

Schulplanung

Die sog. 'Weichen Standortfaktoren', zu denen sich die soziale Infrastruktur zählen läßt, sind für die Standortentscheidung beim Hausbau junger Familien von zunehmendem Einfluß. Hier sollte Neuenhagen mit seinen Kindertagesstätten und Schulen auch künftig ein attraktives Angebot bereithalten.

Weiche Standortfaktoren

Gleiches gilt für die Förderung von Vereinen und kulturellen Einrichtungen. Auch diese werden als Standortfaktoren für Zusiehende immer wichtiger. Die bestehenden Einrichtungen sind zu sichern, auszubauen und soweit möglich, den Angeboten in Berlin wohnortnah Alternativen entgegenzusetzen.

Kultur und Vereine

Im Bereich der Senioreneinrichtungen kann Neuenhagen gute Versorgungswerte aufweisen. Daher sollten die bestehenden Einrichtungen planerisch gesichert werden.

Senioreneinrichtungen

Auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und steigender Lebenserwartung ist in den nächsten Jahren mit einem Zuwachs von etwa 50% der Bevölkerung im nicht erwerbsfähigen Alter zu rechnen.

Hinzu kommt die leichte Überalterung Neuenhagens im Vergleich zu Brandenburg und der Bundesrepublik sowie der zu erwartende Einwohnerzuwachs der Kommune.

B.6. Technische Infrastruktur

Auch die Verbesserung der technischen Infrastruktur wird für die nächsten Jahre als Handlungsschwerpunkt bestehen bleiben. Ein funktionsfähiges Ver- und Entsorgungssystem ist für eine stark wachsende Kommune wie Neuenhagen unabdingbare Grundlage.

Defizite in Quantität und Qualität

Während in den Versorgungsbereichen Trinkwasser, Gas und Telekommunikation von einer Vollversorgung gesprochen werden kann, ist der Anschlußgrad bei der zentralen Abwasserentsorgung dringend zu erhöhen.

Neuenhagen verfügt über ca. 110 km Straßen. Lediglich ein geringer Teil ist befestigt, teilweise jedoch bereits stark schadhaft.

Sowohl der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung wie auch die Befestigung der Straßen erfordern erhebliche Kapitalmittel, die im nötigen Umfang weder im kommunalen Haushalt noch als freie Mittel bei der Bevölkerung vorhanden sind. Aufgrund der sehr geringen Wohndichte entfallen auf den Einzelnen wesentlich höhere Kosten, als dies bei vergleichsweise kleineren Baugrundstücken der Fall wäre.

Es wird daher eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben sein, hier im Wege des planerischen Kompromisses Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.

B.7. Verkehr

Neuenhagens Siedlungskörper wird von zwei großräumig bedeutsamen Straßenverkehrsachsen (Autobahn A 10 und Bundesstraße 1/5) tangiert sowie einer regionalen Nahverkehrsachse (Eisenbahnstrecke Berlin - Frankfurt/Oder, S-Bahn Strausberg - Berlin - Berlin/Spandau) durchschnitten.

Verkehr

Diese außerordentlich gute verkehrliche Anbindung Neuenhagens unterstreicht die Entwicklungsperspektive der Gemeinde als potentieller Siedlungsschwerpunkt und hat aus regionalplanerischer Sicht zur Ausweisung als Wohnentwicklungsschwerpunkt geführt. Die schnelle Erreichbarkeit überregionaler Verbindungen bei direkter Nachbarschaft zu Berlin sind für Wohnungssuchende in der Standortentscheidung als gewichtige Vorteile für die Gemeinde zu werten.

Standortvorteil
Verkehrsanbindung

Dies hat jedoch auch erhebliche Belastungen der Kommune zur Folge: die Gleisanlagen zerschneiden das Siedlungsgebiet und die Lärmemissionen des Bahnbetriebes verstärken die ohnehin hohe Belastung durch die umgebenden überörtlichen Verkehrsadern der Autobahn A 10 und Bundesstraße B1/5.

Lärmbelastung
durch Verkehrswege

Für die Bundesrepublik wird in den nächsten Jahren eine weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und der Transportnachfrage prognostiziert. Die damit verbundenen Luft- und Schallbelastungen werden in Neuenhagen durch die Bevölkerungszunahme noch verschärft.

Zunahme des
Individual- und
Transportverkehrs

Dennoch darf diese absehbare Zunahme nicht zu wesentlichen Einbußen an Lebensqualität führen. Zur Verhinderung unnötigen motorisierten Individualverkehrs im Berufspendel- und Freizeitbereich möchte die Gemeinde daher möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze wie auch Freizeiteinrichtungen anbieten. Der Fußgänger-, Rad- und öffentliche Personennahverkehr soll gefördert werden.

Die Förderung eines leistungsfähigen ÖPNV liegt jedoch nur bedingt in den Händen Neuenhagens, da sich diese Einrichtungen nicht in kommunaler Trägerschaft befinden. Ein Beispiel positiver gemeindlicher Einflußnahme kann das Bahnhofsumfeld sein, welches strukturell und stadtgestalterisch aufgewertet werden soll.

Förderung des
ÖPNV

Durch die entsprechenden Stellen wird z.Z. die Einrichtung eines Regionalbahnhaltdepunktes geprüft. In Frage kommen die S-Bahnhöfe Hoppegarten (mit seinen Park&Ride-Stellplätzen) und Neuenhagen (mit seiner zentralen Lage).

Anzustreben ist der Ausbau eines örtlichen und regionalen Radwegenetzes. So sollte beispielsweise der Bau einer Radwegeverbindung zwischen Altlandsberg, Neuenhagen und Hoppegarten sowie zwischen Hönow (U-Bhf.), Neuenhagen und Schöneiche vorgesehen werden, um eine umweltgerechte und sichere Verkehrsanbindung insbesondere der Ausbildungs- und Berufspendler zu gewährleisten.

Förderung des
Radverkehrs

Aber auch für kürzere innerörtliche Verbindungen sollte das Rad wieder als attraktive Alternative zum PKW gefördert werden. Bei den derzeitigen nachteiligen Bedingungen (Straßenzustand) für Radfahrer ist es bemerkenswert, wie hoch deren Anteil am Verkehrsgeschehen ist.

Für den fußläufigen Verkehr gelten die Aussagen des Kapitels über den Radverkehr sinngemäß. Auch gilt es, über die Verbesserung der Infrastruktur (Gehwege, Straßenquerungshilfen, -beleuchtung, ...) ein besseres Angebot zu schaffen.

Förderung des fuß-
läufigen Verkehrs

Besonders erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang der Europäische Fernwanderweg E 11, der von Berlin über Dahwitz-Hoppegarten und entlang des Mühlenfließes nach Altlandsberg und weiter nach Bad Freienwalde führt.

B.8. Gewerbliche Nutzungen

Bezüglich der Gewerbeflächen gilt nach wie vor die grundsätzliche Aussage, daß im Landkreis insgesamt ein ausreichendes Flächenpotential vorhanden ist, Neuerschließungen 'auf der grünen Wiese' nur in regionalwirtschaftlich bzw. arbeitsmarktpolitisch begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden sollten und auch die Revitalisierung von Branchen unter Berücksichtigung des Auslastungsgrades vorhandener Gewerbeflächen ein konkreter Bedarf zugrunde zu legen ist.

Die Sicht der
Regionalplanung

Für den gewerblichen Bedarf Neuenhagens wird das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet 'Am Umspannwerk' regionalplanerisch als ausreichend eingeschätzt und darauf verwiesen, zusätzlichen Bedarf vorrangig über den traditionellen Industrie- und Gewerbebestandort Dahlwitz-Hoppegarten abzugelten.

Die Sicht der
Kreiselentwicklungsplanung

Leider wurden über die gewerblichen und freiberuflichen Strukturen des Ortes bislang keine genaueren Erhebungen durchgeführt. Die Anmeldungen des Gewerbeamtes sind zur Erhebung der Gewerbestruktur nur bedingt verwendbar, da hier etliche Betriebe verzeichnet sind, die tatsächlich nicht am Markt tätig sind. Dieser Anteil kann durchaus 20 % ausmachen, was bei einem Bestand von 900 bis 950 Anmeldungen einen beträchtlichen Unsicherheitsfaktor darstellt.

Bestand gewerblicher Nutzungen

In einer von der 'Kommunalen Entwicklungsgesellschaft Neuenhagen' (KENeu) erarbeiteten Untersuchung vom Juni 1997 wird die Anzahl der Unternehmen (hier: Selbständige der gewerblichen Wirtschaft, die Arbeitsplätze bereitstellen) auf ca. 500 geschätzt. Dies würde immerhin (verglichen mit obiger Zahl) bedeuten, daß etwa 400 bis 450 am Markt nicht tätiger Unternehmen bzw. Ein-Personen-Betriebe ohne externe Arbeitnehmer, die im Regelfall zu Hause arbeiten, existieren.

Erwartungsgemäß bildet das Ortszentrum mit einem Anteil von 17 % Gewerbegrundstücken den innerörtlichen Schwerpunkt von Betrieben, Geschäften und Dienstleistern. Die weitere Verteilung ist mit durchschnittlich 4 % homogen, lediglich der östliche Teil Bollensdorfs fällt mit nur 2 % Gewerbeanteil ab.

Gewerbliche
Schwerpunkte

Im Gewerbebestättengebiet lassen die Bautätigkeit und der bereits veräußerte Flächenanteil ⁽¹³⁾ auf eine baldige hohe Auslastung schließen. Der Anteil von Handwerks- bzw. Produktionsbetrieben ist mit 58 % naturgemäß sehr hoch, daneben sind Speditionen (18 %), Großhandelsunternehmen (13 %) und Dienstleistungsunternehmen (11 %) vorzufinden.

Das Gewerbebestättengebiet ist der wichtigste Beschäftigungsort mit ca. 1.200 Arbeitsplätzen (Stand 30.9.96), also etwa 30 % aller Beschäftigungsverhältnisse der Gemeinde.

¹³ Nach Angaben der KENeu sind 82 % der Flächen veräußert (Stand Ende 1997).

Eine Erhebung der Betriebsarten und -größen (z.B. Einzelhandel, produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen, ...) wurde in Neuenhagen bislang nicht durchgeführt, wodurch einer Bestandsdarstellung und Prognose des künftigen Bedarfs weitestgehend die Grundlage fehlt.

Aus kommunaler Sicht bleibt festzustellen, daß die z.Z. nutzbaren Flächenreserven im Gewerbegebiet 'Am Umspannwerk' weitestgehend erschöpft sind. Der Kommune liegt jedoch auch künftig daran, insbesondere örtlichen Gewerbetreibenden, deren Betriebe erhebliche Nutzungskonflikte hervorrufen, attraktive Flächenangebote außerhalb der Wohngebiete zu bieten.

Dies mindert Nutzungskonflikte in den Wohngebieten, fördert die Arbeitsplatzbildung zur Vermeidung von unnötigen Pendelverkehren und damit die Entwicklung einer Schlafstadt, verbessert die kommunale Finanzsituation und mindert die Arbeitslosigkeit.

Neuenhagen muß daher auch weiterhin eine attraktive Wirtschaftspolitik betreiben, die Unternehmen zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen im Ort veranlaßt. Dazu gehört besonders eine entsprechende Flächenbereithaltung.

Gewerbeflächen in
der kommunalen
Planung

B.9. Nutzungsmischung

Ein besonderes Kennzeichen Neuenhagens ist die starke Durchmischung verschiedenster Nutzungen. Diesem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll auch weiterhin der Vorzug gegeben werden. Der Entmischung dieser Funktionen ist auch im Sinne einer Verkehrsvermeidung entgegenzuwirken.

In der Gemeinde sind jedoch auch zahlreiche Unternehmen angesiedelt, deren Struktur und Gewerke darauf schließen lassen, daß von ihnen Emissionen ausgehen, die den Anspruch an ein Reines oder Allgemeines Wohngebiet und in besonderen Fällen auch eines Mischgebietes, überschreiten. Damit ist diese Problematik von besonderer Bedeutung.

Eine Nutzungsmischung über den Bestandsschutz hinaus ist entsprechend den gesetzlichen Grundlagen (insbesondere der Baunutzungsverordnung) überall dort möglich, wo keine erheblichen städtebaulichen Spannungen auftreten. Diese liegen im Regelfall in betriebsbedingten Emissionen aller Art der gewerblichen Standorte gegenüber empfindlichen Nutzungen.

Eine Darstellung von vielen kleinen Mischbauflächen in Wohnbereichen würde sicherlich nicht dazu führen, diese städtebaulichen Konflikte zu bewältigen, sondern diese einseitig zugunsten von Lärmemittenten auszulegen. Da auch die benachbarten Nutzungen dieser Gewerbe ihre Schutzansprüche haben, kann eine Bewertung nur im konkreten Einzelfall, d.h. im Genehmigungsverfahren erfolgen. Werden die Grenzwerte von zulässigen Emissionen überschritten, so sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Die Gemeinde stellt im FNP daher eine Vielzahl von Mischbauflächen überall dort dar, wo diese verträglich erscheinen. Zusätzlich wird großflächig auf die Darstellung von Reinen Wohngebieten verzichtet, um dem bestehenden Gewerbe ohne große Nutzungskonflikte über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Weiterhin sind Gewerbeflächen im bzw. am Gewerbestättengebiet 'Am Umspannwerk' entwickelt worden, um ortsansässigen Betrieben Alternativen bei der Standortentscheidung zu bieten.

B.10. Gartenstadtcharakter

Der sog. Gartenstadtcharakter Neuenhagens wird insbesondere durch die vielen Alleen und den hohen Gehölzanteil auf den privaten Grundstücken geprägt. Ihn zu erhalten ist ein vorrangiges Ziel der kommunalen Entwicklung.

Da in Neuenhagen kein Übermaß an kleinteiligen öffentlichen Grünflächen zur Verfügung steht, muß dieser Gartenstadtcharakter auch im privaten Bereich gepflegt werden. Die allgemein befürwortete Verdichtung sollte deshalb sowohl einen sinnvollen und finanzierbaren Ausbau der Infrastruktur ermöglichen, gleichzeitig den über Jahrzehnte entwickelten Gartenstadtcharakter erhalten und auch in den Siedlungserweiterungen fortgeführt werden.

B.11. Freiräume, Landschaftsplan

Dieses Kapitel betrifft im wesentlichen die Inhalte des Landschaftsplanes. Hier werden nur die wichtigsten Punkte angesprochen, die aus Sicht der Landschaftsplanung im Zusammenhang mit der Siedlungstätigkeit zu sehen sind.

Der Landschaftsplan fungiert als Fachplan der Erholungs- bzw. Naturschutzplanung wie auch als querschnittsorientierter Beitrag zur Gesamtplanung des FNP. Die Zusammenführung der beiden unabhängig voneinander zu erarbeitenden Pläne erfolgt mit der Abwägung des Vorentwurfes.

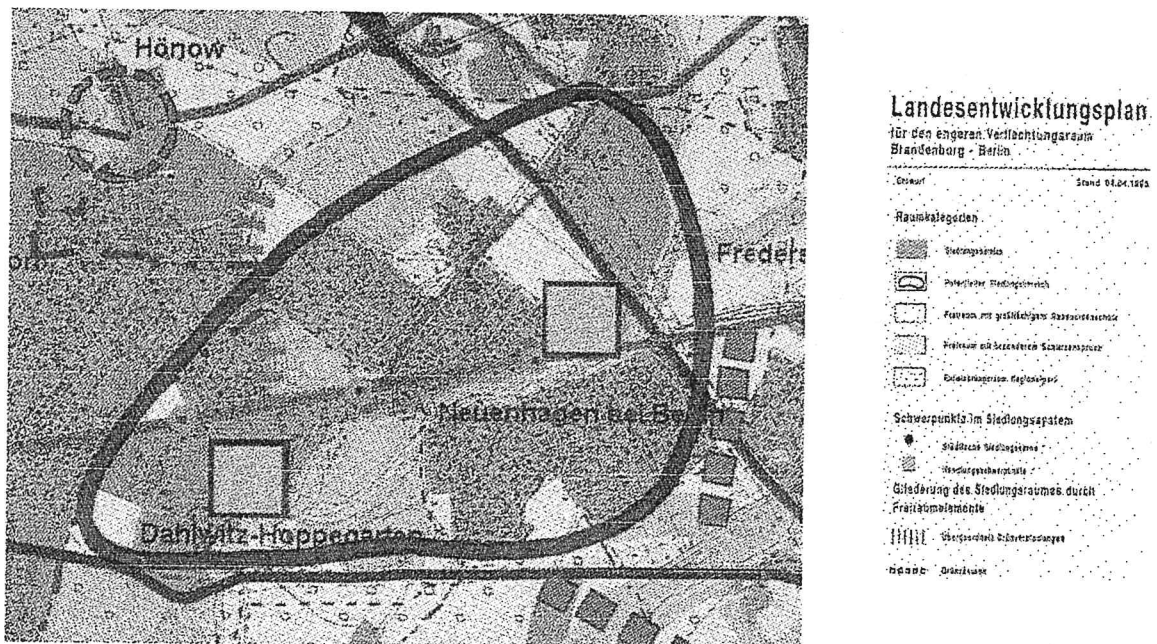
Im LEPeV ist neben dem Neuenhagener Mühlenfließ mit angrenzenden Bereichen das nordwestliche Gemeindegebiet einschließlich der Trainierbahn als 'Freiraum mit besonderem Schutzanspruch' dargestellt. Hier ist den naturräumlichen Belangen sowie der Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen Schutzvorrang vor der Siedlungsentwicklung eingeräumt.

Andere raumbedeutsame Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie mit den Schutzzielen vereinbar sind. Eine standortgerechte, ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung steht dazu nicht im Widerspruch.

Integration des
Landschaftsplanes

'Freiraum mit be-
sonderem Schutz-
anspruch'

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP eV



Alle weiteren Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches sind als 'Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz' klassifiziert. Er hat große Bedeutung für den ökologischen Ressourcenschutz, den Klimaschutz, die Erholung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Eine Siedlungserweiterung kann hier ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, soweit sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt sind und sie mit folgenden Kriterien im Einklang steht:

- Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme mit Nachweis der geordneten Eigenentwicklung bei Orientierung auf den voraussehbaren Bedarf und Nachweis, daß die Ansiedlung auf der vorhandenen Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist
- Sicherung der Erschließung mit geeigneten öffentlichen Verkehrsträgern, vorzugsweise mit schienengebundenem Personenverkehr sowie der sonstigen technischen (u.a. zentrale Abwasserentsorgung) und sozialen Infrastruktur
- finanzielle Deckung der kommunalen Kosten.

Darüberhinaus sollen

- die Maßstäblichkeit der Planung und ihre Einbindung in die Kulturlandschaft gegeben und
- die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit ausgeschöpft sein.

Zum Siedlungskörper von Fredersdorf wie auch entlang des Zohegrabens sind Grünzäsuren eingetragen. Diese sollen erhalten bleiben und ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche verhindern.

Als übergeordnete Grünverbindung wurde das Neuenhagener Mühlenfließ verzeichnet.

'Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz'

Grünzäsuren und übergeordnete Grünverbindungen

- Die nordöstliche Gemarkungsgrenze ragt in den Entwicklungsraum Regionalpark 'Barnimer Feldmark', der sowohl ökologische Ausgleichsräume sichern als auch den Erholungsansprüchen der Bevölkerung gerecht werden soll.
- Die Frei- und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes sollen zu einem siedlungsgliedernden und freiraumverzahnenden System aufgebaut und entwickelt werden. Auch künftig sollte nicht jede vorhandene Freifläche baulich genutzt werden. Dies ist um so wichtiger, als durch die zunehmende bauliche Verdichtung und damit verbundene Reduktion privater Grünflächen eine langfristige Planung öffentlicher Grünflächen notwendig ist. Zusammenhängende Grünzüge wie am Mühlenfließ und an der Zoche sowie Parkanlagen, Friedhöfe und Waldflächen sollen gesichert werden. Großgrün und Alleen sind zu erhalten. Eine Überalterung ist zu vermeiden.
- Der an Siedlungsbereiche angrenzende Freiraum ist im Interesse der Wahrnehmbarkeit gewachsener Siedlungskanten zu wahren. Ein 'Ausfließen' der Bebauung in den freien Außenbereich ist zu verhindern.
- Zur Erhaltung der wirtschaftlichen und ökologischen Funktionsfähigkeit des Freiraumes soll eine standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgen. Die Waldbestände sind zu erhalten und der Waldanteil an der Gesamtfläche ist schrittweise zu erhöhen.
- Der Freiraum, insbesondere der Wald, ist für Erholungsfunktionen landschafts- und naturverträglich zu entwickeln. Hierzu sind beim Ausbau von Erholungsgebieten Rad- und Wanderwege abseits der Straßen anzulegen und zu vernetzen. Sie sollen mit den Radwegenetzen in den Siedlungsbereichen, insbesondere im Bereich der Siedlungsschwerpunkte, verknüpft werden.
- Die Geschichte Neuenhagens ist eng mit den umgebenden Pferdetrainierbahnen und der Galoppsportanlage in Dahwitz-Hoppegarten verbunden. Hier gilt es, die bestehenden Anlagen für den Pferdesport (insbesondere an den Trainierbahnen) zu sichern (oder aber alternative Standorte außerhalb der Wohnbereiche vorzuschlagen) und die Entwicklungsmöglichkeiten zu fördern. Dies beschränkt sich nicht nur auf den Profirennsport, sondern auch in starkem Maße auf die freizeitorientierten Aspekte der Reiterei. Angesichts der Neuenhagener Potentiale ist auch das Angebot im Bereich Reittouristik verbesserungsfähig. Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang ein überkommunales Förderungskonzept für den Reitsport, das ein funktionsfähiges Reitwegenetz beinhaltet.

Regionalpark 'Barnimer Feldmark'

Freiflächen im Siedlungsgebiet

Siedlungskanten

Land- und Forstwirtschaft

Radwegenetz

Pferdesport in Neuenhagen und seinen Nachbargemeinden

Teil C: Bestand, Bedarfsermittlung und Darstellungen

C.0. Arbeitsplätze

Zum Stichtag 30.06.97 (Zahlen in Klammern vom 30.06.98) waren in Neuenhagen 4.042 (4.117) sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse gemeldet. Im Ort wohnten 4.499 (4.956) Beschäftigte, von denen 3.515 (4.008) auspendeln. Die Zahl der Einpendler wird mit 3.058 (3.169) angegeben.

Bestand Arbeitsplätze und Pendlerströme

Damit hat sich innerhalb von einem Jahr das Pendlersaldo von -15 % auf knapp -27 % erhöht. Hier scheint sich die Vermutung zu bestätigen, daß die Zuziehenden, die zu etwa zwei Dritteln aus Berlin kommen, ihre dortigen Arbeitsplätze behalten. Hält diese Tendenz über einen längeren Zeitraum an, erhöht sich der berufsbedingte Pendlerverkehr stark und Neuenhagen droht zur Schlafstadt zu werden.

Beachtet man weiterhin, daß etwa 77 % der Arbeitsplätze durch Auswärtige genutzt werden, unterstreicht dies die wachsende Bedeutung des Berufsverkehrs.

Ende 1999 waren 851 Arbeitslose gemeldet. Dies entspricht einer statistischen Quote von 14,7 % (Land Brandenburg 18,9 %).

Vom Einwohnerbestand von 14.300 (Stand 31.12.99) und 50% Erwerbstätigenquote ausgehend, ergeben sich beim derzeitigen negativen Pendlersaldo 5.220 bereitzustellende Arbeitsplätze. Dies entspricht in etwa der Anzahl der im Ort wohnenden Sozialversicherungspflichtigen (4.956) zuzüglich einer Selbständigenquote von 5%.

Entwicklung

Für das Jahr 2010 sind bei 22.000 Einwohnern, stagnierender Erwerbstätigenquote, einem angestiegenen negativen Pendlersaldo von -35% zuzüglich einer Selbständigenquote von 5% mindestens 7.500 Arbeitsplätze bereitzustellen.

Angesichts einer anzustrebenden geringeren Auspendlerzahl und der Reduzierung der Arbeitslosenzahlen bedeutet dies eine Zunahme des Arbeitsstättenbedarfs um wenigstens 2.300 Stellen.

C.1. Bauflächen

C.1.1. Verbindliche Bauleitplanung

Im Januar 2000 ergab sich folgender Verfahrenstand bei der verbindlichen Bauleitplanung:

Tabelle 8: Verbindliche Bauleitplanung in Neuenhagen

	Planart	Bezeichnung	Größe in ha	Planungsstand	Wesentliche Festsetzungen
1.	VEP	Lindenforum	2	Rechtskräftig	SO Einzelhandel
2.	VEP	Wohnungsbau Am Rathaus 11	1	Rechtskräftig	W
3.	VEP	Seniorenresidenz Ebereschentallee	1	Rechtskräftig	WA
4.	B-Plan	Pferdekoppel	2	Rechtskräftig	WA
5.	VEP	E.-Thälmann-Straße 7, 9 und 11	1	Rechtskräftig	SO Einzelhandel
6.	B-Plan	Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk I	123	Rechtskräftig (Überarbeitung läuft)	GI und GE
7.	B-Plan	Gruscheweg	84	Satzungsbeschluß	WA
8.	B-Plan	Am Amselsteg	11	Satzungsbeschluß	WA
9.	B-Plan	Ortszentrum I	19	Satzungsbeschluß	MI, WA
10.	B-Plan	Ortszentrum II	21	Auslagebeschluß	MI und WA
11.	B-Plan	Historischer Ortskern Bollensdorf	17	Auslagebeschluß	Gemeinbedarf, Einzelhandel, MI und WA
12.	VEP	Altenwohnen- und Pflegeheim Andernacher Straße	1	Auslagebeschluß	SO Soziale Zwecke
13.	B-Plan	Historischer Ortskern Neuenhagen I	21	Vorentwurf	MI und WA
14.	B-Plan	Gruscheweg 2	1	Vorentwurf	WA
15.	VEP	Am Holländer	1	Vorentwurf	W
16.	B-Plan	Historischer Ortskern Neuenhagen II	20	Aufstellungsbeschluß	SO Reiterei, MI und WA

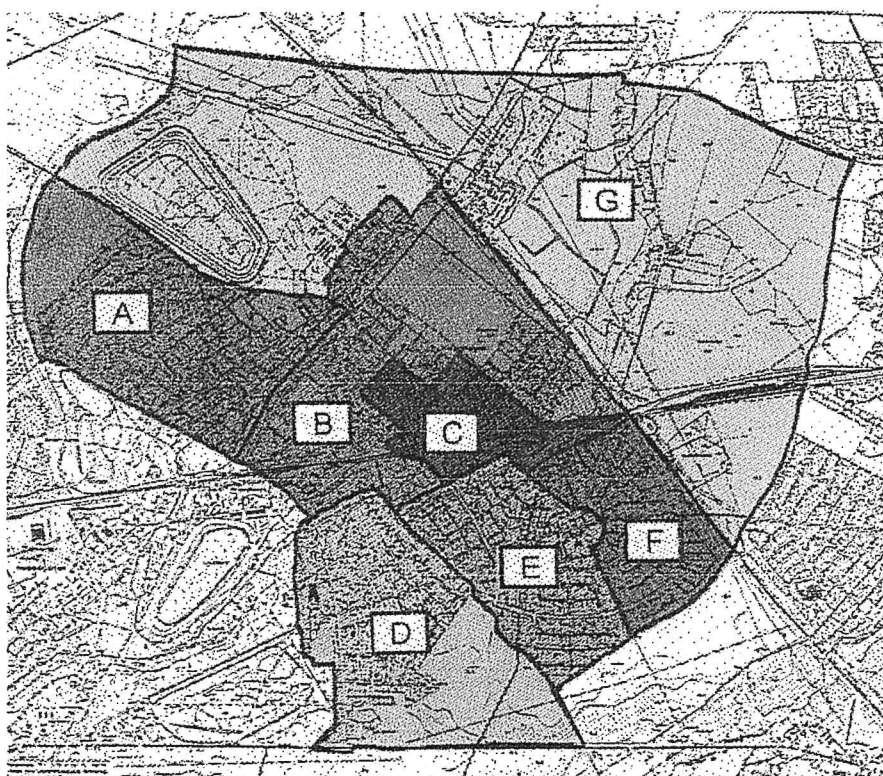
* Werte sind überwiegend Schätzungen

C.1.2. Neuenhagen in Teilbereichen

Für die Bestandsaufnahme eines FNP ist die Analyse der Bauflächen einer Kommune unerlässlich. Erst auf Grundlage einer Auswertung der unterschiedlichen Grundstücksnutzungen lassen sich quartiersbezogene Aussagen zu städtebaulichen Potentialen und Defiziten machen, die in der weiteren Planbearbeitung zu wünschenswerten Entwicklungen verdichtet werden und später bestimmte Flächendarstellungen begründen.

Dazu wurden für die gesamte Gemarkung sechs Blöcke des Siedlungsgebietes sowie ein großer Block des Außenbereiches gebildet. Grundlage der Einteilung waren sowohl stark gliedernde Elemente (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Grünzäsur am Mühlengieß) als auch Kriterien der Nutzungsstruktur (z.B. Geltungsbereichsgrenzen von Bebauungsplänen).

Abbildung 2: Aufteilung in Blöcke



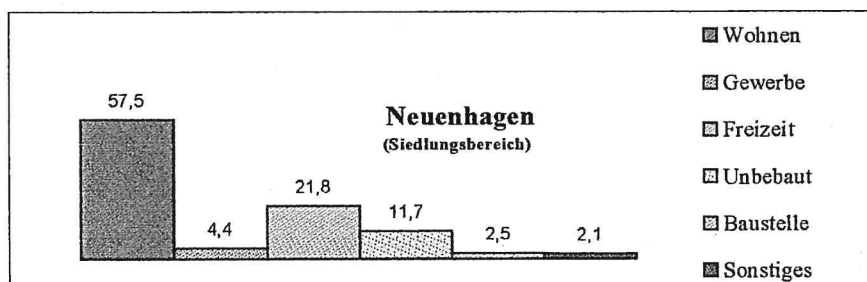
Für die Bestandsaufnahme, die im September 1997 mittels einer Ortsbegehung durchgeführt wurde, lagen Katastergrundlagen des Jahres 1992 sowie die Auswertung einer Befliegung des Jahres 1994 vor.

Die Auswertung erfolgte hinsichtlich der Bauflächen und Flächennutzung über zwei parallele Wege.

Zum einen erfolgte für den Bereich des Siedlungsgebietes eine Auszählung der Nutzungen der einzelnen Grundstücke. So ist es möglich, Aussagen über die absolute Häufigkeit der verschiedenen Nutzungen unabhängig von der Flächengröße der Grundstücke zu treffen. Die einzelnen Blöcke bzw. Ortsteile erhalten eigenständige Nutzungsmerkmale, die über die reine Flächenermittlung nicht festgestellt werden könnten.

Auszählung der Grundstücksnutzungen

Abbildung 3: Grundstücksnutzungen der Blöcke A bis F (in %, Stand Sept. 1997)



Zum anderen wurde anhand der Bestandskarte 'Flächentypisierung' das Gemeindegebiet ausgemessen. Dabei wurde teilweise parzellenscharf ausgemessen, so daß die ermittelten Werte nicht mit der Flächenbilanz im Anhang vergleichbar sind. Daher sind auch die Flächenkategorien nicht streng im Sinne der Baunutzungsverordnung zu verstehen, da sonst beispielsweise einzelne Gewerbe in Reinen Wohngebieten zu einer Umstufung geführt hätten. Damit wäre man der Situation vor Ort aber nicht gerecht geworden.

Ausmessung der
Flächennutzungen

Tabelle 9: Flächenstatistik (in ha, gerundet; Stand Sept. 1997)

Flächenkategorien	Blöcke des Siedlungsbereiches							Außenbereich	Σ
	A	B	C	D	E	F	Σ		
Wohngebiete WR	106	82	12	98	87	40	425	5	429
Wohngebiete WA	10	26	10	7	11	4	66	0	66
Wohngebiete WR/Freizeit	6	8	0	6	3	34	56	0	56
Wohngebiete gesamt	122	115	21	110	101	78	547	5	552
Mischgebiete	3	0	8	0	1	0	12	0	12
Dorfgebiete	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Wohngebiete im Bau	0	12	0	0	0	0	12	0	12
Gewerbegebiete	3	2	6	3	3	1	18	44	62
Kleingärten	6	4	0	0	2	5	16	4	20
Gemeinbedarfsflächen	3	5	2	1	5	0	16	0	16
Grünflächen	3	6	4	2	5	1	21	0	21
Landwirtschaftl. Gewerbe	6	8	3	3	0	0	19	14	33
Sport- und Tennisplätze	0	4	0	0	0	0	4	0	4
Sonstiges	0	2	0	1	0	0	3	35	38
Siedlungsfläche	145	157	46	120	117	84	668	100	772
Verkehrsflächen	26	28	8	21	21	15	119	13	132
Freiflächen	45	93	13	88	1	0	249	786	1.035
Bahnflächen	0	3	2	0	0	0	5	18	23
Gesamt	226	281	69	229	138	99	1.041	917	1.958
Einwohner	2.879	2.279	1.339	2.424	2.223	1.302	12.446	267	12.713
Einwohnerdichte (EW/ha)	20,0	17,7	42,0	20,0	18,8	14,5	19,2	--	--

Die zur Einwohnerdichteberechnung herangezogenen Areale sind alle im jeweiligen Block befindlichen Wohngebietsflächen sowie anteilig die Mischgebiets- und Verkehrsflächen. Der errechnete Dichtewert beschreibt somit die Einwohneranzahl pro errechnetem Hektar Bruttowohnbauland⁽¹⁴⁾. Alle weiteren Flächen wie Gemeinbedarfs-, Gewerbe- und Grünflächen, sind nicht in die Berechnung einbezogen.

Die höchste Einwohnerdichte findet sich im Ortszentrum. In den anderen Blöcken ist sie recht homogen, lediglich der Bereich F fällt stark ab. Dies ist auf die hohe Anzahl an Grundstücken zu Freizeitwecken zurückzuführen, die in der Regel allenfalls als Nebenwohnsitze gemeldet werden. Leider liegen keine vergleichbaren Zahlen für frühere Zeitpunkte vor, die die Entwicklung der vergangenen Jahre sichtbar machen würden.

¹⁴ Wohnbauland, zugehörige Erschließungsflächen und anteilige Mischgebietsflächen.

Über die Zusammenführung der zweigleisigen Bestandsaufnahme können eigenständige Charakteristika für die einzelnen Blöcke herausgearbeitet werden. Im folgenden werden diese kurz skizziert.

Block A trägt, bei gleichmäßig eingestreuten Freizeitgrundstücken, in weiten Teilen den Charakter eines Reinen Wohngebietes. Dieser Bereich gehört zu denen, die in den letzten Jahren die höchste Nachverdichtung erfahren haben. Die Bautätigkeit hat ihren Schwerpunkt im Einfamilienhaus, ist weiterhin erheblich und weist auf den anhaltenden Entwicklungsdruck in diesem immer noch gering verdichteten Gebiet hin. Pro Hektar Wohnbaufläche leben hier etwa 20 Personen (etwa 500 m² pro Einwohner). Vergleichbare Gebiete (Reine Wohngebiete mit Einfamilienhäusern) haben normalerweise Einwohnerkennzahlen, die etwa das Dreifache betragen.

Einige Teilflächen sind als Kleingartenvereine organisiert und unterliegen damit dem Bundeskleingartengesetz. Dies betrifft den Bereich zwischen Enrichstraße und der Straße Am Osthang.

Zwischen Dahlwitzer Straße und Kleinbahn sind Teilbereiche als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und vereinzelt sogar als Gewerbeflächen zu bewerten. Hier macht sich die Durchgangsfunktion der Rudolf-Breitscheid-Allee bemerkbar. Im Vergleich zu 1992 hat auch tatsächlich eine leichte Verlagerung gewerblicher Strukturen aus den Wohngebieten heraus an die Durchgangs- und Hauptsammelstraßen stattgefunden. Dies ist jedoch keine Entwicklung, die spezifisch für Block A ist, sondern das gesamte Gemeindegebiet betrifft.

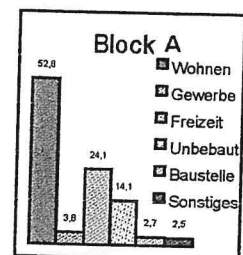
Durch die Versorgungsbereiche des Lindenforums ('Reichelt-Dreieck') und der Rudolf-Breitscheid-Allee kann die Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs, auch in ihrer räumlichen Verteilung, als gut bezeichnet werden. Flächenreserven stehen nach wie vor in beiden Bereichen zur Verfügung. Dabei fällt besonders der südliche Bereich des 'Reichelt-Dreiecks' auf, der nach wie vor brach liegt.

Der Anteil der Gemeinbedarfsflächen beschränkt sich im wesentlichen auf das südliche Ende der Dahlwitzer Straße. Einstein-Gymnasium, Hans-Fallada-Grundschule und Kita Frohsinn bilden mit dem Seniorenheim einen Schwerpunkt der Neuenhagener Gemeinbedarfsversorgung. Die Schule für geistig Behinderte zwischen Amselsteg und Enrichstraße hat dagegen einen wesentlich größeren Einzugsbereich. Ihre Umgebung stellt mit dem sog. 'Spreti-Gelände' einen teilweise bewaldeten, teilweise freiliegenden oder mit dem ehemaligen Rennstall Wallfried leerstehenden Bereich dar, für den die Gemeindevertretung 1999 den Bebauungsplan 'Am Amselsteg' als Satzung verabschiedete.

Der Rennstall Graditz zwischen Dahlwitzer Straße und Akazienstraße steht unter Denkmalschutz. Die baulichen Anlagen haben jedoch einen erheblichen Sanierungsbedarf. Es wäre mehr als bedauerlich, dieses wertvolle Dokument Neuenhagener Pferdesportgeschichte zu verlieren.

Direkt südlich anschließend stehen beidseitig der Dahlwitzer Straße Baracken, die weitestgehend leer stehen.

Abschließend bleibt der Hellpöhlepark zu erwähnen, der als größte Parkanlage der Gemeinde wichtige Naherholungsfunktionen hat.



Stand Sept. 1997

Block B ist der flächenmäßig größte dieser Einteilung. Das reine Siedlungsgebiet ist aber nur unerheblich größer als das anderer Blöcke, da die weitestgehend noch unbebauten Flächen des Bebauungsplangebietes 'Gruscheweg' beinhaltet sind. Der Großteil des Siedlungsgebietes entspricht dem Charakter eines Reinen Wohngebietes, dazu kommt der anteilig höchste Bestand an Allgemeinen Wohngebieten. Die Bautätigkeit ist auch unter Vernachlässigung des 'Gruschewegs' hoch; bemerkenswert ist die Größe und der hohe Gehölzbestand vieler Grundstücke.

Für den Bereich um die Carl-Schmücke-Straße wurde 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes 'Historischer Dorfkern Neuenhagen I' beschlossen, dessen Verfahrenseinstellung z. Z. vorbereitet wird.

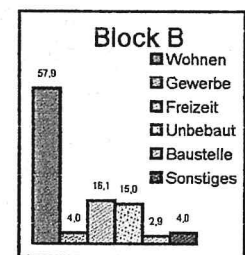
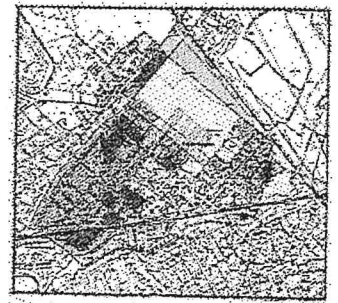
Südlich schließt sich das größte Neuenhagener Wohnbaugbiet am Gruscheweg an, wo die ersten Gebäude bereits bezogen sind. Für den ersten Bauabschnitt wurden die Verkehrs- und technische Leitungsinfrastruktur sowie die Grünflächen bereits hergestellt. Bei vollständiger Realisierung des Vorhabens werden hier eines Tages ca. 4.000 Personen leben. Damit entfernt sich Neuenhagen zwangsläufig etwas von seinem Leitbild Gartenstadt, erhält neben einer völlig neuen östlichen Siedlungskante eine neue Ortseingangssituation und auch der Berufs- und Ausbildungsverkehr im Ort wird sich erheblich ändern. Weitere Änderungen sind in der Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen, im Einkaufs-, Konsum- und Freizeitverhalten sowie in der Arbeitsplatznachfrage zu erwarten.

Südlich der Jahnstraße befinden sich nur noch Wohn- und Freizeitgrundstücke, bevor das Ausbildungszentrum und die Förderschule für lernbehinderte Schüler den Übergang zum Außenbereich bilden. Insgesamt liegt die Zahl der Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Rathaus, Gymnasium, Kitas, Sport) über dem Neuenhagener Durchschnitt, was der Lage des Blockes im Siedlungsraum gerecht wird.

Der Anteil an reinen Gewerbeflächen ist recht niedrig; dem stehen aber viele Grundstücke mit gewerblicher Teilnutzung gegenüber. Die reine Gewerbenutzung konzentriert sich eher auf das Ortszentrum. Einige markante Bereiche potentieller (teil-) gewerblicher Nutzung stehen leer oder sind unbebaut. Dies betrifft insbesondere den Bereich Carl-Schmücke-Straße bis zu Flächen der Straße am Rathaus.

Südlich der Bahnanlagen gehen die Siedlungsgebiete von Dahlwitz-Hoppegarten und Neuenhagen nahtlos ineinander über. Problematisch ist die undefinierte Siedlungskante zum Mühlenfließ. Neben dem Altbestand sind in den letzten Jahren weitere Wohngebäude entstanden bzw. sollen nach dem Willen der Eigentümer noch gebaut werden.

Das Mühlenfließ mit seinem begleitenden Gehölzbestand stellt eine unbedingt erhaltenswerte Grünzäsur dar, die den Ort in Ost-West-Richtung durchzieht. Sie ist auch ortsgestalterisch von prägender Qualität, die mit dem hohen Baumbestand der Alleen und der privaten Grundstücke den Gartenstadtcharakter Neuenhagens begründet.



Stand Sept. 1997

In Block C sind die beiden Bebauungsplangebiete des Ortszentrums sowie die strukturell zusammenhängenden Flächen nördlich des Mühlenfließes vereint worden.

Mit den angesprochenen Planungen unterstrich die Gemeinde ihre Absicht, rund um den S-Bahnhof eine historisch nicht vorhandene Ortsmitte entstehen zu lassen. Neben einer im Verhältnis zum sonstigen Gemarkungsgebiet sehr hohen baulichen Verdichtung werden gezielt gewerbliche Einrichtungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen in Nutzungsmischung mit Wohnen gefördert. Die Anzahl der Grundstücke mit Gewerbenutzung liegt ein Vielfaches über dem Durchschnitt. Da sich deren Anteil weiter erhöhen wird, sind Nutzungskonflikte mit dem Wohnen auf gering bebauten Einzelhausparzellen über das heute bekannte Maß hinaus vorherzusehen.

Erheblich verbessert hat sich in der jüngeren Vergangenheit die städtebauliche und ortsgestalterische Situation rund um den S-Bahnhof. Neben der Sanierung bzw. dem Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern haben mehrere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte (Ecke Eisenbahn-/Wolterstraße und sog. 'Semper-Gelände' (E.-Thälmann-Str. 7, 9 und 11) geöffnet. Eine überdachte Fahrradabstellanlage mit etwa 260 Plätzen wurde gebaut und die dem Eingang zum S-Bahnhof gegenüberliegende Grünfläche neu gestaltet. Dennoch bleiben einige Defizite zu erwähnen:

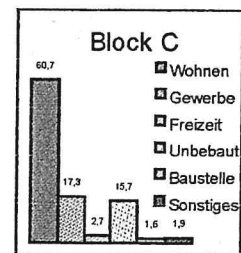
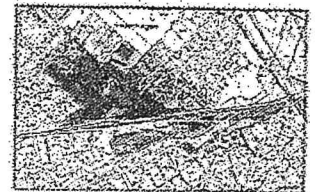
- ein wenig repräsentativer Bahnhof, dessen direktes Umfeld südlich der Eisenbahnstraße (Bahnübergang mit gesperrter Fußgängerbrücke, Grünanlagen und Gebäude, Einfriedung des Bahngeländes, Pkw-Stellplätze, ...) einen ungepflegten Eindruck macht,
- ungeordnete Verkehrsflächen (fehlende Radwege, schlechter Befestigungszustand von Gehwegen und Fahrbahnen),
- fehlende Nutzungen mit Zentralitätsansprüchen (öffentl. Verwaltung, Einzelhandel des periodischen Bedarfs, mehrere Bankfilialen, ...).

Hier gilt es also, das Ortszentrum durch weitere Infrastruktureinrichtungen aufzuwerten.

Block C weist dem Charakter eines Ortszentrums entsprechend die höchste Dichte an Bebauung und Mischnutzungen auf. Nur nordöstlich der Hauptstraße gibt es einen Bereich, der als Reines Wohngebiet zu klassifizieren ist. Freizeitgrundstücke und Bautätigkeit liegen signifikant unter dem Durchschnitt.

Südlich der Gleisanlagen wurden die Flächen des Parkplatzes sowie die gewerblichen Bereiche bis zur Hildesheimer Straße (sog. 'LIW'-Gelände, Einkaufsmarkt) mit in den Block aufgenommen, da sie strukturell zum Ortszentrum gehören.

Das 'LIW-Gelände' (früher Landmaschinen-Instandsetzungs-Werk) südöstlich des Eisenbahnüberganges ist die einzige größere Gewerbefläche im Siedlungszusammenhang, auf der zahlreiche Betriebe unterschiedlicher Branchen zusammengefaßt sind. Diese reichen von der Rettungsstelle des Roten Kreuzes über verschiedene Dienstleister bis zum Kfz-Gewerbe.



Stand Sept. 1997

Block D umfaßt im wesentlichen den Ortsteil Niederheide sowie das unbebaute 'Schöneicher Eck'.

Er ist durch den vergleichsweise höchsten Anteil an Wohngrundstücken, weitestgehend in Reinen Wohngebieten, charakterisiert. Auffällig sind die teilweise sehr großen und tiefen Grundstücke, die lediglich gering verdichtet sind (z.B. Bereich Lange Straße / Waldfließstraße). Wie weit die Verwertungsinteressen auseinandergehen, läßt sich am Beispiel der Waldfließstraße aufzeigen. Neben vereinzelt Wohngebäuden auf sehr großen Grundstücken und Freizeitparzellen wurden zweigeschossige Stadtvillen in mehrfacher Baureihe in den Block gesetzt. Mit derartigen Projekten wird nicht nur die Grundstücksstruktur, sondern auch das gesamte Umfeld mit Gartenstadtcharakter nachhaltig beeinträchtigt. Von einem durch das Baugesetzbuch geforderten "Einfügen in die Zusammenhänge" kann sicherlich nicht die Rede sein. An einem anderen Standort wäre eine solche Bebauung wesentlich problemloser gewesen.

Vereinzelt sind Gewerbeflächen aus dem Bereich Handwerk/Produktion eingebettet, die zwangsläufig Nutzungskonflikte zu Wohnen und Freizeit beinhalten. Die mittlerweile leerstehenden Gewerbegebäude der 'Neuenhagener Fleischwaren GmbH' wirken im städtebaulichen Zusammenhang aufgrund ihrer baulichen Gestaltung und Dimension als Fremdkörper. Hier sind Nutzungskonzepte dringend erforderlich.

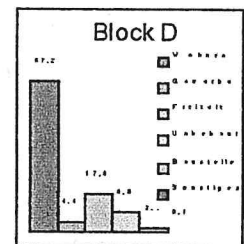
Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist spätestens seit der Schließung eines Geschäftes in der Lange Straße als unzureichend zu bezeichnen. Öffentliche Grünflächen sind ebenfalls kaum zu finden.

Die Kindertagesstätte Regenbogen in der Karl-Liebknecht-Straße stellt das wohnungsnaher Angebot sicher.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des 'Schöneicher Ecks' gehört trotz ihres Außenbereichcharakters ebenfalls zum Block D. Zum einen ist sie vom übrigen Außenbereich abgeschnitten, zum anderen bestehen Planungen, diese Fläche zumindest teilweise zu bebauen und der Siedlungsstruktur anzugliedern.

Die Ortseingangssituation an der Niederheidenstraße wirkt sehr diffus. Neben einigen deponieartigen Erdwällen tritt der Bereich des 'Holländers' hinter einigen Freizeitparzellen zurück, während etliche Werbeschilder auf entferntes Gewerbe hinweisen. Hier fließt der Ort ohne erkennbares Konzept in die Landschaft aus und hinterläßt einen recht negativen Eindruck.

Weiterhin erwähnenswert sind die Reitställe. Sie sind in Bezug zur Bollensdorfer Trainierbahn entstanden und liegen heute teilweise in das Siedlungsgebiet eingebettet. Nachteilig wirken sich hier die unzureichenden Zugangsmöglichkeiten zur Trainierbahn aus. Zumindest die als Hauptsammelstraße einzustufende Niederheidenstraße muß gequert werden, was immer wieder zu unfallträchtigen Situationen mit dem Kfz-Verkehr führt. Diese Probleme bestehen für die in den letzten zwei Jahren entstandenen Rennställe an der Grenze zur Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten nicht. Sie liegen am Siedlungsrand mit direktem Zugang zur Trainierbahn.



Stand Sept. 1997

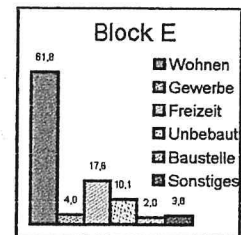
Block E ist in seiner Struktur dem Block D ähnlich. Auch hier sind die gering bebauten, großflächigen Grundstücke vorherrschend, die überwiegend durch reine Wohnnutzung geprägt sind. Der Anteil der Freizeitparzellen ist erheblich höher und liegt manchmal sogar über 50 % eines Straßenkarrees.

Zahlreiche Alleebäume und Gehölzflächen auf den Privatgrundstücken werten auch diesen Bereich städtebaulich und landschaftsökologisch auf. Besonders erwähnenswert ist der weitflächige Kiefernbestand im nördlichen Blockteil, der nicht nur aus ökologischen Gründen erhaltenswert ist. Er ist auch für den Gesamtort gestalterisch prägend, so daß bei einer baulichen Nachverdichtung besondere Rücksicht genommen werden muß.

Einzelne Allgemeine Wohngebiete und Mischbereiche liegen entlang des Rosa-Luxemburg-Damms und der Schönicher Straße. Die Bcbauung ist dort überwiegend zweigeschossig und mit kleineren Gewerbeeinheiten untersetzt.

Erhebliche strukturelle Defizite weist der Dorfkern Bollendorf auf. Beidseitig der Dorfstraße und um den ebenfalls viel befahrenen Schäferplatz liegen zwei Schulen mit ihren Sportflächen sowie zwei Kindertagesstätten. Sie sind von mehreren Gewerbebetrieben umgeben, die nicht unerheblich Verkehr anziehen, jedoch keine zentralörtlichen Funktionen erfüllen. Der historischen Mitte des Ortsteiles fehlen sowohl die entsprechenden Nutzungen (abgesehen vom Gemeinbedarf) wie auch die städtebaulich adäquate Gestaltung. Hier ist erheblicher Handlungsbedarf erkennbar.

Erwähnenswert sind zwei Einrichtungen, die seit 1999 die Nutzungsdefizite etwas mindern: das Jugendzentrum 'Blaupause' und ein Bürgerbüro als Außenstelle des Rathauses, beide Dorfstr. 8)

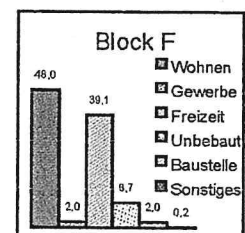
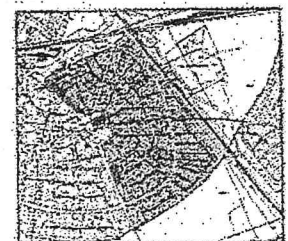


Stand Sept. 1997

Block F ist besonders durch seinen hohen Anteil an Freizeitgrundstücken aller Art geprägt. Mit etwa 40 % liegt er weit über dem Gemeindedurchschnitt. Aufgrund der nahen Autobahn Berliner Ring A 10, die demnächst sechsspurig ausgebaut werden soll, sind die Lärmimmissionen jedoch sehr hoch und schränken die Erholungsqualitäten erheblich ein.

Hinsichtlich Gewerbe- (nur Hildesheimer Straße) und Einzelhandelsversorgung (Rosa-Luxemburg-Damm) sind Defizite festzustellen. Während vom nördlichen Teil der Blöcke E und F die Einzelhändler an der Ecke Hildesheimer Str./ Rosa-Luxemburg-Damm noch gut erreichbar sind, bleiben die südlichen Blockbereiche weitestgehend ohne wohnungsnah Grundversorgung.

Der ohnehin hohe Anteil von Freizeitgrundstücken in diesem Block wird in Höhe des Ostringes/Rügenstraße fast flächendeckend. Diese privaten Grünflächen können das Defizit an öffentlichen Grünflächen jedoch nicht kompensieren.



Stand Sept. 1997

Der Block G umfaßt den gesamten bisher nicht beschriebenen Raum. Neben den dominierenden Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die im wesentlichen im Landschaftsplan thematisiert werden, sind etliche Bereiche baulich genutzt oder besonders strukturiert:

Block G

- **Gewerbestättengebiet und Umspannwerk**

Das Gewerbestättengebiet ist seit 1993 östlich und südlich des Umspannwerkes entstanden. Zu Flächen, Betriebsarten und Arbeitsplätzen werden Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln dieses Erläuterungsberichtes gemacht.

Das Umspannwerk prägt mit seinen zahlreichen Hochspannungsleitungen die östliche Siedlungskante Neuenhagens maßgeblich. Es versorgt den gesamten Ostbrandenburger Raum bis hinein nach Berlin. Neben den Elektrizitätsanlagen bestehen hier auch Verwaltungsgebäude, umfangreiche Werkstätten, ein Lebensmitteldiscounter sowie eine größere Sporthalle.

- **Wohn- und Kleingartenflächen am Umspannwerk**

Zwischen Umspannwerk und Autobahn stehen zwei- bis dreigeschossige Wohnblocks für etwa 200 Einwohner, die als Betriebswohnungen gebaut wurden. Ergänzt werden sie durch etwa 60 Kleingartenparzellen, die jedoch nicht als Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz gewidmet sind. Ähnlich den Grundstücken östlich des Ostringes ist auch hier von sehr hohen Lärmmissionen der Autobahn A 10 auszugehen, die erheblich über den Grenzwerten für Erholungs- und Wohnbauflächen liegen dürften.

- **Elisenhof und Wiesengrund**

Wesentlich ruhiger liegen zwei Enklaven am Elisenhofer Weg. Beide haben jeweils etwa 30 Einwohner.

Die Geschichte Elisenhofs geht ins Jahr 1880 zurück, als hier ein Neuenhagener Vorwerk gegründet wurde. Es besteht heute aus mehreren, teilweise noch betriebenen Höfen sowie einigen Einfamilienhäusern und hat damit einen landwirtschaftlich geprägten, gehöftartigen Charakter.

Etwa 300 m nördlich liegt Wiesengrund, eine ca. 280 m lange Einfamilienhauszeile, die sich westlich der erschließenden Straße Richtung Mühlenfließ befindet.

- **Marienneide**

Marienneide liegt zwischen der Autobahn A 10 und dem Siedlungsgebiet von Fredersdorf südlich der Gleisanlagen. Von landwirtschaftlichen Flächen umgeben liegen mehrere Wohnhäuser (ca. 10 Einwohner) in einem Waldstück. Aufgrund der geringen Bebauung und der Entfernung zum Siedlungsbereich ist hier der planungsrechtliche Außenbereich gemäß § 35 BauGB festzustellen.

- die Deponie

Die Hausmülldeponie nördlich der Gleisanlagen am Elisenhofer Weg wurde 1990 geschlossen und mittlerweile so saniert, daß von keiner weiteren Altlastengefahr ausgegangen werden kann.

- Trainierbahn Neuenhagen

Die Trainierbahn Neuenhagen ist eine der größten ihrer Art in Europa. Sie umfaßt ein Areal von etwa 75 ha, besitzt eine Länge von etwa 2,8 km und ist in die Denkmalliste des Landkreises aufgenommen. Da sie zwischenzeitlich nicht mehr in dem für den Galopprennsport notwendigen Maße gepflegt wurde, wird sie nur noch unregelmäßig für das Training genutzt und hat zwischenzeitlich wichtige Naherholungsfunktionen für die Bevölkerung übernommen.

- früheres 'VEG Tierzucht'

Das frühere 'VEG Tierzucht' befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Historischer Dorfkern Neuenhagen II'.

Aufgrund städtebaulicher Verträge wurden emissionsträchtige Nutzungen wie die Schweinezucht in vom Siedlungskörper entfernte Bereiche verlegt und auf einige wenige Gebäude reduziert. Damit wurde die Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen um die Carl-Schmücke-Straße wiederhergestellt. Zuvor hatten die Geruchsbelastungen dies ausgeschlossen. Außerdem wurden seit 1999 durch ABM-Maßnahmen weite Teile der Anlage beräumt. In Teilbereichen ist eine beginnende Freizeitnutzung (Streichelzoo, Reitsport) zu beobachten.

Ebenfalls seit 1999 läuft ein Verfahren zu Voruntersuchungen für eine 'Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme' gemäß BauGB, die jedoch noch keine Ergebnisse gebracht hat.

- Bahngelände am östlichen Gemarkungsrand

Im Übergang der Bahnanlagen von Neuenhagen in das Gemeindegebiet von Fredersdorf-Vogelsdorf liegen umfangreiche Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Hier wird vor allem der Zusammenbau und die Demontage von Gleisanlagen durchgeführt.

C.1.3. Wohnbauflächen

Der Begriff Wohnbauflächen umfaßt die nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung genauer unterschiedenen Gebietskategorien Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO), Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO).

Das Gemeindegebiet ist überwiegend durch den Bestand an Reinen Wohngebieten geprägt, die dem Wohnen und ausnahmsweise auch Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen dienen ⁽¹⁵⁾. Zusammen mit den durch Freizeitgrundstücke durchmischten Arealen machen sie eine Fläche von rund 480 ha aus. Die Verteilung der Reinen Wohngebiete ist über das gesamte Siedlungsgebiet homogen hoch, lediglich im zentralen Block C ist der Anteil verhältnismäßig gering.

Bestand

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen und der für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen. Solche Gebiete befinden sich vor allem im Ortszentrum, entlang der Hauptverkehrsstraßen und im Dorfkern Neuenhagen. Ihre Gesamtgröße im Gemeindegebiet beträgt etwa 66 ha.

Kleinsiedlungs- und Besondere Wohngebiete sind in Neuenhagen nicht vorhanden.

Neben den Aussagen zur reinen Flächentypisierung sind auch Analysen der Gebäudestruktur der Wohnbauflächen von Bedeutung, da so Prognosen für zukünftige Potentiale und Entwicklungen getroffen werden können.

Aufgrund fehlender aktueller Angaben zu Flurstücksgrenzen konnte allerdings nicht ermittelt werden, wie viele Wohngebäude tatsächlich auf einer Parzelle stehen. Daher wurden die Gebäude- und Wohnungszählung des Landkreises Märkisch-Oderland von 1995 ⁽¹⁶⁾, die Bestandsaufnahme auf Grundlage der Katasterunterlagen von 1992 und Angaben der Gemeindeverwaltung zu Bauanträgen den folgenden Ausführungen zugrunde gelegt.

Tabelle 10: Wohngebäude nach Wohnungsanzahl

Wohnungen pro Gebäude	1	2	3 bis 6	7 bis 12	13 bis 20	> 20
Anzahl	2.963	389	213	18	1	-
Anteil in %	82,6	11,1	6,3	< 1%	< 1%	-

Quelle: Landratsamt Märkisch - Oderland, Gebäude- und Wohnungszählung 1995

¹⁵ In diesem Zusammenhang sei angemerkt, daß die Integration von einzelnen z.T. erheblich störenden Gewerbebetrieben nicht die Typisierung als Reines Wohngebiet im Bestandsplan beeinflusst hat. Eine Umstufung wäre der örtlichen Situation nicht gerecht geworden.

¹⁶ Es erfolgte die Datenerhebung u.a. hinsichtlich Errichtungsjahr, Gebäude- und Wohnungsart, Geschossigkeit, Wohnungsanzahl, baulichem Zustand und Eigentumsverhältnissen.

Im gesamten Gemeindegebiet wurden zur Erhebungszeit 3.590 Wohngebäude mit insgesamt 4.804 Wohnungen gezählt, das bedeutet eine durchschnittliche Quote von 1,3 Wohneinheiten je Wohnhaus. Die Prägung Neuenhagens mit Einfamilienhäusern wird in dieser Tabelle sehr deutlich.

Dies wird durch die Angaben zur Geschossigkeit unterstrichen:

Tabelle 11: Wohngebäude nach Geschossen

Geschosse	1	2	3	4	5-7	> 7
Anzahl	1.460	1.901	211	16	2	-
Anteil in %	40,7	52,9	5,9	< 1%	< 1%	-

Quelle: Landrats Märkisch - Oderland, Gebäude- und Wohnungszählung 1995

Folgende Tabelle zeigt auf, daß etwa zwei Drittel der Wohngebäude älter als 50 Jahre sind. Neben der Restitutionsproblematik begründet sich damit der teilweise schlechte bauliche Zustand etlicher Gebäude, der schon im Rahmen der Ortsbegehung festgestellt wurde.

Tabelle 12: Wohngebäude nach Errichtungsjahr

bis 1900	1901-18	1919-48	1949-68	1969-81	1982-87	1988-90	1991-95
75	354	1954	289	294	242	101	281
2 %	9,8 %	54,4 %	8 %	8,2 %	6,7 %	2,8 %	7,8 %

Quelle: Landrats Märkisch - Oderland, Gebäude- und Wohnungszählung 1995

Innerhalb der Gebäude- und Wohnungszählung wurden auch Angaben zum Zustand der Bausubstanz gemacht. Danach waren 1995 lediglich 1.146 Wohngebäude, also etwa ein Drittel des Bestandes, ohne Mängel. Der Anteil der Häuser mit schweren Schäden liegt bei ca. 5 %.

Gebäudezustand

Hier zeigt sich wohl am deutlichsten die Problematik der Restitution. Mit der Klärung der Eigentumsverhältnisse werden aber auch diese Grundstücke und Immobilien auf den Markt kommen und die Mängel durch Sanierung oder Neubau beseitigt werden.

Von allen 1995 gezählten Wohngebäuden befanden sich 83,7 % (3.004 Häuser) im Besitz von Privatpersonen oder Ehepaaren, weitere 5 % (170 Häuser) waren in der Hand von Erben- oder sonstigen Personengemeinschaften. Der Anteil der mit noch nicht entschiedenen Restitutionsansprüchen behafteten Gebäude lag bei etwa 12 % (428 Gebäude).

Eigentumsverhältnisse

Fast zwei Drittel aller Wohnungen wurden durch den Eigentümer genutzt, das verbleibende Drittel stellt den Bestand an Mietwohnungen dar. Der Leerstand betrug 5 % (240 von 4.804 Wohnungen), davon 100 Wohnungen mit schwerwiegenden Mängeln bis zur Substanzgefährdung. Damit liegt Neuenhagen weit über der durchschnittlichen Selbstnutzerquote von Wohneigentum, die in der Bundesrepublik bei etwa 40 % liegt.

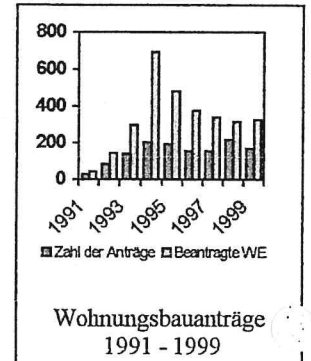
Da ein direkter Zusammenhang zwischen der Anzahl der beantragten bzw. genehmigten Wohneinheiten, deren Realisierung und der folgenden Zunahme von Einwohnern besteht, ist die Betrachtung folgender Tabelle insbesondere für die nähere Zukunft wichtig:

Tabelle 13: Wohnungsbauanträge

1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999	
WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge	WE	Zahl der Anträge
44	27	143	84	299	138	690	203	480	192	375	152	339	153	316	216	324	168
Ø 1,63		Ø 1,70		Ø 2,17		Ø 3,40		Ø 2,50		Ø 2,47		Ø 2,22		Ø 1,46		Ø 1,93	

Quelle: Bauamt der Gemeindeverwaltung, aktualisiert Jan. 2000

Bei den Wohnungsbauanträgen hat sich nach 1990 ein kontinuierlicher Anstieg mit dem Höhepunkt in 1994 ergeben. Gleiches gilt auch für die Anzahl von Wohnungen pro Antrag (letzte Zeile der Tabelle 13). Hier schlägt sich die damalige Bundessteuergesetzgebung mit ihren besonderen Abschreibungsmöglichkeiten für fremdgenutzten Wohnraum nieder. Seither fällt die Anzahl der Anträge wieder, hält aber dennoch ein beachtliches Niveau.



C.1.3.1. Der Siedlungskörper

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, ist mit einem starken Rückgang des Zuzugs in die Gemeinde Neuenhagen nicht zu rechnen. Dagegen werden voraussichtlich besonders Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt werden.

Wie in Kapitel 'B.2.3. Bevölkerungsentwicklung nach 1999' dargelegt, existieren Potentiale durch Nachverdichtung und Baulückenschließung bereits erschlossener Grundstücke für über 20.000 zusätzliche Einwohner. Diese Potentiale ergeben sich vor allem durch die außerordentlich geringe Einwohnerdichte in den weitläufigen Siedlungsbereichen Neuenhagens.

Der Bereich des Miet- und Mehrfamilienhausbaus wird in Neuenhagen in Anbetracht des Planungsziels, die Kommune weiter als 'Gartenstadt' zu entwickeln, sicherlich eine untergeordnete und auf bestimmte Bereiche beschränkte Bedeutung haben. Diese liegen im Bestand im wesentlichen entlang der Hauptstraßenzüge und sind weiterhin im Neubaugebiet 'Gruscheweg' geplant. Es ist daher anzunehmen, daß der Bedarf auch in diesem Segment auf absehbare Zeit gedeckt werden kann.

Defizite können sich jedoch im Bereich des preiswerten Wohnraums ergeben, da die nach der Wende gebauten Sozialwohnungen nach 10 Jahren aus der Mietpreisbindung herausfallen und aufgrund der geringer gewordenen öffentlichen Förderung mit einer Kompensation nicht zu rechnen ist.

Ein Bedarf, über das bekannte Maß hinaus zusätzliches Wohnbauland auszuweisen, besteht nicht. Die Entwicklung weiterer Außenbereichsflächen zu Bauland kann daher zum jetzigen Zeitpunkt sowohl eine notwendige Innenverdichtung verzögern als auch die Realisierung der bereits planungsrechtlich genehmigten Neubauvorhaben behindern.

Als 'Wohnbaufläche' sind alle Bestandsflächen dargestellt, die in ihrem Charakter einem Wohngebiet entsprechen sowie die Erweiterungsflächen, denen bereits durch die Regionalplanung zugestimmt wurde.

Hinzu kommen untergeordnete Flächen am Wiesenweg (ca. 0,2 ha), Wiesenstraße (ca. 1,7 ha) sowie an der Saaleckstraße ('Am Holländer', ca. 1 ha).

Entwicklung

Darstellungen

Insbesondere im nördlichen Teil Bollensdorfs, kleinteiliger aber auch in anderen Gebieten Neuenhagens, sind (Wohn-)Bauflächen mit parkartigem Baumbestand dargestellt. Hier erfolgt zum Erhalt des gartenstädtischen Charakters in prägenden Bereichen eine Begrenzung der GRZ auf 0,2.

C.1.3.2. Wohnungsbau außerhalb des Siedlungskörpers

Außerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers haben sich mehrere Wohnstandorte entwickelt.

Marienheide ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Einige einzelne Wohngebäude verteilen sich ohne Zusammenhang im bzw. am dortigen Waldstück. Hier soll künftig keine weitere (über den Bestandsschutz hinausgehende) bauliche Nutzung erfolgen.

Marienheide

Ähnliches gilt für die 'Siedlung am Umspannwerk', die als Betriebswohnstätte errichtet wurde. Der zwei- bis dreigeschossige Wohnungsbau liegt zwischen der Autobahn A 10 (Berliner Ring), dem Gewerbestättengebiet und dem Umspannwerk. Die Lärmimmissionen sind erheblich, eine wohnbegleitende Infrastruktur kaum vorhanden. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Nutzung für Neubauten und/oder Erweiterungen kann aufgrund der umgebenden lärmintensiven Nutzungen kaum sinnvoll sein. Die Notwendigkeit von betriebsnahen Wohnungen kann ebenfalls nicht mehr angeführt werden. Gleiches gilt für die benachbarten Freizeitgrundstücke. Für diesen Bereich wird nach Beendigung der derzeitigen Nutzungen die Angliederung an das umgebende Gewerbestättengebiet angestrebt. Diese Entwicklung kann jedoch noch Jahrzehnte in Anspruch nehmen.

Siedlung am Umspannwerk

Wiesengrund liegt als weitestgehend reiner Wohnstandort einseitig am erschließenden Elisenhofer Weg und bildet eine erkennbar künstliche (d.h. nicht historisch gewachsene) Einheit in einem ökologisch wertvollen und sensiblen Bereich. Langfristig soll hier den naturräumlichen Belangen Vorrang eingeräumt werden.

Wiesengrund

Die Bebauung soll daher nicht verfestigt oder erweitert werden, sondern sich wieder in eine Grünfläche wandeln. Da der Bestandsschutz uneingeschränkt wirkt, sind für diese Entwicklung Jahrzehnte anzusetzen.

Elisenhof besteht dagegen aus einer dörflich geprägten Nutzungsmischung von Landwirtschaft und Wohnen mit erheblichen Potentialen im touristischen Bereich (insbesondere Reiten).

Elisenhof

Daher wird eine Darstellung als Dorfgebiet vorgenommen, die diese Aspekte berücksichtigt und Neuenhagen im reittouristischen Bereich stärken soll. Zur Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten ist eine Satzung zur Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich zu erarbeiten.

Als Siedlungsflächenerweiterung, die noch nicht durch ein Bebauungsplanverfahren abgesichert wurde, wird eine Fläche westlich der Schöneicher Straße vorgesehen werden, die als 'Neuenhagen-Süd' bzw. 'Schöneicher

'Schöneicher Eck'

Eck' bezeichnet wird (siehe auch Kap. B.2.3. Bevölkerungsentwicklung nach 1999). Aufgrund der bereits mehrfach angesprochenen Verdichtungspotentiale des heutigen Siedlungskörpers sollte die dortige Wohnbaufläche als nachrangig bezeichnet werden. Sie käme also erst dann für Wohnungsbau in Frage, wenn die Innenbereichspotentiale absehbar ausgeschöpft würden.

'Schöneicher Eck'

Aufgrund der Herausnahme dieser Planung aus der Genehmigung (Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 16.01.2002) wird der Bereich des 'Schöneicher Ecks' als sogenannte "Weiße Fläche" mit der Ordnungsnummer 2 dargestellt. Diese wird später beplant.

Dies trifft auf die dortige Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Teilbereich nicht zu. Sie wird mittelfristig durch die Bevölkerungszunahme Neuenhagens z. B. als Verlagerung oder Erweiterung der Grundschule am Schwanteich, der Kita-Standorte um den Schäferplatz oder als Sportfläche notwendig werden.

C.1.4. Gemischte Bauflächen

Unter den Gemischten Bauflächen werden Dorfgebiete (§ 5 BauNVO), Mischgebiete (§ 6 BauNVO) sowie die in Neuenhagen nicht vorhandenen Kerngebiete (§ 7 BauNVO) zusammengefaßt.

C.1.4.1. Dorfgebiete

“Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben“ (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

Definition

Der Anteil von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben an der Neuenhagener Wirtschaft ist verhältnismäßig gering. Sie sind im wesentlichen nur noch in Elisenhof (ca. 3,5 ha), im Bereich am 'Holländer' (südl. Saaleckstr.) und nördlich der Carl-Schmücke-Straße zu finden.

Bestand

Im letzteren Bereich, dem früheren 'VEG Tierzucht', hat eine deutliche Entmischung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung stattgefunden. Zahlreiche der leerstehenden landwirtschaftlichen Zweckbauten wurden zwischenzeitlich beseitigt, der Tierbestand erheblich reduziert.

Da das Gelände mittelfristig mit der Aktivierung der Trainierbahn dem Reitsport dienen soll, wird ein Konzept zur verträglichen Mischnutzung oder aber zu einem Standortwechsel zu finden sein.

Weitere kleinere Bereiche sind ebenfalls mit landwirtschaftlichen Nutzungen durchmischt. Diese sind jedoch entweder untergeordnet (z.B. Nebenarbeitsstellen) oder eher im Bereich Pferdezucht und Reitsport angesiedelt.

Außerhalb des Bestandes wird von keiner weiteren Zunahme der für Dorfgebiete typischen Nutzungen ausgegangen.

Entwicklung

Die oben genannten Bereiche Elisenhof, 'Holländer' sowie Teile des früheren 'VEG Tierzucht' werden als Dorfgebiete dargestellt.

Darstellungen

C.1.4.2. Mischgebiete

“Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ (§ 6 BauNVO)

Definition

Die Mischgebiete umfassen in Neuenhagen etwa 12 ha und liegen rund um das Ortszentrum (E.-Thälmann- und Wolterstraße, beidseitig des S-Bahnübergangs) sowie nördlich der R.-Breitscheid-Allee. Sie erfüllen im wesentlichen die wohnungsnah Versorgung der Wohngebiete mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungen. Die regelmäßige Mehrgeschossigkeit der Gebäude deckt große Teile des Mietwohnungsangebotes ab.

Bestand

Über die gewerblichen und freiberuflichen Strukturen des Ortes wurden bislang keine Erhebungen durchgeführt. Damit fehlen auch Angaben über Verkaufs- und Büroflächen.

Da die Themenbereiche 'Einzelhandel' und 'Nutzungsmischung' anderen Orts genauer diskutiert wurden, sollen hier besonders die Dienstleistungen angesprochen werden.

Etwa 40 % aller gewerblich genutzten Grundstücke fallen in den Dienstleistungssektor. Ihre örtliche Verteilung ist gleichmäßig, was sich u.a. durch die häufige Integration des Betriebes in das Wohnhaus erklären läßt. Dienstleistungen sind in der Regel wohnverträgliche Nutzungen, also auch in Wohnbauflächen zulässig. Zu Störungen des Umfelds kann es insbesondere bei intensivem Kundenverkehr kommen.

Die Gemeinde hat ein starkes Interesse, gerade die Mischgebiete des Bestandes zu stärken. Hier können eine erhebliche Anzahl Arbeitsplätze innerhalb des Siedlungskörpers ohne starke Nutzungskonflikte integriert werden. Jeder neue Arbeitsplatz kann den Berufsverkehr reduzieren und einer nicht gewünschten Entwicklung einer 'Schlafstadt' Neuenhagen entgegenwirken. Zusätzlich sind aufgrund der voranschreitenden Nutzungsentmischung geeignete Alternativstandorte bereitzuhalten, um die wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen.

Entwicklung

Als Mischbauflächen werden folgende Bereiche dargestellt, die bereits jetzt durch Nutzungsmischungen geprägt sind:

Darstellungen

- beidseitig R.-Breitscheid-Allee (ohne Grünflächen),
- Hauptstraße (südlich Prof.-Zeller-Straße, südlich Höhe Fichtestraße, nördlich Mainzer Straße und nördlich 'Fallada-Siedlung'),
- C.-Schmücke-Straße (rückwärtig entlang Kleinbahn Wohnbaufläche),
- Hildesheimer Str. (Höhe 'Erpe-Center' beidseitig),
- R.-Luxemburg-Damm (westlich auch bis in die Schöneicher Straße),
- westlich Schäferplatz und 'Süße Ecke',
- Ortszentrum (zzgl. südl. Eisenbahnstraße),
- Buchenstr. (neu, möglicher Einzelhandelsstandort),
- Hoppegartener-/Ecke Niederheidenstraße.

C.1.5. Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen umfassen die Gewerbe- und Industriegebiete. Da Neuenhagen nur über zwei Industriegebietsflächen (Glaswerk 'Nienburger Glas' sowie 'Westfalen Gas' im Gewerbestättengebiet) verfügt, werden die Gebietstypen nicht gesondert betrachtet.

"Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben." (§ 8 BauNVO).

Definition

"Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." (§ 9 BauNVO)

Insgesamt werden etwa 62 ha durch Gewerbeflächen in Anspruch genommen. Davon liegen etwa 70 % im Gewerbestättengebiet, dessen noch ungenutzte, aber erschlossene Kapazität etwa 5 ha beträgt (Stand Sept. 1999).

Bestand

Weitere größenrelevante Flächen befinden sich am Rosa-Luxemburg-Damm (sog. 'LIW-Gelände', ca. 3,9 ha) sowie mit jeweils knapp 2 ha an der Hildesheimer Straße ('Erpehof' und Umgebung), im Dorfkern Bollensdorf (Baustoffhandel) und zwischen Buchen- und Berliner Straße (Neuenhagener Fleischwaren GmbH).

Flächen von bis zu 1 ha Größe sind ebenfalls im Siedlungsbereich verteilt, können aber nicht alle explizit aufgeführt werden. Hier kommt es oftmals zu Konflikten mit benachbarten Nutzungen wie Kindergärten und Wohnen. Insbesondere der nicht unerhebliche Ziel- und Quellverkehr der Gewerbe, ihre Lärm- und Geruchsemissionen sowie Baudichten und Flächenversiegelungen führen zu städtebaulichen Mißständen, die im FNP zwar thematisiert werden können, jedoch aus planungs- und baurechtlichen Gründen des Bestandsschutzes nicht kurzfristig zu beseitigen sind. Hier wird insbesondere der §34 BauGB für die Bewertung von künftigen Baugesuchen entscheidend sein. Genehmigungspflichtige bauliche und auch betriebstechnische Veränderungen können hier zum Verlust des Bestandsschutzes führen. Daher sollten auch künftig Angebote zur Verlagerung an günstigere Standorte gemacht werden

Entwicklung

Von den im Bestand gewerblich strukturierten Bereichen werden das 'LIW'-Gelände östlich des Bahnüberganges Rosa-Luxemburg-Damm sowie das Gewerbestättengebiet als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Letzteres wird um die etwa 6,4 ha großen Siedlungsflächen südlich der Straße 'Am Umspannwerk' sowie um etwa 5,3 ha, die bereits als Wartungsbereiche für das Umspannwerk dienen, im Bestand aber noch unter Sondergebiet geführt wurden, ergänzt.

Darstellungen

Für die Flächen der 'Neuenhagener Fleischwaren GmbH' (Buchenstraße), Dorfkern Bollensdorf und der kleineren gewerblich geprägten Einzelstandorte sind Folgenutzungen vorgesehen, die keiner Darstellung als gewerblicher Baufläche bedürfen.

Entlang der Hildesheimer Straße wird eine Gemischte Baufläche dargestellt, da sonst städtebauliche Konflikte mit der direkt umgebenden Wohnbebauung auftreten können.

C.1.5. Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen umfassen die Gewerbe- und Industriegebiete. Da Neuenhagen nur über zwei Industriegebietsflächen (Glaswerk 'Nienburger Glas' sowie 'Westfalen Gas' im Gewerbestättengebiet) verfügt, werden die Gebietstypen nicht gesondert betrachtet.

"Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben." (§ 8 BauNVO).

Definition

"Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." (§ 9 BauNVO)

Insgesamt werden etwa 62 ha durch Gewerbeflächen in Anspruch genommen. Davon liegen etwa 70 % im Gewerbestättengebiet, dessen noch ungenutzte, aber erschlossene Kapazität etwa 5 ha beträgt (Stand Sept. 1999).

Bestand

Weitere größenrelevante Flächen befinden sich am Rosa-Luxemburg-Damm (sog. 'LIW-Gelände', ca. 3,9 ha) sowie mit jeweils knapp 2 ha an der Hildesheimer Straße ('Erpehof und Umgebung), im Dorfkern Bollensdorf (Baustoffhandel) und zwischen Buchen- und Berliner Straße (Neuenhagener Fleischwaren GmbH).

Flächen von bis zu 1 ha Größe sind ebenfalls im Siedlungsbereich verteilt, können aber nicht alle explizit aufgeführt werden. Hier kommt es oftmals zu Konflikten mit benachbarten Nutzungen wie Kindergärten und Wohnen. Insbesondere der nicht unerhebliche Ziel- und Quellverkehr der Gewerbe, ihre Lärm- und Geruchsemissionen sowie Baudichten und Flächenversiegelungen führen zu städtebaulichen Mißständen, die im FNP zwar thematisiert werden können, jedoch aus planungs- und baurechtlichen Gründen des Bestandsschutzes nicht kurzfristig zu beseitigen sind. Hier wird insbesondere der §34 BauGB für die Bewertung von künftigen Baugesuchen entscheidend sein. Genehmigungspflichtige bauliche und auch betriebstechnische Veränderungen können hier zum Verlust des Bestandsschutzes führen. Daher sollten auch künftig Angebote zur Verlagerung an günstigere Standorte gemacht werden

Entwicklung

Von den im Bestand gewerblich strukturierten Bereichen werden das 'LIW'-Gelände östlich des Bahnüberganges Rosa-Luxemburg-Damm sowie das Gewerbestättengebiet als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Letzteres wird um die etwa 6,4 ha großen Siedlungsflächen südlich der Straße 'Am Umspannwerk' sowie um etwa 5,3 ha, die bereits als Wartungsbereiche für das Umspannwerk dienen, im Bestand aber noch unter Sondergebiet geführt wurden, ergänzt.

Darstellungen

Für die Flächen der 'Neuenhagener Fleischwaren GmbH' (Buchenstraße), Dorfkern Bollensdorf und der kleineren gewerblich geprägten Einzelstandorte sind Folgenutzungen vorgesehen, die keiner Darstellung als gewerblicher Baufläche bedürfen.

Entlang der Hildesheimer Straße wird eine Gemischte Baufläche dargestellt, da sonst städtebauliche Konflikte mit der direkt umgebenden Wohnbebauung auftreten können.

C.1.6. Sondergebiete

"Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden." (§ 11 BauNVO)

Definition

C.1.6.1. Einzelhandel

Als großflächiger Einzelhandel im Sinne des Bauplanungsrechts sind in Neuenhagen drei Standorte im Bestand zu nennen:

Bestand

- Lindenforum in der Lindenstraße (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche)
- Verbrauchermarkt Ecke Rosa-Luxemburg-Damm/Hildesheimer Straße (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche)
- Verbrauchermarkt in der E.-Thälmann-Straße (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche)

Schwerpunkte kleinerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich entlang der Hauptverkehrsachse Rudolf-Breitscheid-Allee, im Ortszentrum entlang der Ernst-Thälmann-Straße sowie in geringerem Maße an der Hauptstraße. Hinzu kommt seit kurzem ein Lebensmitteldiscounter an der Altlandsberger Allee (am Umspannwerk).

Frühere zentrale Bereiche wie die Dorfkernbereiche Bollensdorf (Schäferplatz/Dorfstraße) und Neuenhagen (Carl-Schmücke-Straße) stellen keine bzw. kaum Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung kann nicht flächendeckend als ausreichend angesehen werden. Insgesamt kann die Verkaufsfläche im täglichen und periodischen Bedarf auf etwa 5.700 m² veranschlagt werden.¹⁷⁾ Damit stehen etwa 400 m²/1.000 EW zur Verfügung.

Hinzu kommt die ungleiche Verteilung der Verkaufseinrichtungen im Siedlungsgebiet. Insbesondere im Ortsteil Bollensdorf besteht ein erhebliches Defizit. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und dem damit verbundenen Nachfragepotential wurden die Chancen, dort einen mindestens 400 bis 600 m² großen Lebensmittelmarkt anzusiedeln zu können, als eher schlecht eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Bedeutung als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und den prognostizierten Einwohnerzuwachsen ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen aller Art notwendig. Neben der Verbesserung des Sortimenteangebotes in Breite und Tiefe ist im Lebensmitteleinzelhandel besonders die Verteilung im Siedlungsgebiet wichtig. Auch südlich der Gleisanlagen muß die wohnungsnahе Grundversorgung gesichert werden können. Anderenfalls wird auch künftig ein erheblicher Anteil der Kaufkraft den Ort verlassen, insbesondere um attraktive Großstandorte (z.B. 'Multicenter' Vogelsdorf, 'Kaufpark' Eiche) zu nutzen.

Entwicklung

¹⁷⁾ Nahversorgungszentrum Neuenhagen b. Bln., Gutachten zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens, GWH Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH, Hamburg, 1998 zuzüglich 2.200 qm zwischenzeitlich hinzugekommener Einzelhandelsflächen.

Angebote mittel- bis langfristiger Nachfrage sollten dagegen im Ortszentrum angeboten werden. Für Einrichtungen mit größerer Lagerhaltung (z.B. Baumarkt o.ä.) ist das Gewerbestättengebiet von Bedeutung.

Die Einzelhandelseinrichtungen

- 'Lindenforum' in der Lindenstraße
- Verbrauchermarkt Ecke Rosa-Luxemburg-Damm/Hildesheimer Straße
- Verbrauchermarkt Ernst-Thälmann-Straße

Darstellungen

werden als 'Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Einzelhandel' dargestellt.

Weitere großflächigen Handelseinrichtungen, insbesondere außerhalb der heutigen Siedlungsfläche, sind nicht vorgesehen.

Weitere kleine Handelsstandorte unter 700 m² Verkaufsfläche sind immer wieder in der Diskussion. Diese sind planungsrechtlich innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen zulässig und ohne besondere Darstellungsrelevanz.

C.1.6.2. Reitsportanlagen

Sowohl Freizeit- wie auch Berufsreitsport haben in Neuenhagen im Verbund mit Dahlwitz-Hoppegarten historische Wurzeln. Die 1868 eröffnete Galopprennbahn sowie die umgebenden Trainierbahnen haben eine lange Tradition, die auch durch etliche Rennställe in Neuenhagen aufrechterhalten wird:

Bestand

Tabelle 14: Rennställe und Reitsportanlagen, Stand 1999

Rennstall	Adresse	Geschätzte Anzahl der belegten Boxen
Concord	Berliner Straße	40
Diana	Berliner Straße	50
Tierzucht	Am Krankenhaus	40
Michaelis	Grünstraße	20
Graditz	Akazienstraße	50
Kiefernallee (Rennstall auf Gemarkung D.-Hoppegarten)		80
Summe		280

	Adresse	Größe in m ²	Bemerkungen
Reitsporthalle	Lahnsteiner Straße	1.200	Baudenkmal, ca. 20 Pferde
Reitsportplätze	Lahnsteiner Straße	8.070	
Trainierbahn	Hönower Chaussee	ca. 75.000	Denkmal

Die traditionelle Verbindung Neuenhagens zum Reitsport im allgemeinen und dem Galopprennsport im speziellen soll auch künftig einen besonderen Stellenwert in der Gemeinde haben.

Die Neuenhagener Trainierbahn soll wieder ihrer eigentlichen Bestimmung zugeführt werden. Nur im Zusammenhang mit dieser unter Denkmalschutz stehenden Anlage läßt sich die frühere Bedeutung des Pferdesports wieder erreichen.

Da sich eine derartige Großanlage nur über eine entsprechende Nutzungsfrequenz betreiben läßt, sollten die Flächen des früheren 'VEG Tierzucht' über den reinen Bauflächenbestand hinaus bis zu den Hochspannungsleitungen an der Autobahn A 10 erweitert werden. Hier sollten langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für Profi- wie für auch Freizeitpferdesport vorgehalten werden.

Entwicklung

Vorrangig sollten die bereits jetzt bebauten Flächen genutzt werden. Die umliegenden Freiflächen wären nachrangig nutzbar gewesen. Angesichts des hohen Freiflächenanspruchs von Pferden wäre hier nur mit einer relativ geringen Versiegelung zu rechnen gewesen.

Für diese "nachrangig zu entwickelnde Fläche" wurde im Genehmigungsverfahren durch den Landkreis Märkisch - Oderland mit Schreiben vom 16.01.2002 keine Genehmigung erteilt. Daher wird nun im Bereich der 'VEG Tierzucht' nur der heutige Siedlungsbestand entsprechend dargestellt. Die vorgesehene (als nachrangig zu entwickelnde) Erweiterung über den Bauflächenbestand hinaus wird jetzt als "Weiße Fläche" mit der Ordnungsnummer 1 dargestellt und später beplant.

Zu beachten bleibt, daß die Trainierbahn keine öffentliche Naherholungsfläche, sondern Privatgelände ist. Dieses wurde seit der Einstellung des Trainingsbetriebs von der Bevölkerung zwar gerne in Anspruch genommen, kann jedoch jederzeit wieder dem Profirensport dienen. Damit würde zumindest die öffentliche Nutzung der Laufbahnen nicht mehr gewährleistet sein. Die Kommune strebt aber an, zumindest den Innenraum der Trainierbahn auch weiterhin zugänglich zu halten.

Zur verstärkten Aktivierung des Reitsports gehören auch entsprechende Flächen für Rennställe, Stallungen und gewerbliche Einrichtungen, die sich an der Lahnsteiner Straße, an der Bollensdorfer Trainierbahn (Kiefernallee) sowie am unter Denkmalschutz stehenden Rennstall Graditz ansiedeln können, bei der sich die historische Verbindung zur Idea-Bahn (auf Gemarkungsgebiet Dahlwitz-Hoppegarten) erhalten hat.

Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, innerörtliche Pferdehaltungen an die Pferdesportbahnen zu verlagern.

Folgende Flächen werden als Sondergebiete, Zweckbestimmung Reiterei, dargestellt:

Darstellungen

- Reitsportanlage Lahnsteiner Straße
- Rennstall Graditz, Akazienstraße
- Rennstall Diana, Berliner Straße
- Rennstall Concord, Berliner Straße
- Am früheren 'VEG Tierzucht', Straße Am Krankenhaus

Zusätzlich werden die Trainierbahn Neuenhagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage und einige Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung dargestellt (s.a. Kapitel C.2.2.3.).

C.1.6.3. Sondergebiet Soziale Zwecke

Als Sondergebiet, Soziale Zwecke, wird entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Altenwohn- und Pflegeheim in der Andernacher Straße dargestellt. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kapitel C.2.4.3.

Darstellungen

C.2. Gemeinbedarf

C.2.1. Schulen

Folgende Schulen stehen in Neuenhagen zur Verfügung ⁽¹⁸⁾:

Tabelle 15: Schulen

Einrichtung	Adresse	Züge	Fläche incl. Sport in m ²	Träger
Hans-Fallada-Grundschule	Langenbeckstr. 26	1 - 2	2.800	Gemeinde Nh
Goethe-Grundschule	Rathausstr. 28	2 - 4	14.860	Gemeinde Nh
Grundschule am Schwanenteich	Dorfstr. 5 - 7	2	17.800*	Gemeinde Nh
Puschkin-Gesamtschule	Dorfstr. 4 - 6	3	11.800*	Gemeinde Nh
Einstein-Gymnasium	Dahlwitzer Str. 79	3 - 4	12.171	Landkreis MOL
Schule für geistig Behinderte	Entrichstr. 14	--	8.420	Landkreis MOL
Ausbildungszentrum und Förderschule für lernbehinderte Schüler	Ziegelstr. 16	--	51.214 (teilw.)	Landkreis MOL

* Die gemeinsamen Sportanlagen wurden zwischen beiden Schulen aufgeteilt.

Neuenhagen verfügt über drei kommunale Grundschulen, die etwa 900 Kinder bis zur 6. Klasse betreuen.

Bestand

Für die Sekundarstufe I (7.-10. Schuljahr) steht neben der Puschkin-Gesamtschule (280 Jugendliche) das Einstein-Gymnasium (712 Schüler) zur Verfügung. Dort wird auch die gymnasiale Oberstufe (Sekundarstufe II, 11.-13. Klasse) angeboten.

Für Realschüler besteht eine Einrichtung in Fredersdorf. Da diese Schulform außerhalb Neuenhagens betreut wird, ist sie im Bestand und ihren Flächenansprüchen nicht weiter berücksichtigt.

Außerdem wird von einem neutralen Aufkommen von Schülerpendlern ausgegangen.

Über Richtwerte, die das MBS 1994 ⁽¹⁹⁾ veröffentlichte, sind überschlägig folgende Flächenansprüche zu berechnen:

- Drei Grundschulen**, zweizügig, jeweils 300 - 360 Schüler, jeweils 12 Klassen, Klassenfrequenz 25 Schüler
 - 1-Feld-Sporthalle 405 m²
 - Hauptnutzfläche 1.750 m²
 - Freiflächen 3.400 m²
 - Sportfreiflächen 2.845 m²
 - Sonstiges 2.160 m²

In der Summe werden pro Standort etwa 1,0 ha Gesamtfläche benötigt.

In Neuenhagen werden ca. 35.500 m² Gesamtfläche bereitgestellt, die rechnerisch ausreichen würden. Sie sind jedoch ungleich auf die Standorte ver-

¹⁸ Angaben der Gemeindeverwaltung, Stand 10.10.97

¹⁹ zwischenzeitlich teilweise überarbeitet

teilt und führen zur Sportflächen-Doppelnutzung der Hans-Fallada-Grundschule mit dem Einstein-Gymnasium sowie Pusckin-Gesamtschule und Grundschule am Schwanenteich.

2. **Eine Gesamtschule**, Sekundarstufe I, dreizügig, 300 – 360 Schüler,
 12 Klassen, Klassenfrequenz 27 Schüler
- | | |
|---------------------|----------------------|
| 2-Felder-Sporthalle | 968 m ² |
| Hauptnutzfläche | 3.890 m ² |
| Freiflächen | 3.300 m ² |
| Sportfreiflächen | 4.270 m ² |
| Sonstiges | 2.160 m ² |

In der Summe werden etwa 1,4 ha Gesamtfläche benötigt.

Die Pusckin-Gesamtschule kommt mit Anteilen an den Sportflächen auf knapp 12.000 m², liegt also etwas unter den Richtwerten.

3. **Ein Gymnasium**, drei- bis vierzügig, 660 Schüler,
 14 Klassen, Klassenfrequenz 27 Schüler
- | | |
|---------------------|----------------------|
| 3-Felder-Sporthalle | 1.215 m ² |
| Hauptnutzfläche | 4.900 m ² |
| Freiflächen | 4.500 m ² |
| Sportfreiflächen | 4.270 m ² |
| Sonstiges | 4.100 m ² |

In der Summe werden etwa 1,8 ha benötigt.

In Neuenhagen werden ca. 12.170 m² Gesamtfläche bereitgestellt, die rechnerisch erheblich unter den Bedarfswerten liegen.

Nach den Bedarfswerten des zuständigen Ministeriums sind einige Schulen Neuenhagens flächenmäßig nicht ausreichend ausgestattet. Rein rechnerisch fehlen etwa 6.000 m² Grundstücksfläche. Da dieser Wert theoretischer Natur ist, bleibt die örtliche Situation zunächst außer Betracht. So können Teilbereiche gemeinsam genutzt werden.

Bilanz

Sicher ist dagegen das Defizit im Bereich Sport. Hier fehlt es sowohl an gedeckten wie an ungedeckten Flächen, ein Mangel, der der Verwaltung durchaus bewußt ist, aufgrund der angespannten Haushaltslage jedoch nicht einfach zu beseitigen ist. Das Konzept der Gemeinde wird in Kapitel C.2.2. Sportstätten beschrieben.

Die oben genannten Schulen sind in ihren Standorten zumindest bis ins Jahr 2002 als gesichert anzusehen. Da die Schulentwicklungsplanung im Jahr 2002 endet, können keine detaillierteren Angaben für den Folgezeitraum gemacht werden. Da der 'Geburtenknick' der Jahre nach 1990 nun in den Grundschulen wirksam ist, kann von ausreichenden Kapazitäten auch bei anhaltendem Zuzug ausgegangen werden.

Entwicklung

Sowohl im Bereich des Neubaugebietes 'Gruscheweg' wie auch im noch nicht beplanten 'Schöneicher Eck' liegen Gemeinbedarfsflächen, die flächen- und lagemäßig günstige Schulstandorte darstellen und weitere Bedarfe abdecken können.

Die in Tabelle 15 genannten Schulen werden in ihrem Bestand (inklusive Sportbereiche) als Gemeinbedarfsfläche, Schule, dargestellt.

Darstellungen

Hinzu kommt nördlich des Jahnsportplatzes eine Gemeinbedarfsfläche, die bei entsprechendem Bedarf ebenfalls als Schulstandort genutzt werden kann.

Da die Planungen im Bereich 'Schöneicher Eck' noch nicht konkretisiert wurden, wird die dortige Gemeinbedarfsfläche nur allgemein mit den Zweckbestimmungen Spielplatz, soziale Einrichtung (Kita), Sporteinrichtung und Schule eingetragen. Ob dort eine Schule gebaut wird, hängt von der weiteren Entwicklung der Schulen im Dorfkern Bollensdorf ab und kann heute noch nicht entschieden werden.

C.2.2. Sportstätten

Insgesamt sind in Neuenhagen etwa 1.200 Mitglieder in den Sportvereinen organisiert. Dabei sind die Gruppen, die nicht-kommunale Einrichtungen nutzen und/oder nicht als Verein registriert sind, noch nicht mitgezählt.

Bestand

Der Zustand der Anlagen wird nicht Inhalt der Diskussion sein, da der FNP primär standortsichernd die Art der Flächennutzung beschreibt. Allgemein läßt sich jedoch sagen, daß erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Dies betrifft sowohl die Qualität und Nutzbarkeit der Sportstätten wie auch ihrer Nebenanlagen (z.B. Sanitärräume, Stellplätze, Zuschauerbereich). Näheres ist in den 'Ergebnissen der Arbeitsgruppen zur Sportstättenkonzeption Neuenhagen' vom April 1997 sowie dem 'Entwurf zur Sportstättenkonzeption Neuenhagen' vom April 1998 dargelegt, aus der auch die wesentlichen Datengrundlagen dieses Kapitels stammen.

Hinsichtlich des Versorgungsgrades mit Sportstätten ist anhand der Richtwerte gemäß 'Goldener Plan Ost (GPO)⁽²⁰⁾ bereits im Bestand ein erhebliches Defizit an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen festzustellen. Bei der Berechnung der Werte wurde, sofern Berechnungsspielräume durch den GPO vorlagen, eher am unteren Rand kalkuliert.

Tabelle 16: Berechnung des Sportstättenbedarfs 1999
(Fläche in m², gerundet)

Bevölkerung	Sportplätze		Sporthallen		Freibad		Tennisplätze		Tennishallen	
	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
14.300										
Richtwert/EW.	3,5	5,8	0,24	k.A.	*	*	0,7	1,2	0,11	k.A.
Bedarf	50.050	82.940	3.430	10.500	1.200	13.200	10.000	17.160	1.570	4.400
Bestand	20.550	k.A.	2.030	k.A.	880	12.310	2.700	5.650	0	0
Fehlbestand ⁽²¹⁾	29.500	48.970	1.400	7.500	320	890	7.300	11.510	1.570	4.400

* für Gemeinden unter 20.000 Einwohnern keine Richtwerte

²⁰ Der 'Goldene Plan Ost' wurde auf Grundlage des 1959 von der Deutschen Olympischen Gesellschaft verkündeten 'Goldenen Plans' erstellt, der die Sportinfrastruktur der alten Bundesländer maßgeblich mitbestimmte. Um diese Werte auch in den neuen Bundesländern zu erreichen, wurde er überarbeitet und neu benannt. Die hier verwendeten Zielzahlen sind als Optimalwerte zu verstehen.

²¹ Für den Brutto-Fehlbestand wurde gemäß GPO ein Aufschlag von 66 % auf den Netto-Fehlbestand gerechnet.

Wird die Bevölkerung für den Zeitraum bis zum Jahr 2010 auf 22.000 Einwohner kalkuliert, erhöht sich das bestehende Defizit gravierend weiter.

Tabelle 17: Prognose des Sportstättenbedarfs 2010
(Fläche in m², gerundet)

Bevölkerung	Sportplätze		Sporthallen		Freibad		Tennisplätze		Tennishallen	
	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
22.000										
Richtwert	3,5	5,5	0,22	k.A.	0,1	k.A.	0,65	1,1	0,1	lt.GPO
Bedarf	72.600	121.000	4.840	16.000	2.200	24.200	14.300	23.760	2.200	lt.GPO
Bestand	20.550	k.A.	2.030	k.A.	900	12.300	2.700	5.660	0	0
Fehlbestand	52.050	86.400	2.810	12.000	1.300	11.900	11.600	18.100	2.200	7.000

So läßt sich ein Gesamtdefizit von 69.900 m² Nettofläche errechnen, wovon etwa 6.000 m² auf Sport- und Tennishallen entfallen. Um diesen zusätzlichen Bedarf an reinen Nutzflächen befriedigen zu können, werden ca. 12 ha Fläche benötigt, geschätzte 1,9 ha werden davon für den Bau von gedeckten Sportanlagen benötigt.

Entwicklung

Zur optimalen Ausstattung für 22.000 Einwohner bis zum Jahr 2010 müßten also etwa 94.000 m² reiner Sportfläche bereitgestellt werden, die eine Gesamtgrundstücksgröße von über 16 ha benötigen.

Die Berechnung dieser zum Teil enormen Defizite für Sporteinrichtungen zielt nicht auf eine kurzfristige Umsetzung aller Zielwerte, sondern soll der Gemeinde die Möglichkeit geben, über die Darstellung im FNP Areale an funktionsgerechten Standorten zu sichern, um die kommunale Sportinfrastruktur etappenweise zu optimieren.

Aufgrund der kommunalen Pflichtaufgabe, den Schulsport abzusichern, ist hier der Schwerpunkt der nächsten Zeit zu setzen, hinter dem angesichts der finanziellen Situation andere Projekte zurückstehen müssen.

C.2.2.1. Ungedeckte Sportanlagen

Die Fläche des Freibads wurde in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da sie nicht als gedeckte oder ungedeckte Sportfläche zu werten ist, sondern eine eigene Kategorie repräsentiert. Sie wird in Kapitel C.2.2.4. besprochen.

Bestand

Außer der Anlage in der Jahnstraße sind alle Sportplätze den Schulen zugeordnet.

Tabelle 18: Sportplatzbestand 1999*

	Jahnstraße Hauptplatz	Jahnstraße Nebenplatz	Goethe- Schule	Puschkin- Schule	Einstein- Schule
Herstellungsjahr	1910	1987	1913	1986	1973
Letzte Instand- setzung	1987	1999	1996	--	1988
Abmessung in m	106 x 66	90 x 60	27 x 24	60 x 40	52 x 38, 18 x 9
Netto-Fläche in m ²	7.000	5.400	1.280	3.700	3.170
Sportfeld	Rasen	Kunstrasen	Rasen	Rasen	Rasen
Laufbahn in m	400	--	k.A.	250	230
Platzbeleuchtung	nein	ja	nein	nein	nein
Wasseranschluß	2 x	--	k.A.	k.A.	k.A.

(* Angaben aus der Sportstättenkonzeption 1998, ergänzt durch Schreiben des Schulverwaltungs-, Kultur- und Sportamtes des Landkreises vom Oktober 98)

Aus den Tabellen 17 und 18 ergibt sich ein zusätzlicher Nettobedarf von insgesamt 63.500 m². Der Hundesportplatz und die zahlreichen Pferdesportanlagen wurden nicht berücksichtigt. Diese können auch nur bedingt angerechnet werden, da sie nur einem beschränkten Nutzerkreis zur Verfügung stehen und sehr flächenintensiv sind.

Entwicklung

Die Gemeinde hat ein starkes Interesse, Sportanlagen aller Art in ausreichender Quantität und Qualität zur Verfügung zu stellen, ist jedoch aufgrund der angespannten Haushaltslage nur bedingt handlungsfrei. Da die Sicherung des Schulsportes als Pflichtaufgabe von Kommune und Landkreis Priorität haben muß, sind in diesem Bereich Schwerpunkte zu setzen.

Vor dem Hintergrund des Bevölkerungszuwachses wird es jedoch nicht nur Aufgabe der Kommune sein, die quantitative Nachfrage nach vorgenannten Einrichtungen zu befriedigen. Das veränderte Freizeitverhalten erfordert ein breit gefächertes Angebot (z.B. Streetballplätze, Inline-Skate-Bahnen), für dessen Flächen geeignete Standorte gefunden werden müssen.

Besonders negativ fällt bislang das Fehlen von öffentlichen Bewegungsräumen für Kinder und Jugendliche auf. So gibt es beispielsweise keine Bolz- oder Streetballplätze.

Da sich gerade mit kleinteiligen, dezentralen Anlagen das ermittelte Defizit wirkungsvoll minimieren läßt, sind folgende Flächen als Spielanlagen (sog. Bolz- oder Streetball-Plätze) vorgesehen:

- Bereich in dem früheren 'VEG Tierzucht', Dorfkern Neuenhagen
- Bereich am nordwestlichen Ende Hohe Allee
- nördlicher Hellpöhlepark, Dahlwitzer Straße
- Dahlwitzer Straße am Gymnasium
- Westliches Ende des Stellplatzfläche am Rosa-Luxemburg-Damm gegenüber 'LIW'
- Bereich der früheren 'Neuenhagener Fleischwaren GmbH', Buchenstr.
- Gemeinbedarfsfläche im 'Schöneicher Eck'
- Grünfläche südlich der Wartburgstraße

Bei einer angenommenen Nettospielfläche von ca. 500 qm werden insgesamt etwa 4.000 qm Fläche benötigt.

Vorgesehen ist im 'Entwurf der Sportstättenkonzeption, Stand April 1998' für die nächsten Jahre am Jahnplatz

- die Sanierung des Hauptplatzes Jahnstraße incl. Flutlicht,
- die Verlagerung des Hundesportplatzes in das Gewerbestättengebiet,
- der Bau einer Dreifelderhalle auf dem jetzigen Hundesportplatz.

Dies führt jedoch nicht zu einer Reduzierung des oben berechneten Defizites an ungedeckten Sportflächen.

Eine eigenständige Flächendarstellung mit Zweckbestimmung erhalten im Bestand die Tennisplätze und der Jahnplatz als Gemeinbedarfsfläche sowie der Sportplatz Bollensdorf als Grünfläche.

Darstellungen

Alle Schulsportstandorte liegen in Gemeinbedarfsflächen und können als gesichert angesehen werden.

Als neue Sportstandorte werden die Gemeinbedarfsflächen am nördlichen Gruscheweg sowie südlich der Apoldaer Straße im Bereich des 'Schöneicher Ecks' dargestellt, die nach Bedarf sowohl ein Fußballfeld wie auch Tennisplätze aufnehmen können. Sie werden als unbestimmte Teile dieser Gemeinbedarfsflächen mit einer Signatur Zweckbestimmung Sportanlage gekennzeichnet.

Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit werden die oben genannten Bolz- bzw. Streetballstandorte lediglich mit einer Signatur 'Zweckbestimmung Spielplatz' gekennzeichnet.

C.2.2.2. Gedeckte Sportanlagen

Bis auf eine Einrichtung (am Umspannwerk) gehören alle Sporthallen zu den örtlichen Schuleinrichtungen. Sie stehen, so weit möglich, auch dem Vereinssport zur Verfügung.

Bestand

Tabelle 19: Bestand Sporthallen 1999

	Einstein-Schule	Puschkin-Schule	Goethe-Schule	Förder-schule	Umspann-werk
Herstellungsjahr	1981	1987	1913	k.A.	1975
Letzte Instandsetzung	1996/97	1990	1986/87	k.A.	1999
Netto-Fläche in m ²	450	450	144	220	990

Zur Bestandsbewertung wurde die Einrichtung in der Ziegelstraße nicht berücksichtigt, da sie mit einem Turnraum nur sehr eingeschränkt nutzbar ist, sich nicht in der Trägerschaft der Kommune befindet und damit auch nicht weiteren Nutzern zur Verfügung steht. Sie wurde in die Sportstättenkonzeption ebenfalls nicht eingestellt.

Die Sporthalle am Umspannwerk steht in privater Trägerschaft. Sie wurde in letzter Zeit instand gesetzt und langfristig an den Sportverein Rot-Weiß Neuenhagen vertraglich verpachtet.

Tabelle 20: Bedarf Schulsporthallen 2010

	Bestand in m ²	Bedarf in Feldern	Bedarf in m ²
Hans-Fallada-Grundschule	0	1	405
Goethe-Grundschule	144	1	405
Grundschule am Schwanenteich	0	1	405
Puschkin-Gesamtschule	450	2	968
Einstein-Gymnasium	450	3	1.215
Summe	1.044	8	3.398

Tabelle 21: Bedarf Sporthallen 2010
(Fläche in m², gerundet)

Bevölkerung	Sporthallen	
	netto	brutto
22.000		
Richtwert in m ²	0,22	k.A.
Bedarf in m ² /EW	4.840	16.000
Bestand in m ²	1.040	k.A.
Fehlbestand in m ²	3.800	12.000

Bei Anwendung des Richtwertes von 0,22 m²/EW läßt sich ein Bedarf bei 22.000 EW von 4.840 m² berechnen, zusätzlich ergibt der Richtwert 0,10 m²/EW eine benötigte Fläche von 2.200 m² für Tennishallen. Diese sollen im folgenden vernachlässigt werden, da sich der Bedarf beispielsweise auch über Traglufthalle(n) auf ungedeckten Plätzen bedienen läßt.

Entwicklung

In der Bilanz ergibt sich ein Defizit von 3.800 m² nutzbarer, gedeckter Sportfläche, die etwa eine Grundstücksgröße von ca. 11.000 m² erfordert.⁽²²⁾

Vorgesehen sind gemäß der Sportstättenkonzeption, Stand 4/98, folgende Maßnahmen:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Bau einer Zweifelderhalle in der Dahlwitzer Str. für die Fallada-Grundschule bis ins Jahr 2002 | + 968 m ² |
| - Erweiterung der Sporthalle um zwei Felder in der Dorfstraße im Jahr 2005 | + 968 m ² |
| - Neubau einer Einfeldhalle für Goethe-Grundschule zwischen 2005 und 2010 | + 405 m ² |
| - Neubau einer Dreifelderhalle am Jahnsportplatz zwischen 2005 und 2008 | +1.215 m ² |

Mit Ausnahme der Goethe-Schule führen die Neubauten zur Ergänzung des Bestandes. Damit stehen bis zum Jahr 2010 etwa 4.600 m² an Nutzfläche in Sporthallen zur Verfügung, womit der rechnerische Bedarf von 4.840 m² fast gedeckt werden kann.

²² Beispielhaft sei hier erwähnt, daß der GPO als Empfehlung für eine Zweifelderturnhalle mit 968 m² Nutzfläche ein 3.000 m² großes Grundstück empfiehlt.

Die bestehenden Schulsporthallen gelten mit Darstellung des Schulstandortes als gesichert und werden außer der Halle an der Dahlwitzer Straße, die nicht in das eigentliche Schulgelände integriert ist, nicht mit einer gesonderten Zweckbestimmung versehen.

Darstellungen

Mit der Signaturdarstellung der Sporthalle am Umspannwerk soll diese ebenfalls gesichert werden.

Als neue Standorte werden die Neubauten an der Dahlwitzer Straße und am Jahnspark dargestellt.

C.2.2.3. Reitsport

Da es sich bei den Reitsportanlagen im wesentlichen um Sondergebiete handelt, wird dieses Thema unter Kapitel C.1.6.2. behandelt.

Wie dort beschrieben, werden neben den Sondergebieten mehrere Grünflächen im Zusammenhang mit dem Reitsport dargestellt:

Darstellungen

- die Trainierbahn Neuenhagen erhält die Zweckbestimmung Reitsportanlage. Eine Bebauung im Gelände ist mit Ausnahme von Anlagen, die zur Bewirtschaftung der Trainierbahn erforderlich sind, ausgeschlossen.
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung:
 - zwischen Trainierbahn und früherem 'VEG Tierzucht', um Pferde, die von Trainingsarbeit kommen, abkühlen und auslaufen zu lassen. Die dortigen Bäume und kleinen Baumgruppen sollen erhalten bleiben.
 - zwischen Waldfriedhof und früherem 'VEG Tierzucht', um Pferdekoppeln auf der dortigen Aufschüttung zu ermöglichen.
 - am Sondergebiet "Reiterei" an der Kiefernallee, um Pferdekoppeln zu sichern.

C.2.2.4. Sonstige Sportanlagen

Folgende darstellungsrelevante Sportnutzungen konnten aufgenommen werden:

Tabelle 22: Sonstige Sportanlagen 1999

Art	Adresse	Größe	Bemerkungen
Tennis	Hildesheimer Straße	2.700 m ² , 4 Plätze 5.646 m ² gesamt	mit Klubheim
Hundesport	Jahnstraße	ca. 8.000 m ²	mit Klubheim
Freibad	Liebermannweg	885 m ² Wasserfläche 11.200 m ² Freifläche	--

Die Tennisplatzanlage in der Hildesheimer Straße wurde von 1995 bis 1997 durch den 'Neuenhagener Tennisclub 93 e.V.' errichtet und umfaßt vier Plätze sowie ein Klubheim mit Sanitärtrakt.⁽²³⁾

Tennis

Wie bereits oben beschrieben, steht der reinen Sportfläche von 2.700 m² ein heutiger, rechnerischer Bedarf von 9.000 m² gegenüber. Dies entspricht etwa 13 Plätzen, einem Wert, der sicherlich weit über dem tatsächlich notwendigen liegt. Auch die Summe von 14.300 m² respektive 21 Plätzen für das Jahr 2010 liegt über dem zu erwartenden Bedarf in Neuenhagen.

Dennoch ist ein Erweiterungsbedarf der Anlage absehbar, der am jetzigen Standort nicht mehr abgedeckt werden kann. Auch fehlt es an einem überdachten Platz, um auch außerhalb der warmen Jahreszeit den Spielbetrieb aufrecht erhalten zu können. Neue Standorte sollten im Zusammenhang mit anderen Sportanlagen entwickelt werden. Neben der Erweiterung des heutigen Standortes kommen Teile der Gemeinbedarfsflächen am nördlichen Gruscheweg sowie südlich der Apoldaer Straße im Bereich des 'Schöneicher Ecks' in Frage, die bedarfsgerecht ausgebaut werden können.

Der Hundesportplatz in der Jahnstraße umfaßt etwa 8.000 m². Wie a.O. beschrieben, soll er in das Gewerbestättengebiet verlagert werden, um einer Dreifelder-Sporthalle Platz zu machen. Eine konkrete Fläche ist dabei noch nicht bestimmt.

Hundesport

Das Neuenhagener Freibad stellt ein besonderes Potential dar, da die Regelausstattung einer Gemeinde dieser Größenordnung die Versorgung mit einer derartigen infrastrukturellen Einrichtung nicht vorsieht. Das oben beschriebene Sportflächendefizit kann so faktisch reduziert werden. Die Existenz des Bades als Freizeitsportanlage mit überörtlicher Reichweite ist auch deshalb hervorzuheben, da sie das Image Neuenhagens positiv beeinflusst.

Freibad

Angesichts der regionalplanerischen Aufgabe, als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch Bedarfe benachbarter Gemeinden abzudecken, kann das Freibad in seiner jetzigen Größe der prognostizierten Entwicklung rechnerisch nicht genügen. Neben weiteren 1.300 m² Wasserfläche werden zusätzliche 10.500 m² an Frei- und Gebäudeflächen benötigt. Damit würden die wünschenswerten Bedarfszahlen einer Kommune mit 22.000 EW erreicht.

Da das Freibad mit erheblichem finanziellen Aufwand in den letzten Jahren saniert wurde, ist eine Erweiterung, schon aus Sicht der kommunalen Haushaltslage, nicht vorgesehen. Der Bestand wird im FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad gesichert.

Ob zur Regelausstattung für Gemeinden mit 22.000 Einwohnern ein Hallenbad gehört, ist den regionalen Gegebenheiten abzuleiten. Da es im Landkreis Märkisch-Oderland derzeit aber nur ein einziges Hallenbad gibt, kann von einem Bedarf ausgegangen werden. Die Größe errechnet sich anhand 0,022 m² Wasserfläche/EW und beträgt somit ca. 480 m², was eine Grundstücksfläche von ca. 2.500 m² erfordert.

Hallenbad

Angesichts des vorhandenen Freibades ist der Bau eines Schwimmbades in Neuenhagen jedoch nicht vorgesehen.

²³ Ein fünfter Platz befindet sich in Planung.

Weiterhin sind zwei Kegelbahnen (Schule in der Ziegelstraße, 4 Bahnen und VEAG-Halle am Umspannwerk, 2 Bahnen) zu registrieren. Aufgrund ihrer geringen Größe bleiben sie jedoch ohne Darstellungsrelevanz.

Zur Sicherung der bestehenden Tennisanlage wird diese als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Sportliche Zwecke dargestellt.

Darstellungen

Analog dazu erfolgt der Eintrag des Freibades als Grünfläche mit Zweckbestimmung.

C.2.3. Kulturelle Einrichtungen

Das Kultur- und Vereinsleben Neuenhagens wird durch zahlreiche kleine Veranstaltungsorte geprägt. Neben den Schulen sind insbesondere die 'Arche' (Carl-Schmücke-Str.), der Jugendklub 'Blaupause' (Dorfstraße), das Bürgerhaus mit Bibliothek (Hauptstr.), die Galerie unter dem Wasserturm (Am Rathaus) sowie das 'Fermate'-Konzert- und Gesangsstudio (Goethestr.) zu nennen. Weiterhin gibt es mehrere Seniorentreffs. Aufgrund des umfangreichen, kleinteiligen Angebots muß hier auf eine explizite Übersicht der Veranstaltungsorte und -angebote verzichtet werden.

Bestand

Die Flächenansprüche bestehen in der Regel in der Form, daß Räume für Versammlungen und die eigentlichen Aktivitäten (z.B. Turnhallen, Bühnen, Veranstaltungsorte) benötigt werden. Bei über 50 Vereinen und Verbänden kann davon ausgegangen werden, daß der Bestand der bereits erwähnten Einrichtungen dieser Infrastruktur ausreichend ist.

Die Gemeinde ist bemüht, auch weiterhin in öffentlichen Gebäuden wie dem Rathaus oder den Schulen Veranstaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten bereitzustellen. Wie bereits oben angesprochen, ist mittelfristig ein Standort im Bereich Gruscheweg vorgesehen, der als Freizeitzentrum neben einem großen Saal (ca. 300 Plätze) auch Mehrzweckräume bietet.

Entwicklung

Wünschenswert ist die Einrichtung eines befestigten Festplatzes, der verschiedensten kulturellen Nutzungen gerecht werden kann. Diese reichen von Zirkusvorstellungen über Jahrmärkte bis zu Freiluftkonzerten. Da diese Diskussion jedoch noch zu keiner Standortentscheidung geführt hat, kann auch im Entwurf noch keine konkrete Flächendarstellung eines neuen Standortes erfolgen. Deshalb wird der z.Z. für diese Zwecke genutzte Platz der Republik als Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Festplatz' gesichert.

Als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kulturelle Einrichtung, wird das Bürgerhaus mit der nebenliegenden öffentliche Bücherei dargestellt.

Darstellungen

Eine entsprechende Signatur erhält das 'Fermate'-Konzert- und Gesangsstudio in der Goethestraße.

Die anderen hier behandelten Einrichtungen (Arche, Blaupause) werden trotz ihres kulturellen Anteils entsprechend der baurechtlichen Einordnung als 'Soziale Einrichtungen' dargestellt (s. C.2.4.2.). Gleiches gilt für den Neubaustandort der Drei-Felder-Halle im Bereich 'Gruscheweg'.

Die Entwicklung weiterer konkreter Flächen zu Kultureinrichtungen ist nicht vorgesehen. Die bestehenden und in Frage kommenden zusätzlichen Standorte sind entweder sehr klein oder mischgenutzt (z.B. integriert in Schulen, Rathaus, Wohngebäude, ...), so daß keine gesonderte Darstellung erfolgt.

C.2.4. Soziale Einrichtungen

C.2.4.1. Kindertagesstätten

Unter die Einrichtungen der Kindertagesstätten fallen nach Altersstufen aufgeschlüsselt Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte. ⁽²⁴⁾

Bestand

Die Versorgung Neuenhagens mit Plätzen der Kinderbetreuung ist ausreichend. Es bestehen keine Wartelisten.

Mit Stand Sept. 97 wurden durch die Gemeinde folgende Einrichtungen geführt ⁽²⁵⁾:

Tabelle 23: Kinderbetreuungseinrichtungen

Einrichtung	Adresse	Betreute Kinder				Grundstücksfläche
		Kinderkrippe	Kindergarten	Kinderhort	Summe	
Frohsinn	Ahornstr. 6 - 8	18	41	110	169	2.130
Am Schäferplatz	Helmstedter Str.	20	51	86	157	6.990
Buratino	Rathausstr.	2	28	89	119	710
W.-Busch	Dorfstraße 3a	19	18	30	67	910
Hauptstraße	Hauptstraße 74	21	36	38	95	16.000*
Regenbogen	K.-Liebknecht-Str.19	18	40	--	58	2.210
Summe		98	214	353	665	28.950

*Flurstücksteil der Kita geschätzt

Legt man die kommunalen Versorgungsgradrichtwerte zugrunde (Kinderkrippe 58 %, Kindergarten 86 %, Kinderhort 50 %) werden etwas mehr Kinder betreut, als gefordert (ca. 640).

Teilweise unbefriedigend bleibt das Raumangebot. So läßt sich eine Doppelnutzung durch Grundschulen und Horte in einigen Zimmern nicht vermeiden. Rechnerisch notwendig sind etwa 3,5 m² reine Spielfläche je Kind, also 2.330 m². Mit Nebenflächen (ca. 50 %) sind 3.500 m² Geschoßfläche nötig.

Für die Ermittlung der Grundstücksgröße werden ca. 20 m² Freifläche je Kind gerechnet. ⁽²⁶⁾ Dies entspricht etwa 13.300 m². Tatsächlich stehen etwa 28.900 m² zur Verfügung, was rechnerisch eine etwa doppelte Abdeckung des Bedarfs bedeutet.

Durch die Gemeindevertretung wurde eine Kindertagesstättenkonzeption verabschiedet, die sowohl die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung Neuenhagens, als auch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg berücksichtigt.

Entwicklung

Aufgrund der im Verhältnis der bestehenden Kitas höchsten Sanierungskosten sollen die Einrichtungen Buratino (Rathausstr.), Frohsinn (Ahornstr.) und Hauptstraße geschlossen werden. Mit dem erforderlichen Neubau von zwei Kitas könnten zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

²⁴ Da sich der FNP in seinen Darstellungen auf Flächennutzungen beschränkt, bleiben die quantitative und qualitative Ausstattung der Kitas außer Betracht.

²⁵ Angaben Gemeindeverwaltung, Quartalsbericht IV. 2000.

²⁶ so z.B. Schöning-Borchard, andere Quellen 25 m²

Durch den Einsatz umfangreicher Sanierungsmittel im Bestand ist der Bau einer neuen Kita erst im Jahr 2003 notwendig.

Damit wird der Lösung, größere Standorte zu bilden, aus Gründen des rationelleren Finanzmitteleinsatzes der Vorzug vor den dezentraleren Kleinstandorten gegeben, die eine wohnstandortnähere Versorgung bieten würden.

Zur Abdeckung des Bedarfes bis 2010 sind als neue Standorte vorgesehen:

- Rüdeshheimer Straße für 200 Plätze (bis zum Jahr 2001)
- Dahlwitzer Straße für 190 Plätze (bis zum Jahr 2003)
- Neubaugebiet Am Amselsteg (Größe und Zeitpunkt nach Bedarf).
- Neubaugebiet Gruscheweg (Größe und Zeitpunkt nach Bedarf).

Darstellungen

Als Standorte des Bestandes verbleiben:

- Regenbogen (K.-Liebknecht-Str.)
- Schäferplatz (Helmstedter Str.)
- W. - Busch (Dorfstr.)

Ob letztere eines Tages in die Gemeinbedarfsfläche des Baugebietes 'Schöneicher - Eck' verlegt wird, hängt mit der Entwicklung dieses Projektes zusammen.

C.2.4.2. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Auf dem Friedensplatz befindet sich der einzige öffentlich zugängliche Kinderspielplatz der Kommune (ca. 3.500 m²). Im Baugebiet Gruscheweg sind bzw. werden gerade weitere Spielanlagen für den dortigen Bedarf errichtet.

Bestand

Alle weiteren Spielplätze sind den Kindertagesstätten oder Schulen zugeordnet.

Als Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit ist der Haustierhof Neuenhagen mit dem Café 'Kuhmukel' im Bereich dem früheren 'VEG Tierzucht' nördlich der C.-Schmücke-Straße besonders erwähnenswert.

In der Dorfstraße befindet sich ein Jugendklub, der eine Nutzfläche von ca. 250 m² aufweist. Die Einrichtung steht rechnerisch 2.500 Kindern und Jugendlichen im Alter von 10 bis 21 (Stand 31.12.99) zur Verfügung.

Als zweite Einrichtung könnte das multikulturelle Zentrum 'Arche' in der Carl-Schmücke-Straße genannt werden, das durch den Bund für Sozialarbeit betrieben wird. Die offene Jugendarbeit macht jedoch nur einen kleineren Teil des Aufgabenspektrums aus, weshalb die 'Arche' nicht als Jugendeinrichtung gewertet werden kann.

Für Nutzer von Jugendklubs werden Richtwerte von 0,1 bis 0,15 m² Nutzfläche je Einwohner veranschlagt⁽²⁷⁾. Für die örtliche Situation sind also etwa 1.430 bis 2.150 m² notwendig. Als Grundstücksflächen werden zwischen 0,25 und 0,5 ha angesetzt.

²⁷ so z.B. Schöning-Borchard

Neuenhagen weist damit ein nicht unerhebliches Defizit an Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeitbetreuung auf. Leider sind auch äquivalente Einrichtungen (Spiel-, Bolz-, Streetballplätze usw.) kaum zu finden.

Da auch nur ein Jugendklub vorhanden ist, wird die wünschenswerte, maximale Wegezeit von 15 min für viele Neuenhagener Jugendliche überschritten, so daß von einem tatsächlichen Handlungsbedarf gesprochen werden muß.

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses ist in den nächsten Jahren von einem wachsenden Defizit auszugehen. Bei 22.000 EW werden etwa 2.400 bis 3.000 m² Nutzfläche sowie etwa 0,7 ha Grundstücksfläche benötigt.

Entwicklung

Neben dem Jugendclub 'Blaupause' in der Dorfstraße soll auch weiterhin die 'Arche' in der Carl-Schmücke-Straße Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche bereitstellen. Beide werden als Gemeinbedarfsfläche, Soziale Zwecke, dargestellt.

Darstellungen

Das festgestellte Defizit soll mittelfristig durch einen Standort im Bereich Gruscheweg minimiert werden. Geplant ist ein Freizeitzentrum mit großem Saal und verschiedenen Mehrzweckräumen sowie entsprechenden sportlichen Außenbereichen (Streetball, Volleyball, Tischtennis, Bolzplatz, Skaterbahn (bereits gebaut), ...). Er soll 100 Plätze in Projektarbeit und offenem Clubbetrieb sowie 300 Plätze in einem Veranstaltungssaal bieten. Der Standort ist insbesondere aufgrund des zu erwartenden Zuzugs jüngerer Familien mit Kindern vorteilhaft. Auch er wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dargestellt.

Der Kinderspielplatz auf dem Friedensplatz soll auch weiterhin öffentlich bleiben. Er wird über die Darstellung als Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, gesichert. Analog dazu sind die in Kapitel C.2.2.1. beschriebenen Standorte für Bolz- und Streetballplätze mit Signatur 'Spielplatz' dargestellt.

Die Anlagen in genehmigten Bebauungsplanbereichen sowie im Wohnbau- gebiet Gruscheweg liegen dezentral in die Grünanlagen integriert und bedürfen aufgrund ihrer Kleinteiligkeit keiner gesonderten Darstellung.

Der Haustierhof Neuenhagen mit dem Café 'Kuhmukel' im Bereich dem früheren 'VEG Tierzucht' nördlich der C.-Schmücke-Straße soll erhalten bleiben. Aufgrund der derzeit laufenden Umstrukturierungen in diesem Bereich kann die Sicherung des Standortes bzw. ein neuer Standort noch nicht planerisch gesichert werden. Aus kommunaler Sicht soll die Einrichtung des Haustierhofs erhalten bleiben.

C.2.4.3. Seniorenbetreuung

Folgende Einrichtungen stehen in Neuenhagen zur Verfügung ⁽²⁸⁾:

Tabelle 24: Bestand Senioreneinrichtungen

Einrichtung	Adresse	Art	Plätze
Seniorenresidenz	Langenbeckstr. 36-39	Pflegestufen I und II, Selbständiges Wohnen	120 90
Altenpflegeheim "Gertrud-Bauer"	Hauptstraße 40-42	Alle Pflegestufen	51
KBN Seniorenpflege- und Wohnheim	Hauptstraße 30	Alle Pflegestufen	48
Seniorenresidenz	Ebereschentallee	Selbständiges Wohnen	36
Pflegestation Funke	Humboldtstr. 49	Kurzzeit- und am- bulante Pflege	3

Die Anforderungen der älteren Generation an ihre Wohnungen und ihr Umfeld sind höchst unterschiedlich und im FNP nur bedingt planbar. Sie reichen vom Selbstversorger in der eigenen Wohnung (event. auch mit eigenem Kfz), der kaum besondere bauliche Ansprüche stellt, über unbetreutes oder betreutes Wohnen in speziell geplanten Gebäuden (Seniorenwohnheim) bis zur Rundumbetreuung der höchsten Pflegestufe, die in ihrer Ausstattung von Behinderteneinrichtungen kaum zu unterscheiden ist.

Bestand

Im Zeitalter erhöhter Mobilität sind auch Senioren zunehmend mit dem eigenen Pkw unterwegs und nur bedingt standortgebunden. Auch sind ihre Ansprüche an Zentralität gering. Je höher jedoch der Betreuungsbedarf, desto geringer wird die eigene Bewegungsreichweite und umso höher sind die Ansprüche an den Wohnstandort. Dies gilt dann nicht nur für die bauliche Gestaltung der direkten Umgebung (z.B. wenige bis keine Treppen, geringe Bodengefälle, Sitzgelegenheiten, ...), sondern auch an die Vielfalt der Nutzungen (gute Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten, Wohnruhe und Grün, Anschluß an ÖPNV, lange Ampelschaltungen, ...).

Durch die absehbar weiter zunehmende individuelle Selbstverwirklichung und die abnehmende Bereitschaft, Eltern oder Pflegebedürftige in den Privathaushalt aufzunehmen oder zu betreuen, sind Seniorenheime von steigender Bedeutung. Diese Tendenz wird auch durch das sog. 'Pflegesetz' verstärkt, das einen Anspruch auf finanzielle Unterstützung, Pflegeleistungen und/oder Unterbringung möglich macht.

Neuenhagen bietet eine beachtliche Anzahl von Senioreneinrichtungen, die auch durch Auswärtige gerne genutzt werden, die ihren Wohnsitz in die Gemeinde verlegen.

Neben den oben genannten Einrichtungen gibt es weitere Vereine, Beiräte und Klubs, die Veranstaltungen oder Treffpunkte für Senioren organisieren.

²⁸ Daten aus "Stand der Altenbetreuung, Material zur Seniorenwoche 97" sowie vom Amt für Sozial-, Schul- und Kulturwesen der Gemeinde, Jan. 2000.

Durch die Analyse des Altersaufbaus wurde ein Ungleichgewicht in der Altersstruktur Neuenhagens festgestellt. Daher sind die Bedarfswerte im Seniorenbereich sicherlich höher als im Durchschnitt anzusetzen.

Bilanz

Trotz des bereits guten quantitativen Angebotes bestätigt die fast 100%ige Auslastung den weiterhin vorhandenen Bedarf. Dabei scheint die Gemeinde auch für Auswärtige sehr attraktiv zu sein.

Die Anzahl der vorhandenen Plätze ist zur Zeit ausreichend.

Entwicklungen

Für die kommenden Jahre ist aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzunahme und der zunehmenden Jahrgangsstärken der Senioren mit einer erhöhten Nachfrage sowohl im Bereich des selbständigen Wohnens wie auch der Betreuung zu rechnen.

Das Altenpflegeheim "Gertrud Bauer" in der Hauptstraße 40-42 wird in absehbarer Zeit geschlossen. Ein Ersatz der wegfallenden Plätze wird durch eine geplante Einrichtung der Mathilde-Zimmer-Stiftung in der Andernacher Straße realisiert. Dort entstehen 52 Einzimmer-Wohnungen, 10 Plätze für betreutes Wohnen, 50 Pflegeplätze sowie 10 Plätze in einer Wohngemeinschaftseinrichtung für geistig Behinderte.

Die Einrichtungen Langenbeckstr. 36-39 und Hauptstr. 30 werden als Gemeinbedarfsflächen, Soziale Einrichtung, dargestellt. Die geplante Einrichtung der Mathilde-Zimmer-Stiftung in der Andernacher Straße wird entsprechend des VEP als Sondergebiet, Zweckbestimmung Soziale Zwecke dargestellt..

Darstellungen

C.2.4.4. Behindertenbetreuung

Mehrere Einrichtungen der Behindertenbetreuung decken einen Einzugsbereich ab, der teilweise sogar über den Altkreis Strausberg hinausgeht. Dies gilt sowohl für die Schule für geistig Behinderte (Enrichstr., etwa 70 Personen) wie auch für die Förderschule in der Ziegelstraße, die etwa 35 Leute betreut. Dort befindet sich auch eine Reha-Einrichtung des Internationalen Bundes.

In der Ebereschentallee betreibt die Lebenshilfe e.V. ein Haus für betreutes Wohnen.

Geplante Veränderungen des Bestandes sind nicht bekannt.

Die oben genannten Einrichtungen werden als aufgrund ihres hohen schulischen Anteils als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule dargestellt.

C.2.4.5. Sonstige soziale Einrichtungen

Neben der Sozialstation der Arbeiterwohlfahrt in der Rudolf-Breitscheid-Allee 87 befindet sich in der Straße Am Krankenhaus ein öffentlicher Mittagstisch des Arbeitslosen- und Seniorenzentrums sowie eine Beratungsstelle der Caritas Berlin-Brandenburg. In der Rathausstraße sind eine Tagesgruppe 'Die Chance e.V.', die im Auftrag des Jugendamtes verhaltensauffällige Schüler betreut sowie ein 'Soziales Zentrum' der Caritas Neuenhagen untergebracht.

Bestand

Angesichts der geringen Größe sowie der Standortflexibilität dieser Einrichtungen werden keine eigenständigen Darstellungen vorgenommen.

Darstellungen

C.2.5. Kirchliche Einrichtungen

Die stärkste Konfessionsrichtung stellt die evangelische Kirche. Für den Ortsteil Bollensdorf ist die Evangelische Verheißungsgemeinde (Dorfstraße 9), für den Ortsteil Neuenhagen die Evangelische Kirchengemeinde (Carl-Schmücke-Straße 13) zuständig. Beide Standorte verfügen über einen ortsbildprägenden, historischen Kirchenbau sowie Verwaltungs- und Veranstaltungsräume.

Bestand

Neben den vorgenannten Standorten sind zwei weitere kirchliche Einrichtungen als Gemeinbedarfsflächen aufgeführt:

- Adventkapelle, Kleiststraße
- Neue Apostolische Kirche, Lange Straße

Den katholischen Gemeinemitgliedern steht keine eigene Kirche zur Verfügung. Sie sind der Katholischen Kirchengemeinde St. Georg in Dahlwitz-Hoppegarten angegliedert, deren Gotteshaus in der Verlängerung der Neuenhagener Rudolf-Breitscheid-Allee steht.

Die Planung zusätzlicher kirchlicher Einrichtungen ist nicht bekannt.

Die bestehenden Standorte in der Dorfstraße und Carl-Schmücke-Straße werden als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtung dargestellt, die Einrichtungen Lange Straße und Kleiststraße werden aufgrund ihrer geringen Fläche mit einer Signatur gesichert.

Darstellungen

C.2.6. Öffentliche Verwaltung

Die kommunale Verwaltung befindet sich in der Straße Am Rathaus 1. Das denkmalgeschützte Gebäude wird z.Z. grundsaniert. Ein zweites Verwaltungsgebäude liegt in direkter Nachbarschaft in der Straße Am Friedhof. Dieses Grundstück ist jedoch restitutionsbehaftet. Die Grundstücksfläche ist mit insgesamt fast 10.000 m² ausreichend.

Bestand

Im Jahr 1999 wurde in der Dorfstraße als Außenstelle der Gemeindeverwaltung ein Bürgerbüro eingerichtet, welches alle wichtigen Aufgaben für die Bevölkerung des Ortsteils Bollensdorf übernimmt.

Ein Erwerb des o.g. restitutionsbehafteten Grundstücks in der Rathausstraße ist durch die Kommune nicht vorgesehen.

Entwicklung

Für den Planungszeitraum ist die Erweiterung der Verwaltung auf dem jetzigen Standort des Rathauses (ca. 7.400 m²) nach historischen Bebauungsvorschlägen geplant.

Als Fläche für die öffentliche Verwaltung wird das Straßendreieck zwischen Am Rathaus und Am Friedhof dargestellt. Die dazugehörigen Stellplätze werden nicht gesondert aufgenommen.

Darstellungen

Das Bürgerbüro in der Dorfstraße 8 soll mittels Zweckbestimmung Verwaltung gesichert werden.

C.2.7. Rettungs- und Sicherheitseinrichtungen

Rettungs- und Sicherheitseinrichtungen sind in Neuenhagen an folgenden Standorten zu finden:

Bestand

Polizeiwache:	Berliner Straße 75
Freiwillige Feuerwehr:	Lahnsteiner Straße 2
Rettungsleitstelle:	Rosa-Luxemburg-Damm 1

Da die jeweiligen Grundstücke nur teilweise durch die hier angesprochenen Einrichtungen genutzt werden, lassen sich Bestandsdaten nicht erfassen.

Konkrete Veränderungen durch die Träger der Einrichtungen sind nicht bekannt.

Entwicklung

Von Seiten der Gemeinde ist jedoch vorgesehen, den bestehenden Standort der Freiwilligen Feuerwehr zu erweitern. Dorthin sollen als Ersatz des Bestandes auch die Polizeiwache sowie die Rettungsleitstelle umziehen. Damit wären die Sicherheits- und Rettungsdienste gemeinsam an zentraler Stelle im Ort untergebracht.

In der Lahnsteiner Straße 2 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (und Rettungsdienst) und Öffentliche Verwaltung (Polizei) dargestellt.

Darstellungen

C.2.8. Gesundheitsversorgung

Neuenhagen liegt im Versorgungsbereich des Kreiskrankenhauses Strausberg und verfügt über keine stationären Einrichtungen. Sowohl das Bettenhaus in der Schöneicher Straße wie auch das Krankenhaus im Dorfkern Neuenhagen wurden in den letzten Jahren geschlossen. Eine erneute medizinische Nutzung dieser Einrichtungen ist nicht vorgesehn.

Bestand

Laut 'Kassenärztlicher Vereinigung' waren im Dezember 1997 21 Ärzte in Neuenhagen tätig:

- 10 Allgemeine / Praktische Ärzte
- 1 Praktischer Arzt (mit Qualifikation Anästhesie)
- 1 Augenarzt
- 1 Chirurg
- 1 Frauenarzt
- 1 Hals-/Nasen-/Ohrenarzt
- 1 Hautarzt
- 2 Ärzte für Innere Medizin (Hausärztlich tätig)
- 2 Kinderärzte
- 1 Arzt für Neurologie/Psychiatrie

Die Versorgung kann als sehr gut bezeichnet werden.

Da Zahnarztpraxen bei der 'Kassenärztlicher Vereinigung' nicht geführt werden, wurde die Zahl von 12 Praxen im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelt.

Weitere erwähnenswerte Einrichtungen befinden sich in der Haupt-/Ecke Fichtestraße mit dem 'Zentrum für ganzheitliche Persönlichkeitstherapie' sowie dem 'Märkischen Naturheilverein'.

Für den Planungszeitraum bis 2010 sind in Neuenhagen keine Änderungen im Krankenhausbereich vorgesehen. Daher ist weiterhin von einer Versorgung durch das Kreiskrankenhaus in Strausberg auszugehen.

Entwicklung

Mit dem absehbaren Anwachsen der Bevölkerungszahlen werden sich auch weitere Ärzte, freie Gesundheitsberufe und Folgeeinrichtungen (z.B. Apotheken) niederlassen. Diese sind jedoch für Darstellungen im FNP irrelevant.

Eigenständige Darstellungen für die Gesundheitsversorgung sind daher nicht vorgesehen.

Darstellungen

C.3. Natur- und Umweltschutz, Freiflächen ⁽²⁹⁾

Unter Schutzgebieten und -objekten werden alle mit einem landschaftsplanerisch relevanten Schutzstatus versehenen Flächen zusammengefaßt. Grundlage des Schutzes sind gesetzliche Regelungen (Landesgesetze, Bundesgesetze, Verordnungen, EG-Richtlinien) oder übergeordnete Planungen. Es sind u. a. Naturschutz, Denkmalschutz, Trinkwasserschutz und Klimaschutz von weitreichender Bedeutung.

C.3.1. Unterschutzstellungen

Die Angaben zu Natur-, Landschafts- und anderen Schutzgebieten sind - mit Ausnahme der Aussagen zu den FFH-Gebieten - dem Landschaftsrahmenplan Märkisch-Oderland (Entwurf 1999) und einer Veröffentlichung des Landesumweltamtes (LUA) von 1996 entnommen. Die Veröffentlichung hat den Titel: "Kartenserie zur Umweltsituation im Land Brandenburg, Naturschutzgebiete Landschaftsschutzgebiete Großschutzgebiete". Die dort verwendete Identifikationsschlüsselnummer für die Schutzgebiete wird im folgenden Text mit ISN abgekürzt.

Bestehende Schutzgebiete und Objekte sind in den FNP nachrichtlich übernommen worden, kleinflächige Schutzobjekte werden mittels Signatur eingetragen (vgl. Kap. C.6.2.). Laufende Unterschutzstellungsverfahren wurden als Vermerke aufgenommen.

C.3.1.1. FFH-Gebiet (§ 19b BNatSchG)

Gebiete gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) werden nach § 19b BNatSchG erklärt und dienen zum Aufbau des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses Netz von Schutzgebieten wird auf der Basis der EU-Vogelschutzrichtlinie (1979) und der FFH-Richtlinie (1992) entwickelt. Danach sind die EU-Staaten verpflichtet, geeignete Gebiete für das Netz "Natura 2000" auszuwählen und die in den Richtlinien vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz dieser Flächen zu treffen. Die FFH-Richtlinie sieht im Wesentlichen drei Mittel vor, um das Netzwerk "Natura 2000" dauerhaft zu sichern:

Verschlechterungsverbot

Die Rahmenbedingungen für den Zustand der Lebensräume und für die Artenbestände dürfen sich nicht verschlechtern

Verträglichkeitsprüfung

Vorhaben, die FFH-Gebiete beeinträchtigen, müssen auf ihre Verträglichkeit geprüft werden.

²⁹ Wesentliche Teile dieses Kapitels wurden dem parallel zu diesem Plan erstellten Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000) entnommen, der sich dem Thema detaillierter widmet.

Schutzstatus

Endgültig ausgewählte Gebiete können auf unterschiedliche Weise dauerhaft gesichert werden: durch Unterschutzstellung nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, ND, GLB), durch weitere Rechtsvorschriften (§32-Biotop, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz, B-Plan-Festsetzung) oder durch vertragliche Regelungen mit den Nutzungsberechtigten (Vertragsnaturschutz).

Schutzziel und Schutzzweck werden durch die NSG-Verordnungen bestimmt. Darüber hinaus besteht der Schutzzweck in der Erhaltung und Entwicklung der im Landschaftsplan aufgelisteten natürlichen Lebensräume.

Folgendes, innerhalb des Gemeindegebietes Neuenhagen liegendes FFH-Gebiet, hat das Brandenburgische Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) der Kommission vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit benannt:

FFH-Gebiet Wiesengrund (im Verfahren)

Dieses FFH-Gebiet (Nr. 438) ist deckungsgleich mit dem im Verfahren befindlichen Naturschutzgebiet Wiesengrund (s. u.) und erstreckt sich im Bereich des Neuenhagener Mühlenfließes von Altlandsberg bis zur Autobahn A 10.

Status: Naturschutzgebiet (im Verfahren)

Kurzbeschreibung/Bedeutung als FFH-Gebiet:

Das FFH-Gebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit Ostbrandenburgische Platte zugeordnet. Es liegt unmittelbar südlich der Stadt Altlandsberg, nur etwa 4 bis 6 km vom nordöstlichen Berliner Stadtrand entfernt. Es erstreckt sich über etwa 5 km Länge als flache, bis etwa 200 m breite und etwa 2 m tiefe, vermoorte eiszeitliche Schmelzwasserabflussrinne in Nord-Süd-Richtung in einem Schlauchsander der Frankfurter Staffel des Weichselglazials.

Das NSG ist Teil des Neuenhagener Mühlenfließtals und besteht im wesentlichen aus dem über weite Strecken naturnahen Fließgewässer, aus feuchten Hochstaudenfluren, reichen Feuchtwiesen, Feuchtweiden und Frischwiesen, bachbegleitenden Erlenbruchwäldern sowie Röhrichten, Laubgebüsch und Kleingewässern.

Die Wiesenflächen werden zum größten Teil extensiv genutzt und beherbergen eine Vielzahl von in Brandenburg stark gefährdeten und gefährdeten Pflanzenarten.

Als herausragende Besonderheit ist für das Gebiet das Vorkommen des streng an den Großen Wiesenknopf gebundenen Schwarzblauen Bläulings (*Maculinea nausithous*) – Art der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie – zu nennen.

Das NSG Wiesengrund ist reich strukturiert und am dicht besiedelten und ansonsten intensiv ackerbaulich genutzten Stadtrand von Berlin kommt ihm gemeinsam mit dem nördlich und südlich im Fließtal angrenzenden NSG große Bedeutung für den Biotopverbund zwischen dem Berlin-Fürstenwalder Spreetal, dem Nieder- und Ober-Barnim, dem Nieder-Oderbruch und dem Finowtal zu.

C.3.1.2. Naturschutzgebiete (§ 21 BbgNatSchG)

Naturschutzgebiete (NSG) sind nach § 13 BNatSchG bzw. nach § 21 BbgNatSchG definiert. Sie werden durch Verordnungen von der obersten Naturschutzbehörde des Landes oder (auf Grundlage einer Ermächtigungsverordnung des MUNR) von der UNB des Kreises festgesetzt. Dabei besitzt das NSG einen strengeren Schutzstatus. Es dient in erster Linie dem Schutz der Natur und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Folgende Schutzgebiete befinden sich ganz oder teilweise im Gebiet der Gemeinde Neuenhagen:

NSG Erpetal (im Verfahren)

- LRP: am 01.03.1993 einstweilig und unbefristet gesichert,
innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet
Schutzgebiets-Kennziffer: 11406
- LUA: im Verfahren seit 02.04.1993 gemäß Rechtsverordnung des
Landkreises Strausberg.
- ISN: 1531

NSG Neuenhagener Mühlenfließ (im Verfahren)

- LRP: am 01.03.1993 einstweilig und unbefristet gesichert,
innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet
Schutzgebiets-Kennziffer: 11407
- LUA: im Verfahren seit 02.04.1993 gemäß Rechtsverordnung des
Landkreises Strausberg.
- ISN: 1532

NSG Wiesengrund (im Verfahren)

- LRP: am 01.03.1993 einstweilig und unbefristet gesichert,
innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet
Schutzgebiets-Kennziffer: 11408
- LUA: im Verfahren seit 02.04.1993 gemäß Rechtsverordnung des
Landkreises Strausberg.
- ISN: 1535

C.3.1.3. Landschaftsschutzgebiete (§ 22 BbgNatSchG)

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nach § 15 BNatSchG bzw. nach § 22 BbgNatSchG definiert. Sie werden durch Verordnungen von der obersten Naturschutzbehörde des Landes oder (auf Grundlage einer Ermächtigungsverordnung des MUNR) von der UNB des Kreises festgesetzt.

Im LSG steht im Gegensatz zum Naturschutzgebiet die Erholung des Menschen in der Natur im Vordergrund. Hier sollen neben dem Biotop- und Artenschutz die typische Landschaft geschützt, aber auch erschlossen werden (Wanderwege etc.). Da unsere Landschaft eine Kulturlandschaft ist, werden typische Landnutzungen wie Land- und Forstwirtschaft, aber auch Siedlungen und Verkehrswege ausdrücklich mit einbezogen. Diese Nutzungen sind jedoch im Sinne der Erholungsfunktion und zum Erhalt des typischen Landschaftsbildes - aber auch zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - landschaftlich und ökologisch verträglich zu gestalten.

LSG Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter (im Verfahren)

- LRP: am 01.03.1993 einstweilig und unbefristet gesichert,
innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet
Schutzgebiets-Kennziffer: 14302
- LUA: im Verfahren seit 02.04.1993 gemäß Rechtsverordnung des
Landkreises Strausberg.
- ISN: 2179

LSG Neuenhagener Mühlenfließ/Erpetal (festgesetzt)

- LRP: am 12.01.1965 durch Beschluß des Bezirkstages Nr. 7 – 1/65 in
Frankfurt/Oder festgesetzt, kreisübergreifend, Komplexbiotope aus
Feucht- und Waldgebieten und Trocken- bzw. Halbtrockenrasen,
Schutzgebiets-Kennziffer: 24002
- LUA: keine Hinweise

Gemäß eines Schreibens der UNB vom 06.08.1999 ist das NSG "Obere Zoche" bzw. "Zoche und Fischpfuhl" nicht mehr im Verfahren und wird daher in der Karte nicht mehr dargestellt.

- LRP: am 01.03.1993 einstweilig und unbefristet gesichert,
innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet
Schutzgebiets-Kennziffer: 11410
- LUA: im Verfahren seit 02.04.1993 gemäß Rechtsverordnung des
Landkreises Strausberg
- ISN: 1534

C.3.1.4. Naturdenkmale (§ 23 BbgNatSchG)

Als Naturdenkmale werden nach § 23 BbgNatSchG und § 17 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen bezeichnet, deren Schutz wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Sie sind gemäß den Vorgaben der Naturschutzgesetze zu sichern und zu pflegen.

FND Fischpuhl Neuenhagen

LRP: am 05.11.1990 durch Beschluß des Kreistages Strausberg Nr. 37-5/90 festgesetzt, einstweilig und unbefristet gesichert, innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet nordöstlich der Ortslage.
Schutzgebiets-Kennziffer: 11201

FND Schmetterlingswiese und Erlenbruchwald am Neuenhagener Fließ

LRP: am 05.11.1990 durch Beschluß des Kreistages Strausberg Nr. 37-5/90 festgesetzt, einstweilig und unbefristet gesichert, innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet nordwestlich der Ortslage, nördlich Wiesengrund.
Schutzgebiets-Kennziffer: 11208

FND Erpetalwiesen Neuenhagen

LRP: am 05.11.1990 durch Beschluß des Kreistages Strausberg Nr. 37-5/90 festgesetzt, innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland liegend, Feuchtgebiet in Ortslage, Bestandteil des Verfahrens NSG Erpetal (Schutzgebiets-Kennziffer: 11406).
Schutzgebiets-Kennziffer: 11213

Gemäß eines Schreibens der UNB des Landkreis Märkisch-Oderland vom 24.09.1999 sind die in der Gemeindevertretersitzung Neuenhagen vom 13.08.1992 getroffenen Festsetzungen von Naturdenkmälern unwirksam, da mit dem Inkrafttreten des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) am 29.06.1992 die Kommunen hierfür nicht mehr zuständig waren.

In der Anlage 2 der 'Satzung der Gemeinde Neuenhagen (bei Berlin) zum Schutz wertvoller Alleeen und Einzelbäumen in der Gemarkung Neuenhagen vom 13.08.1992' sind die Naturdenkmale aufgelistet. Diese Liste soll zwar geprüft werden, jedoch ist davon auszugehen, daß keine oder nur sehr wenige Einzelbäume bzw. Baumgruppen als Naturdenkmale übernommen werden.

C.3.1.5. Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 24 BbgNatSchG)

Als Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) werden nach § 24 BbgNatSchG und § 18 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft bezeichnet, die zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Belebung und Gliederung des Ortsbildes oder der Abwehr von Gefahren dienen. Sie sind gemäß den Vorgaben der Naturschutzgesetze zu erhalten und zu pflegen.

Gemäß des oben bereits genannten Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Märkisch-Oderland vom 24.09.1999 gelten die in der Gemeindevertretersitzung Neuenhagen vom 13.08.1992 getroffenen Festsetzungen von Geschützten Landschaftsbestandteilen (GLB) nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Da Alleeen aber gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützt sind, besteht keine Erfordernis zur Ausweisung von Alleeen als Geschützte Landschaftsbestandteile.

C.3.1.6. Alleeen (§ 31 BbgNatSchG)

Alleeen sind von besonderem landschaftlichem und auch ökologischem Wert und nach § 31 BbgNatSchG geschützt und dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden.

C.3.1.7. Schutz bestimmter Biotop (§ 32 BbgNatSchG)

Einige Biotop sind wegen ihrer Seltenheit oder ihrer Bedeutung für gefährdete Tier- und Pflanzenarten nach § 20c BNatSchG geschützt. Im § 32 BbgNatSchG sind diese Biotop durch speziell in Brandenburg gefährdete Biotop ergänzt. Schädliche Handlungen, wie eine Intensivierung oder Änderung der Nutzung, sind unzulässig.

Nach § 32 (3) BbgNatSchG wird vom Landesumweltamt (LUA) ein Verzeichnis der Flächen erstellt und die Eigentümer davon unterrichtet. Für die Gemeinde Neuenhagen sind folgende Biotop als geschützt angegeben:

Tabelle 25-1: Geschützte Biotop (§ 32 BbgNatSchG) gemäß LUA-Verzeichnis (Stand 1991/1992)

TK 10-Nr./ Biotop-Nr.	Biotop- Code	§32-Biotop	Lage
0809-141/039	02121	Kleingewässer	Fischpfuhl
0809-141/157	08103	Bruchwald	an der Zoche, südl. Fischpfuhlgraben
0809-141/200	08100	Moor- und Bruchwald	am Fischpfuhlgraben westlich des Fischpfuhles
0809-141/201	02121	Kleingewässer	nördl. der Nordspitze der Trainierbahn
0809-141/230	01112	naturnaher, unverbauter Bach	Zohegraben nördl. Fischpfuhlgraben
0809-141/231	05141	Feuchtwiese	Zohegraben nördl. Fischpfuhlgraben
0809-142/044	08103	Bruchwald	am Fischpfuhlgraben südlich der Autobahn
0809-142/196	05100	Feuchtwiese	Erpewiesen nördl. Deponie

**Tabelle 25-2: Geschützte Biotop (§ 32 BbgNatSchG) gemäß
LUA-Verzeichnis (Stand 1991/1992)**

TK 10-Nr./ Biotop-Nr.	Biotop- Code	§32-Biotop	Lage
0809-143/066	05100	Feuchtwiese	Wiesen östlich Zochegraben und südlich Hönower Chaussee
0809-143/069	05100	Feuchtwiese	Wiesen östlich Zochegraben und nördlich Hönower Chaussee
0809-143/136	02122	Kleingewässer	nördlichstes der 3 Kleingewässer nordwestlich des Waldfriedhofes
0809-143/162	08103	Bruchwald	westlich Niederheidenstraße
0809-143/202	02121	Kleingewässer	mittleres der 3 Kleingewässer nordwestlich des Waldfriedhofes
0809-143/203	02121	Kleingewässer	südlichstes der 3 Kleingewässer nordwestlich des Waldfriedhofes
0809-143/208	02122	Kleingewässer	südlichstes der 3 Kleingewässer nordwestlich des Waldfriedhofes
0809-143/208	02122	Kleingewässer	nördl. Hellpöhle-Teich
0809-144/053	02121	Kleingewässer	östl. Marienheide
0809-144/072	05120	Trockenrasen	Streifen auf dem Umspannungsgelände par- allel zur Altlandsberger Chaussee
0809-144/073	05103	Feuchtwiese	Erpewiesen zwische Elsenweg und Goetheweg
0809-144/204	02122	Kleingewässer	nordöstlich des Waldfriedhofes
0809-144/205	02121	Kleingewässer	Dorfteich Carl-Schmücke-Str.
0809-144/206	07170	Streuobstbestand	südöstliche Seite der Carl-Schmücke-Str., Nähe Ortseingang
0809-144/209	07170	Streuobstbestand	Östlich des Rathauses, Falladaring
0809-144/210	05100	Feuchtwiese	Erpewiesen westl. Rosa-Luxemburg-Damm
0809-144/211	02100	Röhricht	Michapfuhl
0809-144/212	05100	Feuchtwiese	Erpewiesen nördl. der S-Bahn-Gleise, westl. der Autobahn
0809-144/213	08100	Moor- und Bruchwald	am Ringpfuhl, nördl. Hildesheimer Straße
0809-144/214	08100	Moor- und Bruchwald	nördl. Hildesheimer Straße, in Verlängerung der Lauterberger Str.
0809-144/215	02122	Kleingewässer	Osteroder Teich
0809-144/216	02121	Kleingewässer	Schulteich Bollendsdorf
0809-144/218	07170	Streuobstbestand	Hermann-Löns-Straße, ggü. Polizei
0809-144/239	07170	Streuobstbestand	nordwestliche Seite der Carl-Schmücke-Str., Ortseingang
0809-144/240	05100	Feuchtwiese	Erpewiese östlich der Niederheidenstr.
0809-144/241	08100	Moor- und Bruchwald	südlich Wiesenweg
0809-144/242	02122	Kleingewässer	nördlich Grünstr., in Verlängerung der Karl- Liebknecht-Str.
0809-144/243	05100	Feuchtwiese	südlich Michapfuhl
0809-144/244	05100	Feuchtwiese	westlich Deponie
0809-321/007	01110	Bäche und kleine Flüsse	Gemeindegebiet von Nordosten nach Süd- westen durchfließend

Tabelle 26-1: Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG (LP - 2. Entwurf, Stand Oktober 2000) und zugeordneter Biotop-Nr. gemäß LUA

geschützter Biotop nach § 32 BbgNatSchG (Biototyp-Codierung)	Vorkommen im Gemeindegebiet Neuenhagen	Biotop-Nr. gemäß LUA
Bäche und kleine Flüsse (FB / 01110)	Neuenhagener Mühlenfließ, Zochegraben	0809-321/007 0809-141/230 und ohne Nr., der entsprechenden Fläche zugeordnet
Gräben (FG / 01130)	Elisenhofer Graben, Graben nördlich B1, Graben nördlich Wiesengrund, Fischpfohlgraben	nicht registriert nicht registriert nicht registriert ohne Nr., der entsprechenden Fläche zugeordnet
Röhrichtgesellschaft an Fließgewässern (FR / 01210)	Neuenhagener Mühlenfließ westl. Rosa-Luxemburg-Damm	nicht registriert
Kleingewässer (< 1 ha) (SK / 02120)	Fischpfohl, Michapfohl, Teich Dorfanger Neuenhagen, Teich Dorfstraße Bollensdorf, Pfohl Hildesheimer Straße, Teich alte Fasanerie, Teich westlich Elisenhofstraße, Hellpfohleiche, Teich am Waldfriedhof, Teich an der Straße Am Wall, Kleingew. nördl. Wiesengrund, Kleingew. nördlich Trainierbahn	0809-141/039 als Röhricht: 0809-144/211 0809-144/205 0809-144/216 0809-144/213 nicht registriert 0809-144/216 0809-143/208 0809-144/204 nicht registriert ohne Nr., der entsprechenden Fläche zugeordnet 0809-141/201 (nur das nördliche Kleingewässer)
Periodisch trockenfallende Kleingewässer (SP / 02130)	Kleingewässer östlich Marienheide, Kleingewässer im Gewerbegebiet Bollensdorfer Zentrum, 3 Kleingewässer zw. Trainierbahn und Tierzuchtanlage, 2 Kleingewässer nördlich Trainierbahn	0809-144/53 nicht registriert 0809-144/136, /202 u. /203 0809-141/201 (nur das südliche Kleingewässer)
Röhrichtgesellschaften an Stillgewässern (SR / 02210)	Michapfohl, Hellpfohleiche, Fischpfohl, Friedhofsteich, Entwässerungsteiche westl. des Friedhofs	0809-144/211 nicht registriert nicht registriert nicht registriert nicht registriert
Reiche Feuchtwiesen (GFR / 05103)	am Neuenhagener Mühlenfließ, am Zochegraben, am Fischpfohlgraben	0809-142/196, 0809-144/73, /210, /212, /240, /243, /244 0809-143/66 und /69 0809-141/231
Grasnelkenflur (GTSA / 051212)	zentrale Fläche Trainierbahn	nicht registriert

Tabelle 26-2: Geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG (LP - 2. Entwurf, Stand Oktober 2000) und zugeordneter Biotop-Nr. gemäß LUA

geschützter Biotop nach § 32 BbgNatSchG (Biotoptyp-Codierung)	Vorkommen im Gemeindegebiet Neuenhagen	Biotop-Nr. gemäß LUA
Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (GSF / 05141)	Mündung Fischpfehlgraben/ Zochegraben	nicht registriert
flächige, alte Obstbestände (BS / 07170)	zentrale Fläche Trainierbahn südöstlich Dorfbanger Neuenhagen östlich des Rathhauses, Falladaring nordwestlich der Straße Am Krankenhaus (von der Straße zu den Ställen aus gesehen nur hinterer Grundstücksteil)	nicht registriert (z.T.) 0809-144/206 (z.T.) 0809-144/209 nicht registriert
Weidengebüsche nasser Standorte (BLF / 07101)	am Fischpfehlgraben, renaturierter Altarm am Neuenhagener Mühlenfließ (Höhe Gewerbegebiet am Umspannwerk)	ohne Nr., der entsprechenden Fläche zugeordnet ohne Nr., der entsprechenden Fläche zugeordnet
Laubgebüsche trockenwarmer Standorte (BLT / 07103)	Trainierbahn	nicht registriert
Erlenbruchwälder, Erlenwälder (WMA / 08103)	am Neuenhagener Mühlenfließ, am Zochegraben, am Fischpfehlgraben	0809-144/213, /214, /241, 0809-143/162 und ohne Nr., der entsprechenden Fläche zugeordnet, 0809-141/157 0809-141/200

C.3.1.8. Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Nach der o. g. Baumschutzsatzung, die seit 01.04.1997 rechtskräftig ist, sind folgende Bäume innerhalb von Ortschaften geschützt:

- Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm,
- mehrstämmige Bäume mit mindestens zwei Stämmen von 30 cm Stammumfang,
- Baumgruppen von mindestens 5 Bäumen mit einem Stammumfang von ab 30 cm(...),
- Bäume, die als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurden,
- Bäume, die aufgrund eines Landschafts- oder Bebauungsplanes zu erhalten sind.

C.3.2. Grünflächen

C.3.2.1. Wohnungsnahe Grünflächen⁽³⁰⁾

Wohnungsnahe Grünflächen dienen vorwiegend der Kurzzeiterholung während des Tages, in den Arbeitspausen und nach Feierabend. Als Benutzergruppen zählen die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen: Mütter mit Kleinkindern und ältere Leute, aber auch Erwerbstätige und Jugendliche. Entsprechend der kurzen Aufenthaltsdauer werden kleine Einzugsbereiche von bis zu 500 m Fußweg vorausgesetzt. Als Mindestgröße gelten 0,5 ha. Anforderungen an die Ausstattung sind: Spielmöglichkeiten für Kinder, Gelegenheiten für ruhige und gesellige Verhaltensweisen, natürliche Ausstattungselemente (Kellermann, Rating, 1979).

Als Richtwert vom Deutschen Städtetag werden 6 qm/E empfohlen.

Die Gemeinde Neuenhagen verfügt über fünf öffentliche Grünflächen, die die Mindestgröße von 0,5 ha erfüllen (bzw. knapp unterschreiten):

- der Hellpöhle-Park Ecke Hohe Allee/Rudolf-Breitscheid-Allee (ca. 1,3 ha)
- der Platz der Republik an der Ernst Thälmann-Straße (ca. 1,0 ha)
- der Dorfanger Carl-Schmücke-Straße (ca. 0,8 ha)
- die breite baumbestandene Mittelinsel der Goethestraße (ca. 1,3 ha)
- der Schäferplatz (ca. 0,15 ha) in Verbindung mit dem benachbarten Friedhof (ca. 0,9 ha, zusammen ca. 1 ha)

In Bollensdorf dient zusätzlich eine viel kleinere Fläche gehölzbestandenen Abstandsgrüns (Bollensdorfer Eck) als Treffpunkt und Kommunikationsplatz. Eine weitere kleine Grünfläche befindet sich auf dem Bahnhofsvorplatz (ca. 0,2 ha).

Die z. T. fertiggestellte Grünfläche im Bebauungsplangebiet 'Gruscheweg' (ca. 9,3 ha) kann noch nicht zum Bestand gerechnet werden, da die Flächen bisher erst in Teilbereichen zugänglich bzw. fertiggestellt sind.

Insgesamt würden sich bei einer Einwohnerzahl von ca. 14.300 (Stand 31.12.1999) ein Flächenbedarf von ca. 8,6 ha ergeben. Im Bestand ist Neuenhagen mit insgesamt ca. 5,4 ha Grünfläche quantitativ unterversorgt (Defizit 3,2 ha), jedoch im Jahre 2010 nach Fertigstellung aller Grünflächen im Gruscheweg ausreichend bzw. überversorgt. Orientiert an den Richtwerten für die Einzugsbereiche ergibt sich in der Gemeinde eine Unterversorgung an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen im südwestlichen Gemeindegebiet und an den Rändern des Ortsteiles Bollensdorfes. Durch die überwiegende Ausstattung mit privatem Grün und die Nähe zur freien Landschaft (Wald-, Fließgebiete Richtung Dahlwitz-Hoppegarten und Feldflur am 'Schöneicher Eck') wird dieses Defizit jedoch weitgehend ausgeglichen.

³⁰ Wesentliche Teile dieses Kapitels wurden dem parallel zu diesem Plan erstellten Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000) entnommen, der sich dem Thema detaillierter widmet.

Als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird der Hellpöhlepark sowie die Grünfläche des Wohnungsbauprojektes Gruscheweg dargestellt. Der Platz der Republik wird bis zur Klärung eines Alternativstandortes zur weiteren Nutzung als Festplatz mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert. Weitere Grünflächendarstellungen erfolgen flächig ohne Zweckbestimmung, bzw. sind in anderen Kapiteln erörtert (Sportflächen, Friedhöfe, Freibad, Kleingärten, Spielplätze).

Darstellung

C.3.2.2. Siedlungsnahen Grünflächen ⁽³¹⁾

Sie werden für die stundenweise Erholung während der Woche und am Wochenende genutzt. Die Nutzerstruktur ist vielfältig und variiert in Tageszeiten und zwischen Wochentag und Wochenende. Meist werden diese Freiflächen auch als wohnungsnahes Grün benutzt. Der Einzugsbereich liegt bis 1.000 m. Als Ausstattungsmerkmale sollten sie Spielbereiche für Kinder, Spiel- und Freizeitsportbereiche für Jugendliche und Erwachsene, Ruhe- und Geselligkeitsbereiche, Bereiche mit naturnaher Vegetation und gärtnerisch angelegte Vegetationsflächen und, aufgrund der längeren Aufenthaltsdauer, außerdem Versorgungseinrichtungen wie WC, Kiosk und Regenschutzhütte aufweisen. Als Mindestgröße werden 10 ha vorausgesetzt. Der Richtwert vom Deutschen Städtetag beträgt 7 m²/E.

Im Gemeindegebiet befindet sich lediglich

- die z. T. fertiggestellte Grünfläche im B-Plan 'Gruscheweg' (ca. 9,3 ha) sowie
- ein ca. 10 ha großer Teil des zumeist bewaldeten Tales des Neuenhagener Fließes im Umfeld des Freibades, welches aber nur partiell für Erholungszwecke benutzbar und anrechenbar ist.

Bei einer Einwohnerzahl von ca. 14.300 (31.12.1999) errechnet sich ein Flächenbedarf von ca. 10 ha (im Jahre 2010 bei 22.000 Einwohnern: 15,4 ha). Mit insgesamt ca. 5,4 ha Grünfläche (im Jahre 2010: 14,7 ha) ist Neuenhagen damit quantitativ unterversorgt. Orientiert an den Richtwerten für die Einzugsbereiche und unter der Prämisse einer gewährleisteten Zugänglichkeit der Trainierbahn für die Öffentlichkeit ergibt sich vergleichbar mit den wohnungsnahen Grünflächen eine Unterversorgung im südlichen Gemeindegebiet mit Ausnahme der fließnahen Fläche. Durch die überwiegende Ausstattung mit privatem Grün und die Nähe zur freien Landschaft (Wald-, Fließgebiete und Feldflur am 'Schöneicher Eck') wird das aktuelle Defizit von 4,6 ha (im Jahre 2010: 0,7 ha) jedoch etwas ausgeglichen.

Wie in Kapitel C.1.6.2. erläutert, erfolgt die Darstellung der Trainierbahn als Grünfläche mit Zweckbestimmung Reitsportanlage.

Darstellung

³¹ Wesentliche Teile dieses Kapitels wurden dem parallel zu diesem Plan erstellten Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000) entnommen, der sich dem Thema detaillierter widmet.

C.3.2.3. Übergeordnete Grünflächen ⁽³²⁾

Dieser Flächentyp dient der Halb- und Ganztageserholung. Da sie meist auch als wohnungsnah und siedlungsnah Freiflächen genutzt werden, ist die Nutzerstruktur der Flächen entsprechend vielfältig. Speziell an Wochenenden sind jüngere Altersgruppen, Familien mit Kindern, Gruppen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen charakteristisch. Als maximale Entfernung wird eine Fahrtzeit von 30 Minuten bzw. ein Einzugsbereich von 5 km vorausgesetzt. Die Ausstattungsmerkmale ähneln denen der siedlungsnahen Freiräume. Es sollten hier jedoch besondere Anziehungspunkte und Freizeitmöglichkeiten sowie größere naturnahe Bereiche angeboten werden. Eine Mindestgröße von 50 ha sollte nicht unterschritten werden. Als Richtwert gelten 3,5 - 7 m²/E.

Als übergeordnete Grünfläche kann die Trainierbahn (75 ha) eingestuft werden. Sie erfüllt die Mindestgröße und auch den Richtwert der Erreichbarkeit. Sollte die Trainierbahn zukünftig nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich sein, wäre die Gemeinde im Hinblick auf übergeordnete Grünflächen nicht versorgt.

C.3.2.4. Naherholungsgebiet ⁽³²⁾

Darüber hinaus wird als vierter Freiraumtyp das Naherholungsgebiet abgegrenzt. Dieser Typ (meist größere Waldgebiete) erfüllt in der Regel nicht die Ausstattungsmerkmale der vorab genannten Freiflächen, die entsprechenden Nutzungsansprüche können hier jedoch z. T. in modifizierter Form realisiert werden. Aufgrund größerer Flächenausdehnung und Naturnähe können bestimmte Bedürfnisse, z. B. nach Naturbeobachtung oder Abgeschiedenheit vom Alltag, z. T. besser befriedigt werden.

Die Trainierbahn und die anschließenden Waldstücke können diese Funktion ebenfalls übernehmen. Ohne die Zugänglichkeit der Trainierbahn sind die Waldstücke allein jedoch flächenmäßig unzureichend.

Die existierenden städtebauliche Flächen-Richtwerte für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen beziehen sich auf dichtbesiedelte Gebiete und stellen ein Mindestmaß der hier erforderlichen Freiflächen dar. Im weniger dicht besiedelten Raum bildet die überdurchschnittliche Versorgung mit Freiflächen einen wesentlichen Standortfaktor.

Die quantitative Grünversorgung für den aktuellen und zukünftigen Bedarf kann damit mit Ausnahme des wohnungs- und siedlungsnahen Grüns und vorbehaltlich der Zugänglichkeit der Trainierbahn als überwiegend gesichert angesehen werden.

³² Wesentliche Teile dieses Kapitels wurden dem parallel zu diesem Plan erstellten Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000) entnommen, der sich dem Thema detaillierter widmet.

C.3.2.5. Friedhöfe

Im Gemeindegebiet befinden sich drei Friedhöfe:

Tabelle 27: Friedhöfe 1999

Bezeichnung	Lage	Größe in m ²	Grundstückseigentümer
Waldfriedhof	Hönower Chaussee	58.700	Gemeinde Neuenhagen
Bollensdorfer Friedhof	Fredersdorfer Straße	7.570 4.070	Gemeinde Neuenhagen Ev. Verheißungsgemeinde
Ev. Kirchenfriedhof	R.-Breitscheid-Allee	7.140	Ev. Kirche

Bestand

Damit steht eine Friedhofsgesamtfläche von ca. 77.500 m² zur Verfügung. Bei einer notwendigen Fläche von ca. 3.300 m² je 1.000 EW ist der momentane Bedarf von 42.900 m² abdeckt.

Der kommunale Teil des Bollensdorfer Friedhofs soll noch einige Jahre genutzt werden, bevor er in eine Parkanlage umgestaltet wird. Weder die Gemeinde Neuenhagen noch die Ev. Verheißungsgemeinde können die Anlage aus Kostengründen weiter unterhalten. Dagegen sollen der Ev. Kirchenfriedhof und der Waldfriedhof erhalten bleiben.

Entwicklung

Um eine langfristige Flächenvorsorge zu betreiben, wird für die Berechnung des Bedarfs eine Bevölkerungszahl von 35.000 im Jahr 2050 zugrunde gelegt. Damit entsteht ein rechnerischer Bedarf von ca. 11,5 ha Friedhofsfläche.

Für den Zeithorizont bis 2010 werden die bestehenden drei Friedhöfe im Bestand dargestellt.

Darstellungen

Das oben nachgewiesene, langfristige Defizit von etwa 4,5 ha wird durch die Erweiterung des Waldfriedhofs in westlicher Richtung abgedeckt.

C.3.2.6. Kleingärten und Freizeitgrundstücke

Während Campingplatz- und Ferienhausgebiete in Neuenhagen nicht zu finden sind, machen die Grundstücke, die der Wochenend- oder Freizeitnutzung dienen, etwa 21,8 % der Flurstücke im Siedlungsbereich aus. Im Regelfall handelt es sich jedoch um voll erschlossene Wohnbaugrundstücke, die in die Wohngebiete integriert liegen.

Bestand

Als tatsächliche Kleingärten sind fünf Teilbereiche gewidmet ⁽³³⁾.

Tabelle 28: Kleingartenanlagen 1999

Bezeichnung	Adresse	Fläche in m ²	Parzellen
Grüne Ecke	Fredersdorfer Str.	6.170	12
Grüne Lärche	Entrich-/ Parkstr.	10.374	22
An der Trainierbahn	Amselsteg/Entrichstr.	31.942	68
An den Akazien	Am Osthang/Parkstr.	12.113	25
Am Ostring	Am Ostring	12.957	26
Summe		73.556	153

³³ Angaben über Gemeindeverwaltung, Januar 2000, ergänzt im Oktober 2000.

Hinzu kommen etliche Flächen, die nicht als Kleingärten gewidmet sind, jedoch erkennbar Zusammenhänge bilden:⁽³⁴⁾

Tabelle 29: Sonstige zusammenhängende Freizeitgrundstücke 1999

Adresse	Anzahl der Parzellen
Elisenhof	7
Wiesenstraße	33
C.-Schmücke-Straße	8
Jahnstraße	8
Umspannwerk	60
Wiesenstraße	6
Friesenweg	10
Liebermannweg	5
Güstrower Straße/Ostring	16
Güstrower Straße	9
Summe	147

Wie bereits erwähnt, werden etwa 1.100 einzelne Grundstücke zu Freizeitwecken oder/und temporärem Wohnen genutzt. Damit verfügt der Ort über insgesamt ca. 1.400 Parzellen unterschiedlicher Größe zu Freizeitwecken.

Entwicklung

Der theoretische Richtwert von 5 m²/EW gemäß der 'Richtwertmatrix für städtebauliche Planungen' der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ergäbe bei 14.300 Einwohnern eine Gesamtsumme von 7,2 ha. Dieser Wert wird durch die Kleingartenanlagen der Gemeinde erfüllt. Bei Hinzurechnung der anderen zusammenhängenden Kleingärten (11,3 ha) ergibt sich eine Kleingartenfläche von 18,5 ha. Die Gemeinde ist im Hinblick auf Kleingärten und die grüne geprägte Besiedlung mit fast 12 ha (= 171%) überversorgt.⁽³⁵⁾

Angesichts der recht geringen baulichen Verdichtung kann davon ausgegangen werden, daß der überwiegende Anteil der Neuenhagener Bürger nicht auf zusätzliche Freizeitgrundstücke angewiesen ist. Mit den als Gartensparten gesicherten ca. 150 Parzellen kann der Bedarf daher als gesättigt angesehen werden.

Die in Tabelle 28 genannten Kleingartenanlagen haben sich als eingetragene Vereine organisiert und unterliegen dem Bundeskleingartengesetz. Sie sollen dementsprechend im FNP dargestellt und dauerhaft gesichert werden. Alle anderen zusammenhängenden Freizeitgrundstücke unterliegen nicht dem Bundeskleingartengesetz. Die kleineren Flächen gehen mangels Größe in den umliegenden Flächendarstellungen auf.

Darstellungen

Um eine Wohnbebauung auszuschließen, andererseits aber nicht die Nutzung als Kleingarten über den Bestandsschutz hinaus zu sichern, werden folgende Bereiche als Grünflächen ohne Zweckbestimmung aufgenommen: Wiesenstraße, Friesenweg und Liebermannweg.

³⁴ Flächen mit mind. 5 Parzellen, Anzahl der Parzellen aus Luftbildern geschätzt
³⁵ Übernahme aus dem Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000)

C.3.3. Besonders gefährdete Arten

Große Bedeutung für die Existenz der besonders geschützten Arten haben folgende Teile der Gemeinde Neuenhagen:

Tabelle 30: Vorkommen geschützter Pflanzenarten

Gebiet	geschützte Pflanzenarten
innerhalb des Gemeindegebietes liegende Feuchtwiesen in den Niederungen des Neuenhagener Mühlenfließes und des Zohegrabens	Fieberklee
Trainierbahn	Gemeine Grasnelke, Kartäuser-Nelke, Heide-Nelke, Sand-Strohblume, Körnchen-Steinbrech

Tabelle 31: Vorkommen geschützter Tierarten

Gebiet	geschützte Tierarten
Erpe Nord (Neuenhagener Mühlenfließ nördlich Autobahn A10 bis Gemeindegebietsgrenze)	Eisvogel, Teichhuhn, Bekassine, Mittelspecht, Weißstorch, Wendehals
Erpe (Neuenhagener Mühlenfließ innerhalb des Gemeindegebietes)	Erdkröte, Moorfrosch, "Wasserfrosch", Grasfrosch
Zohegraben	Schwarzspecht, Bekassine, Weißstorch, Erdkröte, Moorfrosch, "Wasserfrosch", Grasfrosch
Fischpfuhl	Teichmolch, Erdkröte, Wechselkröte, Moorfrosch, "Wasserfrosch", Grasfrosch
Michapfuhl	"Wasserfrosch"
Teich Dorfanger Neuenhagen	Erdkröte
Teich Dorfstraße Bollensdorf	Erdkröte, "Wasserfrosch"
Pfuhl Hildesheimer Straße	"Wasserfrosch", Grasfrosch
Teich alte Fasanerie (Südring),	Knoblauchkröte
Teich westlich Elisenhofstraße	Erdkröte
Hellpfuhleteich	Erdkröte, Knoblauchkröte, "Wasserfrosch", Grasfrosch
offene (nicht beschattete) Gewässer des Gemeindegebietes	Ringelnatter
Trainierbahn	Schwarzspecht, Malvenfalter
"Spreti-Gelände" / Bebauungsplangebiet "Am Amselsteg"	Mittelspecht, Grünspecht, Malvenfalter

Für den Bebauungsplan "Am Amselsteg" ergeben sich artenschutzrechtliche Restriktionen, die nur durch eine "Artenschutzrechtliche Befreiung" überwunden werden können.

Für die restlichen, im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne) sind dagegen keine artenschutzrechtlichen Problem zu erwarten.

C.3.4. Wasserflächen

Im Bestand der Wasserflächen sind Fließ- und Standgewässer zu unterscheiden.

Bestand

Hinsichtlich der Fließgewässer ist das Neuenhagener Mühlenfließ zu nennen, das die Gemeinde in Fließrichtung von Ost nach West auf einer Länge von 5,4 km durchquert. Ferner befindet sich der Graben der Zoche auf einer Länge von 3,1 km an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze.

Neuenhagen weist keine markanten, größeren Standgewässer auf, verfügt jedoch über einige kleinere Teiche (siehe auch Tabelle 26).

Als Wasserflächen sind im FNP Fischpfuhl, Hellpfühle, Michapfuhl, Ringpfuhl und Osteroder Teich dargestellt.

Darstellungen

C.3.5. Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist in Neuenhagen aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten problematisch (s.a. Kapitel A.5.).

Zur Thematik des Niederschlagswassers im Bereich nördlich der S-Bahnlinie liegt ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit Stand Dezember 1996 vor, das unter Beachtung der Nachverdichtung und zunehmenden Straßenraumversiegelung u.a. der Vernässung von Gebäuden entgegenwirken soll.

Das Landesumweltamt, Abteilung Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, weist mit Schreiben vom 25.08.99 darauf hin, daß die Ableitungskapazität des Neuenhagener Mühlenfließes insbesondere im unterhalb gelegenen Bereich im Hochwasserfall auf Grund der bereits bestehenden Regenwasser-einleitungen ausgeschöpft ist. Somit besteht insbesondere die Notwendigkeit, Regenwasser gemäß den Forderungen des §54 BbgWG zu versickern.

Die Umsetzung dieser Forderung kann jedoch nur über das Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren erfolgen, in dem die hydrogeologischen Gegebenheiten des Einzelfalles zu prüfen sind.

C.3.6. Landwirtschaft

Ackerbau und Viehzucht haben die Geschichte Neuenhagens bis heute maßgeblich mitbestimmt. Mit dem wachsenden Siedlungsdruck, der zu einem kontinuierlich wachsenden Flächenverbrauch führte, ist die Landwirtschaft gezwungen worden, immer wieder Flächen zur Verfügung zu stellen.

Bestand

Im Jahr 1999 werden noch etwa 600 ha bewirtschaftet. Diese verteilen sich am Rand des Siedlungsbereiches und stellen zusammen mit begleitenden Gehölzen wertvolle Grünzäsuren und Frischluftschneisen dar, die nicht nur durch die Landes- und Regionalplanung als erhaltenswert eingestuft werden. Sie verhindern insbesondere das Zusammenwachsen der Gemeinden zu einem einheitlichen Siedlungsband. Der Schwerpunkt der Landwirtschaft liegt östlich der Autobahn A 10. Westlich sind die Bereiche Schöneicher Eck (90 ha), Gruscheweg (ca. 55 ha), Richtung Hönow (ca. 45 ha) sowie nördlich des Dorfkerns Neuenhagen zu nennen. Über die Zahl der Haupt- und Nebenerwerbe liegen keine verwertbaren Zahlenangaben vor.

Neuenhagen ist keine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde und wird sich in diesem Bereich nicht prosperierend entwickeln. Äcker und Felder können aber im Rahmen einer verträglichen Landwirtschaft Bestandteil der Kulturlandschaft sein und sind grundsätzlich erhaltenswert. Des weiteren bilden diese Flächen die wirtschaftliche Grundlage der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe in Elisenhof und dem Dorfkern Neuenhagen.

Entwicklung

Der Bestand an landwirtschaftlicher Nutzfläche wird in den nächsten Jahren aufgrund bestehenden Baurechts im 'Gruscheweg' und langfristiger weiterer Planungen im 'Schöneicher Eck' und am Dorfkern Neuenhagen zurückgehen. Weitere Ackerflächen gehen bei Realisierung der Erweiterung der BAB 10 und der Raststätte Seeberg verloren. Weiterhin werden einige Bereiche bei Eingriffen in Natur- und Landschaft als SPE-Flächen in Laub-Mischwald verwandelt. (s.a. Kapitel C.3.10).

Soweit Nutzungsänderungen flächenkonkret bekannt sind, werden diese ihren neuen Nutzungszielen entsprechend dargestellt. Dies betrifft folgende derzeitige Landwirtschaftsflächen:

Darstellungen

- Nördlich Dorfkern Neuenhagen, Sondergebiet Reiterei
- Am Gruscheweg, Wohnbau- und Grünfläche
- Schöneicher Eck, Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und SPE-Flächen
- Marienheide, östliche Ortsumgehung
- sowie die SPE-Flächen

Alle übrigen Landwirtschaftsflächen werden als solche dargestellt.

C.3.7. Forstwirtschaft

Der Bestand an Waldflächen im Waldkataster beträgt etwa 160 ha, also rund 8 % der Gemarkungsfläche. Nimmt man weitere waldähnliche Bereiche hinzu, sind etwa 216 ha (11,1%) zu bilanzieren. Sie verteilen sich insbesondere im nordwestlichen Teil der Gemeinde im Bereich der Trainierbahn, nördlich von Wicsengrund, südlich und östlich von Elisenhof sowie entlang Marienheide und Bullenwinkel.

Bestand

Die forstwirtschaftlichen Bestände sind von großer Bedeutung für die Kommune, insbesondere gilt dieses hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt. Dazu zählen die Frischluftentstehung, Wasserspeicherung Luft- und Wasserfilterung sowie Erosionsschutz. Wälder stellen darüber hinaus einen wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna dar und dienen der Bevölkerung als Erholungsraum.

Es ist davon auszugehen, daß die derzeitigen Flächen in ihrem Bestand bis auf folgende Ausnahmen erhalten bleiben:

Entwicklung

- Erweiterung Waldfriedhof,
- Südöstlich Trainierbahn, Grünfläche, Zweckbestimmung Pferdehaltung
- B-Plan 'Am Amselsteg', Wohnbaufläche

Durch die aus dem Landschaftsplan integrierten Aussagen zu SPE-Flächen kommen ca. 48 ha standortgerechter Laub-Mischwald, ca. 15 ha planungsrechtlich gesicherter Ausgleich aus rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie ca. 4,6 km Feldgehölze, Hecken und Baumreihen hinzu.

Die Waldflächen des Bestandes werden wie beschrieben dargestellt. Ergänzend kommen die in Kapitel C.3.10. genannten SPE-Flächen und -Maßnahmen hinzu.

Darstellungen

C.3.8. Gartenstadtcharakter

Ein vorrangiges kommunales Ziel ist die Erhaltung des sog. Gartenstadtcharakters Neuenhagens. Dies wird durch die vielen Alleen und den hohen Gehölzanteil auf den privaten Grundstücken geprägt.

Die allgemein befürwortete Verdichtung sollte deshalb sowohl einen sinnvollen und finanzierbaren Ausbau der Infrastruktur ermöglichen, gleichzeitig den über Jahrzehnte entwickelten Gartenstadtcharakter erhalten und auch in den Siedlungserweiterungen fortgeführt werden. Dieser Anspruch ist im FNP nicht eindeutig zu regeln, kann aber mit der Darstellung einer 'Baufläche mit parkartigem Baumbestand' sowie der Ergänzung 'GRZ bis 0,2' unteretzt werden.

Auch die Gebiete mit hohem Anteil an Garten- und Freizeitnutzung sollten bei der Entwicklung zu Wohnbauflächen den hohen Grünanteil sichern, da der Anteil an öffentlichen Grünflächen gerade in diesem Bereich gering ist. Insbesondere in den Grünordnungsplänen als Fachbeiträgen des Natur- und Umweltschutzes für Bebauungsplanungen sind zunehmend öffentliche Grünflächen aller Nutzungsarten zu schaffen, die nach Möglichkeit vernetzt anzulegen sind. Da sich jedoch nur wenige geeignete Flächen in Gemeindehand befinden und die kommunale Haushaltslage mehr als angespannt ist, wird dies nur über langfristige Konzepte zu realisieren sein.

C.3.9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §8 Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§8a Bundesnaturschutzgesetz).

Die in der Tab. 37 aufgeführten und im FNP dargestellten SPE-Flächen sind Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die noch nicht genehmigten Bauleitplanungen durchgeführt werden können.

Bebauungsplan "Ortszentrum Neuenhagen I"

Flächengröße: 26,8 ha

Kenndaten

Wesentliche Gebietsentwicklung:

Bestandsentwicklung durch Auffüllung und Verdichtung mit zwei- und dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise

zusätzliche Versiegelung:

maximal ca. 5,9 ha (= Anstieg von 35% auf 57% Versiegelungsanteil)

Tabelle 32-1: Konflikte Bebauungsplan "Ortszentrum Neuenhagen I"

Schutzgut	Konflikt zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung	Konflikt zwischen absehbarer Entwicklung und den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Boden	eingeschränkte Bodenfunktionen, Ausgleichbarkeit nicht möglich	wesentlicher Konflikt, obwohl Bestandsverdichtung grundsätzlich weniger flächenverbrauchender ist als eine Neubebauung des Außenbereichs
Wasser	eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit für das Niederschlagswasser, größeres Verschmutzungsrisiko für das verschmutzungsempfindliche Grundwasser, keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet	wesentlicher Konflikt, Grundwasser im Plangebiet (= Bereich über durchschnittlicher Neubildungshöhe bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit) wird zusätzlich beeinträchtigt
Luft/Klima/Lärm	die Funktionsfähigkeit von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten wird zusätzlich beeinträchtigt, Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, des Lärms und Schadstoffausstoßes	keine Anreicherung dichter Siedlungsgebiete mit Ausgleichsbiotopen mit hohem Gehölzanteil, z. T. nicht ausreichende räumliche Trennung von Gewerbe- und Wohngebieten

Konflikte

Tabelle 32-2: Konflikte Bebauungsplan "Ortszentrum Neuenhagen I"

Schutzgut	Konflikt zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung	Konflikt zwischen absehbarer Entwicklung und den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Arten/ Biotope	Verstädterung der Lebensräume (Allen werden saniert und ergänzt, Gärten z. T. bebaut und Parkanlagen erhalten), Vertreibung von etwas anspruchsvolleren Arten	keine wesentlichen Konflikte, kein Vorkommen besonders geschützter Arten
Landschaftsbild	Verlust des grüingeprägten Ortsbildes zugunsten einer dichteren, kleinstädtischen Bebauung	keine Entwicklung von Freiraumsystemen im Siedlungsbereich (nur Erhalt)
Gesamtbeurteilung	erhebliche Konflikte, insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser	erhebliche Konflikte nur für die Schutzgüter Boden und Wasser

Konflikte

Die bisherigen Festsetzungen des BP und GOP sind nicht ausreichend: die 5,9 ha zusätzliche Versiegelung werden in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser nicht kompensiert. Eine ausreichende Durchgrünung wird nur auf dem Straßenland erreicht, die Schutzgüter Arten/Biotope und Landschaftsbild werden nur teilweise ausgeglichen.

Kompensation

Bebauungsplan "Ortszentrum Neuenhagen II"

Flächengröße: 20,8 ha

Kenndaten

Wesentliche Gebietsentwicklung:

Bestandsentwicklung durch Auffüllung und Verdichtung in offener, ein- bis dreigeschossiger Bauweise und Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,4

zusätzliche Versiegelung:

maximal ca. 2,7 ha (= Anstieg von 27% auf 40% Versiegelungsanteil)

Tabelle 33: Konflikte Bebauungsplan "Ortszentrum Neuenhagen II"

Schutzgut	Konflikt zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung	Konflikt zwischen absehbarer Entwicklung und den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Boden	eingeschränkte Bodenfunktionen, Ausgleichbarkeit nicht möglich	wesentlicher Konflikt, obwohl Bestandsverdichtung grundsätzlich weniger flächenverbrauchender ist als eine Neubebauung des Außenbereichs
Wasser	eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit für das Niederschlagswasser, größeres Verschmutzungsrisiko für das verschmutzungsempfindliche Grundwasser, keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet	wesentlicher Konflikt, Grundwasser im Plangebiet (= Bereich überdurchschnittlicher Neubildungshöhe bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit) wird zusätzlich beeinträchtigt
Luft/Klima/ Lärm	die Funktionsfähigkeit von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten wird zusätzlich beeinträchtigt, Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, des Lärmes und Schadstoffausstoßes	keine Anreicherung dichter Siedlungsgebiete mit Ausgleichsbiotopen mit hohem Gehölzanteil, z. T. nicht ausreichende räumliche Trennung von Gewerbe- und Wohngebieten
Arten/ Biotope	Verstädterung der Lebensräume (Allen werden saniert und ergänzt, Gärten z. T. bebaut und Parkanlagen erhalten), Vertreibung von etwas anspruchsvolleren Arten	keine wesentlichen Konflikte, kein Vorkommen besonders geschützter Arten
Landschaftsbild	Verlust des grünteprägteten Ortsbildes zugunsten einer dichteren, kleinstädtischen Bebauung	keine Entwicklung von Freiraumsystemen im Siedlungsbereich (nur Erhalt)
Gesamtbeurteilung	erhebliche Konflikte, insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser	erhebliche Konflikte nur für die Schutzgüter Boden und Wasser

Konflikte

Die bisherigen Festsetzungen des BP und GOP sind nicht ausreichend: die 2,7 ha zusätzliche Versiegelung werden in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser nicht kompensiert. Eine ausreichende Durchgrünung wird nur auf dem Straßenland erreicht, die Schutzgüter Arten/Biotope und Landschaftsbild werden nur teilweise ausgeglichen.

Kompensation

Bebauungsplan "Ortskern Bollensdorf"

Flächengröße: 17,1 ha

Kenndaten

Wesentliche Gebietsentwicklung:

Städtebauliche Neuordnung der heterogenen Nutzungsverteilung des Ortszentrums, Förderung der Kernfunktionen (Schule, Kindergarten)

zusätzliche Versiegelung:

maximal ca. 0,8 ha (= Anstieg von 37% auf 41% Versiegelungsanteil)

Tabelle 34: Konflikte Bebauungsplan "Ortskern Bollensdorf"

Schutzgut	Konflikt zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung	Konflikt zwischen absehbarer Entwicklung und den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Boden	in geringem Maße eingeschränkte Bodenfunktionen, Ausgleichbarkeit nicht möglich	unwesentlicher Konflikt
Wasser	eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit für das Niederschlagswasser, größeres Verschmutzungsrisiko für das verschmutzungsempfindliche Grundwasser, Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht im B-Plan übernommen	wesentlicher Konflikt, Grundwasser im Plangebiet (= Bereich überdurchschnittlicher Neubildungshöhe bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit) wird zusätzlich beeinträchtigt
Luft/Klima/ Lärm	die Funktionsfähigkeit von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten wird zusätzlich in geringem Umfang beeinträchtigt, geringe Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, des Lärmes und Schadstoffausstoßes	keine Anreicherung dichter Siedlungsgebiete mit Ausgleichsbiotopen mit hohem Gehölzanteil
Arten/ Biotope	Verstädterung der Lebensräume (Alleen werden saniert und ergänzt), Vertreibung von etwas anspruchsvolleren Arten	keine wesentlichen Konflikte, kein Vorkommen besonders geschützter Arten
Landschaftsbild	Verlagerung von Grünflächen	keine wesentlichen Konflikte
Gesamtbeurteilung	erhebliche Konflikte nur bei den Schutzgütern Boden und Wasser	erheblicher Konflikte nur für das Schutzgut Wasser

Konflikte

Die bisherigen Festsetzungen des BP und GOP sind ausreichend: die 0,8 ha zusätzliche Versiegelung werden in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser zwar nicht komplett kompensiert, der Eingriff ist insgesamt aber nur geringfügig.

Kompensation

Bebauungsplan "Am Gruscheweg"

Flächengröße: 83,3 ha

Kenndaten

Wesentliche Gebietsentwicklung:

Wohnungsneubau in vorwiegend offener und teilweise geschlossene, zwei- bis viergeschossiger Bauweise und mit Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4

zusätzliche Versiegelung:

maximal ca. 21,1 ha (= Anstieg von 0% auf 25% Versiegelungsanteil)

Tabelle 35: Konflikte Bebauungsplan "Am Gruscheweg"

Schutzgut	Konflikt zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung	Konflikt zwischen absehbarer Entwicklung und den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Boden	wesentlicher Konflikt, 21,1 ha neue bzw. zusätzliche Versiegelung, durch Ersatzmaßnahmen nur z. T. kompensiert	wesentlicher Konflikt, Neubebauung des Außenbereichs grundsätzlich flächenverbrauchender ist als eine Bestandsverdichtung
Wasser	unwesentlicher Konflikt, da Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird und zusätzliches Oberflächengewässer festgesetzt worden ist	wesentlicher Konflikt, Grundwasser im Plangebiet (= Bereich überdurchschnittlicher Neubildungshöhe bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit) wird zusätzlich beeinträchtigt
Luft/Klima/ Lärm	unwesentlicher Konflikt, die Funktionsfähigkeit von Kaltluftentstehungsgebieten wird beeinträchtigt, Frischluftentstehung durch waldartige Anpflanzung erhöht	keine Anreicherung dichter Siedlungsgebiete mit Ausgleichsbiotopen mit hohem Gehölzanteil
Arten/ Biotope	Beseitigung von vorwiegend unstrukturierten Acker- und kleinflächigen Brachebiotopen	keine wesentlichen Konflikte, kein Vorkommen besonders geschützter Arten
Landschaftsbild	Verlust von Offenland, aber Ein- und Durchgrünung mit Gehölzen	Entwicklung von Freiraumsystemen im Siedlungsbereich durch neue Grünfläche, Entwicklung eines Waldstreifens
Gesamtbeurteilung	erhebliche Konflikte nur beim Schutzgut Boden	unerhebliche Konflikte

Konflikte

Die bisherigen Festsetzungen des BP und GOP gleichen die Eingriffe nicht vollständig aus: die zusätzliche Versiegelung von 21,1 ha wird nur zu einem Teil durch eine Aufwertung eines ehemaligen Ackerbodens (5 ha) zum zukünftigen Waldboden sowie zur Grünfläche (27 ha) ausgeglichen. Ein annähernd vollständiger Ausgleich wäre durch eine Vergrößerung der Waldfläche auf ca. 16,7 ha erreichen. Die Beeinträchtigungen sonstiger Schutzgüter sind ausreichend ausgeglichen.

Kompensation

Bebauungsplan "Am Amselsteg"

Flächengröße: 10,7 ha

Kenndaten

Wesentliche Gebietsentwicklung:

Wohnungsneubau in offener, zweigeschossiger Bauweise und mit Grundflächenzahl von 0,2, z. T. auch 0,3

zusätzliche Versiegelung:

maximal ca. 2 ha (= Anstieg von 6% auf 24% Versiegelungsanteil)

Tabelle 36: Konflikte Bebauungsplan "Am Amselsteg"

Schutzgut	Konflikt zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung	Konflikt zwischen absehbarer Entwicklung und den Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Boden	wesentlicher Konflikt, 2 ha neue bzw. zusätzliche Versiegelung, durch Ersatzmaßnahmen nur z. T. kompensiert	wesentlicher Konflikt, Neubebauung des Außenbereichs grundsätzlich flächenverbrauchender als eine Bestandsverdichtung
Wasser	unwesentlicher Konflikt, da Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird	wesentlicher Konflikt, Grundwasser im Plangebiet (= Bereich geringen Grundwasserflurabstandes und hoher Verschmutzungsempfindlichkeit) wird zusätzlich beeinträchtigt
Luft/Klima/ Lärm	wesentlicher Konflikt, die Funktionsfähigkeit eines Frischluftentstehungsgebietes wird beeinträchtigt, Frischluftentstehung durch waldartige Anpflanzung erhöht	keine Anreicherung dichter Siedlungsgebiete mit Ausgleichsbiotopen mit hohem Gehölzanteil
Arten/ Biotope	Beseitigung von waldgeprägten Biotopen	wesentliche Konflikte, da die Gemeinde bereits jetzt relativ waldarm ist, Vorkommen von besonders geschützten Arten (2 Vogelarten: Mittelspecht, Grünspecht, 1 Schmetterlingsart: Malven-Falter)
Landschaftsbild	Veränderung von waldartigem Bestand mit geringer, randlicher Bebauung zu einem Siedlungsgebiet mit starker Durchgrünung und Restwaldbestand	Entwicklung von Freiraumsystemen im Siedlungsbereich durch neue Grünfläche, Entwicklung eines Waldstreifens
Gesamtbeurteilung	erhebliche Konflikte nur beim Schutzgut Boden	erhebliche Konflikte

Konflikte

Die Regelungen des BP und des GOP (insbesondere der Ersatzmaßnahme am Ringpfuhl) sind insgesamt ausreichend: die zusätzliche Versiegelung von 2 ha wird dabei jedoch nicht ausgeglichen, sondern durch Aufwertungen am Ringpfuhl ersetzt. Die Fällung von 2.105 Bäumen wird durch eine Pflanzung von insgesamt 1.056 Ersatzbäumen und durch die Aufwertungen am Ringpfuhl ersetzt. Für das Vorhaben ist eine "Artenschutzrechtliche Befreiung" erforderlich.

Kompensation

C.3.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Nachfolgend sind flächenmäßig ausreichend SPE-Flächen für die zukünftige Bauleitplanung aufgeführt:

Durch den Landschaftsplan wurde der Bedarf an Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) ermittelt, die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen. Diese wurden in den FNP integriert. Es handelt sich um ca. 48 ha standortgerechten Laub-Mischwald:

Tabelle 37: SPE-Flächen

Lage der Fläche	Größe in ha	bisherige Nutzung	bisherige Wertigkeit	empfohlene Nutzung	geplante Wertigkeit
westlich Fischpfuhl	2,7	Intensive Landwirtschaft	gering	Laubmischwald	hoch
südöstlich Fischpfuhl	7,6	Intensive Landwirtschaft	gering	Laubmischwald	hoch
südlich Raststätte Seeberg	4,4	Intensive Landwirtschaft	gering	Laubmischwald	hoch
nördlicher Teil des B-Plangebietes Gruscheweg (Keil)*	5,7	Intensive Landwirtschaft	gering	Laubmischwald	hoch
nördlich Elisenhof	3,5	Intensive Landwirtschaft	gering	Laubmischwald	hoch
nördlich B1, östlich Am Holländer	14,3	Intensive Landwirtschaft	gering	Laubmischwald	hoch
nördlich B1, zwischen Schöneicher Str. und Grenze zu Fredersdorf	6,8	Intensive Landwirtschaft	gering	Laubmischwald	hoch
nördl. Hönower Chaussee	3,1	Weide	gering bis mittel	Laubmischwald	hoch

* Die im 2. LP-Entwurf dargestellte Ersatzmaßnahmenfläche nördlich des Gruscheweges kann nur dann als Ersatzmaßnahmenfläche geplant werden, wenn der Bebauungsplan "Gruscheweg" entsprechend geändert wird.

Bei der Darstellung von SPE-Flächen auf derzeitigen Landwirtschaftsflächen wurde auch die Wertigkeit der Böden berücksichtigt. Da Böden höherer Wertigkeit besonders am "Schöneicher Eck" zu finden sind, wurde hier die noch im 1. Entwurf vorgesehene Aufforstung gestrichen. Diese liegt nun zwischen Gruscheweg und A 10, da dort Böden niedriger Wertigkeit zu finden sind und sich die Fläche aufgrund ihres keilartigen Zuschnitts nur bedingt für den rationellen Einsatz von Landwirtschaftsmaschinen eignet. Biotopvernetzung und Strukturierung der Feldflur waren dagegen bei der Eingrünung von Elisenhof mit einer Verbindung von zwei Waldgebieten in einer insgesamt waldarmen Gemeinde ausschlaggebend.

Weiterhin werden durch den Landschaftsplan ca. 4,6 km wegebegleitende Feldgehölze, Hecken und Baumreihen vorgeschlagen, die jedoch nicht in die Bilanz aufgenommen wurden:

- Feldflur nördlich Elisenhof, ca. 1,8 km
- Elisenhofer Graben, ca. 1,0 km
- Feldflur östlich Marienheide, ca. 1,8 km

Entsprechend der Abwägung vom 03.02.2000 sind folgende Maßnahmen, die durch den Landschaftsplan formuliert wurden und in den FNP als Empfehlung aufzunehmen. Diese Maßnahmen sollen bei also primär bei der Gestaltung des Freiraumes Berücksichtigung finden und stellen ein öffentliches Interesse dar:

- Schaffung von Wegeverbindungen entlang der Siedlung und den Feldern mit lockerer Begrünung zur Naherholungsnutzung am Ortsrand nahe Zohegraben.
- Neupflanzung an Alleen und Feldgehölzgruppen an Wiesen, Koppeln und Äckern am Ortseingang C.-Schmücke-Straße.
- Aufwertung der Bodenlager am Ortseingang Niederheidenstraße durch Begrünung und Nutzung als bepflanzter Lärmschutzwall.
- Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Gewerbestättengebietes 'Am Umspannwerk' in der Überarbeitung des Bebauungsplans.
- Verminderung der Lärmemissionen an der BAB 10 durch Errichtung von Lärmschutzwänden und Immissionsschutzpflanzungen.
- Lärmemissionsschutz durch Instandhaltung der Gleise von S- und Regionalbahn entsprechend dem Stand der Technik, Verzicht auf Verwendung von Herbiziden zur Entfernung von Wildkräutern und ggf. Gehölzaufwuchs.
- Prüfung von Schadstoffeinträgen in den Boden sowie bessere landschaftliche Einbindung durch Gehölzpflanzungen im Bereich des Trägerlagerplatzes der Deutschen Bahn AG.
- Errichtung von Absperrmaßnahmen zur Unterbindung des Befahrens mit Kfz sowie privater Müllentsorgung an den Forst- und Wirtschaftswegen.
- Erstellung eines Schadstoffgutachtens und ggf. Sanierung der Aufschüttung nordöstlich Os sowie südwestlich Tierzucht.
- Langfristig sollte die geplante 110 kV-Leitung an der B1/5 als Erdkabel verlegt werden.
- Neuanlage und Erhalt von Hecken und Gehölzstreifen mit standortgerechten einheimischen Arten als Biotopverbundkorridor im Bereich der Butterberge und nördlich Elisenhof. Wiederherstellung und Neuanlage von Wirtschaftswegen zur Erholungsnutzung.
- Anlage von Feldgehölzen mit standortgerechten, einheimischen Arten östlich der Autobahnraststätte sowie westlich des Umspannwerks.
- Erosionsschutz in besonders gefährdeten Bereichen (nahezu alle Ackerflächen) durch Anlage von Gehölzen oder Staudensäumen. Anpassung der Bewirtschaftung an die Bodenverhältnisse, Zwischenfruchtanbau, Gründüngung, angepaßte Bearbeitungszeit und schonender Maschineneinsatz.

- Schaffung dynamischer und mehrschichtiger Waldgesellschaften sowie Entwicklung von mehrschichtigen Waldsäumen am Übergang zur offenen Landschaft.
- Anschluß des Michapfuhls an das Mulden-Rigolen-System des Neubaugebietes Gruscheweg zur Minderung der Geruchsbelästigung (Mangelnder Wasserzulauf sowie hoher Nährstoffeintrag).
- Renaturierung und Gehölzbepflanzung sowie Anhebung der Gewässer-sole des Zohegrabens südlich der Hönower Chaussee.
- Müllbeseitigung sowie Erhöhung des Wasserstandes am Fischpfuhl durch Gewährleistung eines Durchlaufs vom Nachbarfeuchtgebiet in Seeberg.
- Beseitigung der Vermüllung und ggf. Aushub und Wiederherstellung des Ringpfuhls an der Hildesheimer Straße.
- Beseitigung der Vermüllung des Hellpfuhleteichs, ggf. im Rahmen eines Parkpfliegerwerkes.
- Planung einer geregelten Durchwegung sowie Errichtung von Naturlehrpfaden am Neuenhagener Mühlenfließ und am Zohegraben.

Folgende vorgeschlagene Maßnahmen des Landschaftsplanes wurden nicht übernommen:

- Rückbau des Gewerbegebietes am R.-Luxemburg-Damm im erpenahen Bereich sowie Verbreiterung des nördlichen Uferstreifens
Begründung: Ein Rückbau ist aufgrund des Baubestandes und der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.
- Verzicht auf Erweiterung des Gewerbebestättengebietes 'Am Umspannwerk' zwischen Wallende und Regenrückhaltebecken
Begründung: Der Überarbeitung des Bebauungsplans 'Gewerbebestättengebiet Am Umspannwerk' soll nicht vorgegriffen werden. Es können sich z.B. auch verträgliche Nutzungen wie Grünflächen oder SPE-Flächen ergeben.
- Verzicht auf Bebauung östlich dem ehem. 'VEG Tierzucht' (als Alternativstandort zur Baufläche zw. Trainierbahn und Waldfriedhof)
Begründung: Hier soll die bestehende Siedlungsfläche nicht erweitert werden. Wenn es zum Bau weiterer Wohnungen kommen sollte, dann innerhalb des bereits baulich genutzten Bereiches dem früheren 'VEG Tierzucht'.
- Verzicht auf Bebauung des Schöneicher Ecks aufgrund der hohen Verdichtungspotentiale im Siedlungszusammenhang
Begründung: Die Fläche wurde unter Beteiligung des Landkreises sowie Zustimmung der Landes- und Regionalplanung von Schöneiche nach Neuenhagen ausdrücklich zum Zwecke der teilweisen Bebauung umgemeindet. Zum Teil sollen hier die Defizite an innerörtlichen Flächen für soziale Infrastruktur aufgefangen werden. Die Wohnbauflächen dienen der nachrangigen Inanspruchnahme.

- Verzicht auf Bebauung des Grundstücks am Kinzigsteg.
Begründung: Die in Privatbesitz befindliche Fläche ist nach § 34 BauGB bebaubar, eine Darstellung als Grünfläche ist nach Abwägung der Belange nicht zumutbar. Das Arcal wird aber im FNP als Wohnbaufläche mit parkartigem Baumbestand dargestellt.
- Verzicht bzw. sensible Bebauung des 'Amselstegs', Erhalt des Waldcharakters.
Begründung: Hier ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bereits erfolgt (s. Beschluss Nr. 137/99).
- Immissionsschutzpflanzungen entlang der Bundesstraße 1/5.
Begründung: Aufgrund der dort verlaufenden unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Nahbereich der Straße ist eine effektive Pflanzung nicht möglich. In einer weiteren Entfernung (15-20 m) ist diese nicht mehr sinnvoll.
- Verzicht auf den Neubau einer Umgehungsstraße, da das Projekt die Zerstörung einer seltenen, nicht wiederherstellbaren Bodengesellschaft und Beeinträchtigung des dort hoch anstehenden und verschmutzungsempfindlichen Grundwassers bedingt.
Begründung: Der Bedarf wurde im Rahmen der kommunalen Verkehrsentwicklungskonzeption untersucht und konnte teilweise nachgewiesen werden. Die Trasse soll daher langfristig planerisch offen gehalten werden, da sich die Rahmenbedingungen der Bedarfsuntersuchung mit dem Wachstum des Ortes ändern können. Aus diesem Grund empfiehlt die Verkehrskonzeption die Vorhaltung der Trasse.
- Verzicht auf den Stellplatzbereich südlich des S-Bahnhofs sowie Rückbau und Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen.
Begründung: Der Parkplatz ist zur langfristigen Entlastung des Ortszentrums, für das Freibad und das Gewerbegebiet sowie als Park&Ride-Parkplatz für einen Regionalbahnhof unverzichtbar.

C.4. Ver- und Entsorgung

C.4.1. Wasserversorgung

Neuenhagen liegt im Versorgungsbereich des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Der Anschlußgrad für Trinkwasser liegt mit 99 % über dem Durchschnitt von 97,3 % des Landkreises Märkisch-Oderland ⁽³⁶⁾.

Bestand

Es befinden sich keine vom Wasserverband betriebenen, öffentlichen Trinkwasserbrunnen, Druckerhöhungsstationen oder andere Anlagen zur Trinkwasserförderung im Gemeindegebiet ⁽³⁷⁾. Lediglich die Siedlung am Umspannwerk versorgt sich z.Z. noch über einen eigenen Trinkwasserbrunnen, der noch einige Zeit betrieben werden soll. ⁽³⁸⁾ Das Gebiet ist bereits an das öffentliche Netz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist über das zentrale Netz im Unterhalt des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (an das Wasserwerk Eggersdorf) in ausreichendem Maße gesichert.

Entwicklung

Fachspezifische Darstellungen ergeben sich nicht.

Darstellungen

C.4.2. Abwasserentsorgung

Neuenhagen verfügt über einen Generalentwässerungsplan, der die schrittweise Erhöhung des Anschlußgrades an die zentrale Abwasserentsorgung vorsieht. Zuständig ist der Wasserverband Strausberg - Erkner.

Bestand

Während der Anschlußgrad 1995 mit 14,7 % extrem niedrig und deutlich unter dem Durchschnitt von 48,7 % des Landkreises MOL lag ⁽³⁹⁾, sind seither einige Teilgebiete nördlich der S-Bahnlinie angeschlossen worden. In der bestätigten Investitionsplanung wird von einem Anschlußgrad von 85 % für das Jahr 2002 ausgegangen. ⁽⁴⁰⁾

Entwicklung

Trotzdem bestehen insbesondere im südlichen Siedlungsteil erhebliche Defizite. Zur Zeit wird hauptsächlich über Pumpwagen entsorgt, die die Abwässer der Sammelgruben aufnehmen und über die Pumpstation im Gewerbegebiet in die zentrale Abwasserkanalisation Richtung Klärwerk Münchehofe einleiten. Dieses wird durch die Berliner Wasserbetriebe geführt.

Die Abwasserpumpstationen werden aufgrund der geringen Flächengröße lediglich als Signatur dargestellt.

Darstellungen

³⁶ Umweltamt, Untere Wasserbehörde des Landratsamtes, Stand 31.12.1995

³⁷ Quelle: Wasserverband Strausberg-Erkner, Stand 15.12.1997

³⁸ Angaben des Wasserverbandes Strausberg-Erkner

³⁹ Quelle: Umweltamt, Untere Wasserbehörde des Landratsamtes, Stand 31.12.1995

⁴⁰ Schreiben des Wasserverbandes Strausberg-Erkner vom 09.09.98.

C.4.3. Elektrizitätsversorgung

Zuständig für die Stromversorgung ist die e.dis Energie Nord AG mit ihrem Regionalzentrum Neuenhagen.

Bestand

Das Gemeindegebiet ist flächendeckend an das Netz angeschlossen.

Als Fläche für Versorgungsanlagen kommt in Neuenhagen nur das bestehende Umspannwerk zwischen Altlandsberger Chaussee und Gewerbestättengebiet in Frage. Es dient der regionalen Versorgung und umfaßt eine Fläche von etwa 30 ha. Zahlreiche das Siedlungsgebiet durchschneidende Hochspannungstrassen laufen hier zusammen.

Das Umspannwerk bleibt in seinem Bestand der Betriebsflächen nördlich der Straße 'Am Umspannwerk' erhalten ⁽⁴¹⁾ und wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Darstellungen

Die regional bedeutsamen Hochspannungsleitungen ab 110 kV sind im FNP enthalten. Hier bestehen beidseitig der Trassenachsen Freileitungsbereiche von je 50m (Anhaltswert), für die Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu beachten sind. Daher ist für eine Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich die Zustimmung des zuständigen Netzbetriebes einzuholen. ⁽⁴²⁾

C.4.4. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die EWE AG, Betriebsabteilung Brandenburg, in Strausberg. Auch hier besteht eine flächendeckende Versorgung des Siedlungsgebietes.

In den Flächennutzungsplan sind die Gashochdruckleitungen der EWE sowie der Verbundnetz GasAG übernommen worden.

Darstellungen

C.4.5. Fernmeldetechnische Versorgung

Neuenhagen ist flächendeckend an das Telefonfestnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Bestand

Durch die Deutsche Post AG und die VEAG wurden Richtfunktrassen gemeldet, die im FNP aufgenommen wurden. Unter ihnen ergeben sie Bauhöhenbeschränkungen zwischen 20 m und 30 m Höhe. Da bauliche Anlagen dieser Größenordnung in Neuenhagen fast auszuschließen sind, ist im Einzelfall eine Anfrage direkt an den Richtfunkbetreiber zu stellen.

Die Deutsche Telekom AG bittet um den Hinweis, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Bestand

⁴¹ zu den Flächen südlich der Straße 'Am Umspannwerk' siehe Kapitel C.1.5.

⁴² Schreiben der VEAG vom 30.09.98.

C.4.6. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung fällt in die Zuständigkeit des Landkreises MOL. Es erfolgt die Abfallabfuhr durch den Drittbeauftragten des Landkreises MOL. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt auf den zulässigen Deponien des Landkreises MOL.

Bestand

Seit der Schließung der Deponie Elisenhof existiert keine Einrichtung zur Abfallentsorgung im Gemeindegebiet Neuenhagen.

Laut Auskunft der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde in Seelow ist die Abfallentsorgung für bis zu 22.000 Einwohner als gesichert anzusehen.

Entwicklung

Ein fachspezifischer Darstellungsbedarf ergibt sich nicht.

Darstellungen

C.4.7. Windkraftanlagen ⁽⁴³⁾

Windkraftanlagen gelten zwar als privilegierte Vorhaben, können in Neuenhagen aber nicht errichtet werden, da

- der Entwurf des Regionalplanes Oderland-Spree keine Windeigungsgebiete für das Gemeindegebiet ausweist,
- nach Berücksichtigung der dort auf S. 205 genannten, erforderlichen Abstände bzw. Pufferzonen sind im Gemeindegebiet aufgrund des hohen bis besonders hohen Konfliktpotentials (hoher Siedlungsflächenanteil, Landschaftsbild, FFH-Gebiete) auch kleinräumig, also auch für Windkraft-Einzelanlagen, *keine* Flächen geeignet.

⁴³ Übernahme aus dem Landschaftsplan (Stand Entwurf Februar 2000)

C.5. Verkehr

Die Bestandsaufnahme zum Sektor Verkehr erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung im September 1997 und unter Verwendung der parallel erarbeiteten Verkehrskonzeption. Die wesentlichen Daten und Aussagen dieses Kapitels entstammen der Verkehrskonzeption Neuenhagen, Stand Zwischenbericht, Büro KommunalData, Oktober 1997.

C.5.1. Straßenverkehr

C.5.1.1. Fußgängerverkehr

Die Bedeutung des Fußgängerverkehrs wird oft unterschätzt. Er ist nicht nur aus ökologischer und soziologischer Sicht hervorzuheben, sein Anteil am gesamten innerörtlichen Verkehrsgeschehen ist insbesondere in den neuen Bundesländern hoch.⁽⁴⁴⁾

Zur Förderung des Fußgängerverkehrs bedarf es eines attraktiven Angebots von beleuchteten, straßenbegleitenden und straßenunabhängigen Gehwegen, von Querungshilfen und Ruhemöglichkeiten im öffentlichen Raum oder auch Bordsteinabsenkungen, Rampen u.a. für besondere Nutzergruppen. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist auch weiterhin ein vorrangiges Ziel der Kommune und entsprechend in der Verkehrskonzeption formuliert.

In Neuenhagen sind die Straßen der oberen Kategorien, Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßen, in der Regel mit Gehwegen ausgestattet, die allerdings nicht immer den Anforderungen gerecht werden. Defizite bestehen vor allem hinsichtlich der Breite und Befestigung (uneben, löchrig, Baumwurzeln). In vielen Sammelstraßen fehlen befestigte Fußwege. Die qualitativen Defizite sollen aber im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes nicht weiter erörtert werden.

Eine Häufung des Fußgängerverkehrs ist in den Bereichen von Ernst-Thälmann-Straße und S-Bahn festzustellen, sowie im näheren Umfeld von Kindertagesstätten und Schulen. Hier ist auch schon mehrfach für Querungshilfen gesorgt worden. Dagegen ist ein unabhängig vom motorisierten Straßenverkehr verlaufendes Wegenetz nicht vorhanden.

Besonders wichtig ist die Anlage eines zweiten Schienenüberganges im Bereich des Ortszentrums. Hier sollte eine fußläufige und möglichst auch für Radfahrer nutzbare Überquerung der Gleisanlagen in Verlängerung der E.-Thälmann-Straße das Ortszentrum und den S-Bahnsteig mit den Stellplatzangeboten südlich der S-Bahn verbinden. Diese Verbindung würde insbesondere den Bewohnern Bollensdorfs und den Nutzern des Freibades entgegenkommen und die Attraktivität des Ortszentrums stärken.

Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs sind keine gesonderten Darstellungen im FNP notwendig.

Darstellungen

⁴⁴ so auch Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen, 1995.

C.5.1.2. Radverkehr

Der Radverkehr ist ein wichtiger Bestandteil des Verkehrs. Das Fahrrad ist ein sehr umweltfreundlicher Verkehrsträger, nahezu jeder Bürger kann es nutzen und die Schaffung einer leistungsfähigen Fahrradinfrastruktur läßt sich im Vergleich zum Kfz-Netz schnell und einfach umsetzen.

Bestand

Der Bestand an Neuenhagener Radverkehrsanlagen muß als defizitär bezeichnet werden, dies gilt sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht. Die bestehenden Wege für den Radverkehr sind in ihrem baulichen Zustand oft kaum noch nutzbar; sie existieren nur bei nicht aufeinander abgestimmten Teilstrecken und es fehlt an einem vernetzten Wegesystem.

Es ist erstaunlich, wie viele Bürger trotz des schlechten Zustandes der Radverkehrsanlagen das Fahrrad nutzen. Neben den zu erwartenden Hauptnutzerguppen (insbesondere Ausbildungsverkehr) ist auch ein hoher Anteil älterer Menschen zu beobachten.

Eine Verkehrszählung des Büros 'KommunalData' vom August 1997 ergab eine besondere Häufung des Radverkehrs am Rosa-Luxemburg-Damm, in der nördlichen Niederheidenstraße und in der Rudolf-Breitscheid-Allee. Ursachen für die Erhöhung des Fahrradaufkommens sind die Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen sowie die Bündelungswirkung der beiden Bahnübergänge. Die S-Bahn zur weiteren Anbindung, im Sommer auch das Freibad, sind weitere Faktoren, die den Anteil des Fahrradverkehrs beeinflussen.

Die bestehenden Mängel im Bereich der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind 1999 durch eine große überdachte Anlage mit 260 Plätzen am S-Bahnhof gemindert worden. Gerade die Kombination Fahrrad/Bahn zur Bewältigung weiterer Entfernungen bildet eine attraktive Alternative zum MIV und ist daher zu fördern.

Weitere Anlagen bestehen an Schulen und Kitas.

Zur Sicherung des Radverkehrs sind keine gesonderten Darstellungen nötig.

Darstellungen

C.5.1.3. Kfz-Verkehr

Die Anbindung Neuenhagens an überörtliche Hauptverkehrsachsen ist als sehr gut einzustufen. Die Gemeinde wird zwischen den Anschlußstellen Berlin-Hellersdorf und Berlin-Marzahn durch die Bundesautobahn A10 (33.400 Kfz/Werktag) durchschnitten und liegt direkt an der Bundesstraße B 1/5 (34.900 Kfz/Werktag) mit Verbindung nach Berlin und Frankfurt/Oder

Überörtliche
Hauptverkehrs-
züge

Weitere Anbindungen erhält sie über

- die Landesstraße L 338 (Hönowener Chaussee, Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Damm und Schöneicher Straße) und
- die Kreisstraße K 6425 (Rudolf-Breitscheid-Allee, Carl-Schmücke-Str. und Altlandsberger Chaussee)

Das innerörtliche Straßennetz hat eine Länge von 110 km und läßt folgendermaßen klassifizieren:

- Hauptverkehrsstraßen (besonders verkehrswichtige Straßen für überwiegend örtlich durchgehenden Verkehr):
 - Frankfurter Chaussee (B 1/5)
 - Hönower Chaussee, Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Damm (nördlich Bollensdorfer Eck), Schöneicher Straße (Landesstraße L 338)
 - Rudolf-Breitscheid-Allee, Carl-Schmücke-Straße, Altlandsberger Chaussee (Kreisstraße 6425)
- Hauptsammelstraßen (verkehrswichtige Straßen in der Ortslage für durchgehenden Verkehr zwischen Ortsteilen):
 - Lindenstraße
 - Rathausstraße, Niederheidenstraße
 - Hoppegartener Straße
 - Grünstraße (östlich der Niederheidenstraße, Westring)
 - Rosa-Luxemburg-Damm (südlich Bollensdorfer Eck)
 - Fredersdorfer Straße

Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Alle übrigen Straßen gehören zu den Kategorien Sammelstraßen (Gemeindestraßen, die hauptsächlich den Verkehr zwischen Anliegerstraßen und Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßen vermitteln) oder Anwohnerstraßen (alle übrigen Straßen). Die weitere Auflistung ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Die Fahrbahnbeläge sind je nach Straßenkategorie unterschiedlichen Charakters. Hauptverkehrsstraßen haben überwiegend bituminöse Decken, vereinzelt auch Betonbeläge (Frankfurter Chaussee) oder Kleinpflaster (z.T. Schöneicher Allee).

Der Motorisierungsgrad liegt in Neuenhagen etwa im Durchschnitt des Landkreises und der Bundesrepublik. Mit Stand September 1996 waren 507 Pkw je 1.000 Einwohner gemeldet.

Eine im August 1997 an ausgewählten Straßenabschnitten vorgenommene Verkehrszählung ergab nach Hochrechnung die größten innerörtlichen Fahrzeugdichten für die R.-Breitscheid-Allee (bis zu 9.800 Kfz/Werktag) sowie für die Carl-Schmücke-Straße und den Rosa-Luxemburg-Damm am Bahnübergang (jeweils 9.300 Kfz/Werktag) (KOMMUNAL DATA 1997).

Verkehrskonzeption

Festgestellt wurde eine erhebliche Relation im Quell-/Zielverkehr nach Berlin. Hier sind an Werktagen durchschnittlich über 10.000 Kfz-Fahrten zu verzeichnen. Im Brandenburger Umland werden die benachbarten Gemeinden Dahwitz-Hoppegarten und Fredersdorf/Vogelsdorf mit jeweils ca. 3.000 Fahrten am Tag am häufigsten frequentiert.

Ziel- und Quellverkehr

In der innerörtlichen Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs Neuenhagens wurde die Bedeutung des Gewerbestättengebietes und des Ortszentrums unterstrichen. Jeweils über 11 % aller Fahrten haben hier ihren Ausgang bzw. ihr Ende.

Der Anteil des Durchgangsverkehrs am gesamten innerörtlichen Verkehrsgeschehen ist ebenfalls von großer Bedeutung. Hier wurde eine Gesamtzahl von 5.000 Fahrten pro Tag ermittelt. Der Anteil des durchgehenden Verkehrs schwankt dabei je nach Straße zwischen 15 % und 38 %. Im Durchgangsverkehr kommt der Verbindung über Rudolf Breitscheid-Allee/ Carl-Schmücke-Straße/ Altlandsberger Chaussee mit 2.200 Fahrten, also rund 45 % am Gesamtdurchgangsverkehr die größte Bedeutung zu. Der Anteil des Schwerverkehrs ist dabei mit unter 4 % als gering einzustufen.

Durchgangs-
verkehr

Für die Erweiterung der BAB 10 auf sechs Spuren sowie Standstreifen wurde das Planfeststellungsverfahren am 21.12.99 eingeleitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit dem Ausbau ab 2001 zu rechnen.

Erweiterung der
BAB 10 und der
Raststätte Seeberg

Für die Erweiterung der Raststätte Seeberg liegt ein abgeschlossenes Planfeststellungsverfahren vom 10.03.2000 vor.

Hinweis: gemäß § 9 Abs.1 und 2 Fernstraßengesetz sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, untersagt,
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig. Bezüglich des beabsichtigten sechsstreifigen Ausbaus sind diese Maße auf der jeweiligen Ausbauseite (Verbreiterungsrichtung aus Richtung Seeberg westlich, ab Kilometer 13,9 (Bereich Gruscheweg) östlich der heutigen Autobahn) um 25 m auf 65 m bzw. 125 m zu erhöhen. ⁽⁴⁵⁾

Hinweis ⁽⁴⁶⁾: Durch den geplanten sechsstreifigen Ausbau der A 10 erfolgt eine wesentliche Änderung des bisherigen Verkehrsweges. Für Neuenhagen ergibt sich dadurch ein Anspruch auf Lärmschutz im Sinne des § 16 BImSchV. Damit können für die bereits erheblich vorbelasteten Bereiche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Anwendung kommen. Die öffentlich ausgelegten Planfeststellungsunterlagen zum sechsstreifigen Ausbau gehen bei Einstufung der Gebietsart -bis auf die Bereiche mit verbindlichen B-Plänen und hinlänglich verfestigten Planungen- von der gegenwärtig vorhandenen Nutzung aus. Bei der Planung von Entwicklungsflächen sind die von der Autobahn ausgehenden Belastungen zu berücksichtigen und Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzunehmen.

Als Flächen für den übergeordneten Verkehr werden die Bundesstraße B 1/5 sowie die Bundesautobahn A10 mit der Raststätte Seeberg (entsprechend Planfeststellungsverfahren) dargestellt.

Darstellung
von Flächen für
den überörtlichen
Verkehr

Folgende sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen werden dargestellt:

- die Landesstraße L 338 (Hönowener Chaussee, Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Damm und Schöneicher Straße) und
- die Kreisstraße K 6425 (Rudolf-Breitscheid-Allee, C.-Schmücke-Straße und Altlandsberger Chaussee)

Darstellung
sonstiger über-
örtlicher und
örtlichen Haupt-
verkehrsstraßen

Alle weiteren Straßen sind untergeordnet und gehen in die Darstellung benachbarter Flächen ein.

⁴⁵ Schreiben Brandenburgisches Autobahnamt vom 24.08.98.

⁴⁶ Schreiben Brandenburgisches Autobahnamt vom 03.07.00.

Um das Siedlungsgebiet der Gemeinde vom Durchgangsverkehr zu entlasten und gleichzeitig eine Alternative für den örtlichen Ziel- und Quellverkehr zu bieten, wird eine Trassenfreihaltung als östliche Ortsumgehung aufgenommen. Diese soll von der demnächst entstehenden Ortsumgehung Altlandsberg durch das Gewerbestättengebiet führen. Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft soll sie dann im Bereich des in Ausweisung befindlichen Natur- und Landschaftsschutzgebietes dem Straßenbestand bis zum Elisenhofer Weg folgen und entlang der A 10 an die Fredersdorfer Straße anbinden. In einem zweiten Abschnitt könnte sie später bis zur B 1/5 verlaufen.

Darstellung einer
Trassenfreihaltung
für eine östliche
Ortsumgehung

Auch die o.g. Verkehrskonzeption empfiehlt eine Trassenfreihaltung, da sie bei grundlegender Änderung der Verkehrsströme langfristig Sinn machen kann. Sollte sich die Notwendigkeit einer Ortsumgehung abzeichnen, ist eine enge Abstimmung mit der Nachbargemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf durchzuführen. Der tatsächliche Bau der Umgehung ist jedoch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Unter dem Aspekt, daß der zentrale Bereich Neuenhagens weiter entwickelt werden soll, ist auch der ruhende Verkehr von Bedeutung. Im Ortszentrum nördlich der Bahnlinie befinden sich derzeit keine ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze. Das Angebot beschränkt sich auf den öffentlichen Straßenraum. Südlich der Bahnlinie befinden sich knapp 100 Stellplätze, die aufgrund der schlechten fußläufigen Querungsmöglichkeiten aber nur bedingt geeignet sind, den zentralen Bedarf zu versorgen. Die Auslastungsquote aller Stellplätze ist selbst in Spitzenzeiten recht gering. Näheres ist der Verkehrskonzeption zu entnehmen.

Ruhender
Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird eine Fläche südlich des Bahnüberganges Hauptstraße dargestellt. Er ergänzt das straßenbegleitende Angebot des Ortszentrums und dient als Kfz-Stellfläche der Besucher des Freibades.

C.5.2. Schienengebundener Verkehr

Neben der hervorragenden Anbindung an das überregionale Straßennetz verfügt Neuenhagen auch über einen Anschluß an das Schienennetz der S-Bahn. Dieser ist auch für die Landes- und Regionalplanung ein wesentliches Argument, die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt mit höchsten Wachstumspotentialen auszuweisen.

Bestand

Die Anbindung erfolgt über die S-Bahnlinie 5, die zwischen Berlin/Spandau und Strausberg im 20-Minuten-Takt verkehrt. Erreichbar sind damit auch die Bahnhöfe Berlin-Lichtenberg, -Ostbahnhof, -Zoologischer Garten (Netz der Deutschen Bahn AG) und Strausberg (Regionalbahn RB 26 Berlin-Küstrin-Kietz/Kostrzyn).

Der früher geplante zweispurige Ausbau der Gleisanlagen der S-Bahn zur Taktverdichtung auf 10 min im Planungszeitraum dieses FNP ist nicht absehbar.

Entwicklung

Erwähnenswert ist die Trasse der Kleinbahn, die aus Richtung des S-Bahnhofs Hoppegarten das Umspannwerk zum Transformatorentransport sowie z.B. mehrere Brennstoffhändler zur Kohlenversorgung verbindet. Diese Kleinbahn verläuft durch Neuenhagen bis in die Gemarkung Altlandsberg, von wo aus ein Gleis zurück in das Umspannwerk läuft.

Diese Schienen werden mit Bau der Ortsumgehung Altlandsberg beseitigt werden. Der notwendige Ersatz soll durch den Bau einer Umladestation für Transformatoren von der Schiene auf die Straße am südlichen S-Bahnhof Neuenhagen erfolgen.

Die Deutsche Bahn AG als Betreiber plant die Demontage der Kleinbahn. Damit würde sich ein kfz-unabhängiger Fuß- und Radweg quer durch Neuenhagen ergeben können, der möglicherweise in Teilbereichen zur Erschließung rückwärtiger Baureihen genutzt werden kann.

Der Bestand der Gleisanlagen sowie des S-Bahnhofs Neuenhagen werden als Bahnanlagen dargestellt.

Darstellungen

Die irrümliche Ausweisung einer Bahnanlage im als Satzung verabschiedeten Bebauungsplan 'Ortszentrum I' südlich der Eisenbahnstraße wird korrigiert und als Mischgebiet im FNP dargestellt.

C.5.3. Übriger öffentlicher Personennahverkehr

Dem übrigen ÖPNV kommt wie auch dem schienenengebundenen Verkehr die wichtige Aufgabe der Entlastung vom motorisierten Individualverkehr zu. Darüber hinaus ist seine Funktion gesetzlich verankert: Der öffentliche Personennahverkehr dient als Aufgabe der Daseinsvorsorge der Verbesserung der Mobilität der gesamten Bevölkerung, der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen sowie dem Umweltschutz und der Verkehrssicherheit.⁽⁴⁷⁾

Neuenhagen wird derzeit von drei Buslinien mit insgesamt 29 Haltestellen bedient:

940	Bhf. Hoppegarten - Bhf. Neuenhagen - Bhf. Hoppegarten
942	Einkaufszentrum Lindenstraße - Bhf. Hoppegarten
943	Bhf. Hoppegarten - Neuenhagen - Hönow
944	Altlandsberg Nord - Neuenhagen - Bhf. Hoppegarten

Die überörtliche Anbindung in West-Ost-Richtung nach Hoppegarten und Altlandsberg ist gut, eine Anbindung in Nord-Süd-Richtung nach Hönow und Schöneiche existiert nicht.

Innerörtlich ist nicht jedes Wohngebiet ausreichend an das Busnetz angeschlossen. Der Erhebung des Büros 'KommunalData' liegt der Richtwert⁽⁴⁸⁾ von 400 m Luftlinie (max. 500 m Fußweg) als Entfernungsobergrenze zugrunde. Insbesondere in den Siedlungsrandbereichen, aber auch in Teilen des inneren Ortes werden die maximal zumutbaren Entfernungen überschritten.

Die Taktfrequenz und Bedienungszeit ist stark an den Ansprüchen der Berufspendler ausgerichtet. Außerhalb der üblichen Arbeitszeit nimmt das Angebot stark ab. Die Abstimmung mit anderen Anschlußanbietern (S-Bahn) ist verbesserungsbedürftig.

Zur Sicherstellung des sonstigen öffentlichen Personennahverkehrs sind keine Darstellungen notwendig.

⁴⁷ ÖPNV-Gesetz Land Brandenburg vom 26.10.1995, § 2 Abs. 1 und 2.

⁴⁸ gem. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen, 1995a, S. 15.

C.5.4. Pendlerströme

Bereits jetzt belastet ein erheblicher Berufspendelverkehr die Gemeinde. Zum Stichtag 30.06.98 wurden für Neuenhagen 4.008 Aus- und 3.169 Einpendler angegeben.⁽⁴⁹⁾ Etwa 77 % der Arbeitsplätze Neuenhagens werden durch Auswärtige genutzt. Das Pendlersaldo hat sich damit innerhalb von einem Jahr von -15 % auf knapp -27 % erhöht.

Bei ca. 7.200 Pendlern muß werktäglich von über 13.000 die Gemeindegrenzen überschreitenden Bewegungen im Berufsverkehr ausgegangen werden.⁽⁵⁰⁾

Diese Situation verschärft sich durch den Einwohnerzuwachs weiter. Man kann davon ausgehen, daß die Zuziehenden, die zu etwa zwei Dritteln aus Berlin kommen, ihre dortigen Arbeitsplätze behalten. Dies bedeutet eine immense Zunahme im Berufspendelverkehr und die Gefahr, sich zunehmend zur 'Schlafstadt' zu entwickeln.

⁴⁹ Angaben durch Arbeitsamt Frankfurt/O., Februar 2000.

⁵⁰ s.a. Verkehrskonzeption, Zwischenbericht Okt. 97, Seite 5 ff

C.5.5. Straßen- und Wegezustand ⁽⁵¹⁾

Hauptverkehrs-, Hauptsammel- und Sammelstraßen sind durchgehend mit Bitumen- oder Betondecken ausgestattet bzw. mit Kleinpflaster befestigt. Die Qualität der Beläge schwankt stark.

Bestand

Die Anliegerstraßen sind im wesentlichen unbefestigt und unbeleuchtet. Dieser Zustand ist insbesondere in niederschlagsreichen Perioden höchst unbefriedigend. Besonders betroffen ist der unmotorisierte Individualverkehr, da es kaum Rad- oder Fußwege gibt.

Für die Kreisstraße K 6425 (Rudolf-Breitscheid-Allee, Carl-Schmücke-Str. und Altlandsberger Chaussee) ist eine Sanierung in Planung.

Entwicklung

Für die Anliegerstraßen, die in der Trägerschaft der Kommune liegen, wird der zügige Ausbau angestrebt. Dabei ist jedoch der sehr enge finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinde Neuenhagen zu berücksichtigen. Da entsprechend der Straßenausbausatzung die Anlieger einen erheblichen Anteil an den Kosten zu tragen haben, die Wohndichte im Ort jedoch überwiegend gering ist, kommen auf den Einzelnen erhebliche finanzielle Belastungen zu. Die Gemeinde sucht daher nach Möglichkeiten, preisgünstige Alternativen zu einem aufwendigen Ausbau (mit z.B. beidseitigen Bürgersteigen) zu finden. Diese können im Einzelfall beispielsweise in der Befestigung einer Mischverkehrsfläche aus Recyclingmaterial liegen, die die akuten Defizite minimiert.

Generell ist darauf hinzuweisen, daß beim Ausbau der Straßenverkehrsinfrastruktur auf die Belange des Denkmalschutzes sowie von Natur und Landschaft Rücksicht zu nehmen ist.

⁵¹ Angaben im wesentlichen aus: Verkehrskonzeption, Zwischenbericht Okt. 97, Seite 16 ff

C.6. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen

C.6.1. Trinkwasserschutzzonen

Durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes wurden mit Stand 02.02.2000 folgende Trinkwasserschutzzonen benannt:

Bestand

- Am Umspannwerk, Verbundnetz,
Zone I 7 m, Zone II 35 m, Zone III 150 m.
- Am Stern,
Zone I 35 m, Zone II 250 m, Zone III 500 m.
- Entrichstraße,
Zone I 10 m, Zone II 100 m, Zone III 200 m.

Nach Angaben der Gemeindeverwaltung sind die beiden letzten Trinkwasserbrunnen seit Jahren außer Betrieb.

Aufgrund des Materialumfangs zu Nutzungsbeschränkungen und Verboten sind entsprechende Informationen direkt bei der Unteren Wasserbehörde abzufordern.

Darstellung

Die Trinkwasserschutzzonen sind in den Entwurf des FNP nachrichtlich aufgenommen.

C.6.2. Landschafts- und Naturschutz

Die in Kapitel C.3.1 beschriebenen FFH-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die Flächennaturdenkmale, die geschützten Biotope nach § 31 und § 32 BbgNatSchG werden in den FNP aufgenommen.

Die festgesetzten Unterschutzstellungen werden nachrichtlich, die im Verfahren befindlichen Unterschutzstellungen werden als Vermerk aufgenommen.

C.6.3. Munitionsverdachtsflächen

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

C.6.4. Bau- und Bodendenkmale

Denkmalbereiche sind in Neuenhagen nicht ausgewiesen. Einzelne Denkmale können jedoch eine Ensemble bilden (z.B. Siedlung am Falladaring oder Hauptstraße, Gestüt Graditz oder die Villen mit Nebengebäuden). Die durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises gemeldeten Einzelbaudenkmale werden im folgenden nachrichtlich aufgenommen.

Tabelle 38: Baudenkmale 1999

Nr.	Baudenkmal	Lage
1	Dorfkirche mit Urnengrab für T. Weber	Carl-Schmücke-Straße
2	Dorfkirche mit Mausoleum	Dorfstraße
3	Ehem. Schloß mit Park	Am Krankenhaus 8
4	Gehöft	Am Krankenhaus 1
5	Rathaus	Am Rathaus 1
6	Wohnhaus	Carl-Schmücke-Str. 10
7	Wohnhaus mit Hofbebauung	Carl-Schmücke-Str. 12
8	Wohnhaus mit Hofbebauung	Carl-Schmücke-Str. 19
9	Schulgebäude	Carl-Schmücke-Str. 33
10	Wegweiser	Carl-Schmücke-Straße
12	Rennstall des staatlichen Gestütes Graditz	Dahlwitzer Str. 78
12	Reihenhausssiedlung	Falladaring 1-41
13	Gedenktafel für Hans Fallada	Falladaring 10
14	Waschhaus	Falladaring 16
15	Rennstall Oppenheim mit 2 villenartigen Wohngebäuden und Platanenallee	Hauptstr. 40,41/ Lahnsteiner Straße
16	Reihenhausssiedlung	Hauptstr.79-117 (ungerade)
17	Villa mit Lindenallee, Park und Nebengebäuden	Hauptstr. 74-84
18	Trainierbahn	Hönower Chaussee
19	Goethe-Schule Haus 1	Rathausstraße 28
20	Wohn- und Geschäftshaus	Fichtestraße 1

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde wurden Bodendenkmale gemeldet und um die Aufnahme folgender Hinweise gebeten:

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach den §§ 23 Abs.1 und 13 Abs.1 BbgDSchG grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten sind; und zwar einschließlich ihrer Umgebungszone (§14 BbgDSchG).

Diese ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale stellen den zur Zeit bekannten Bestand an derartigen Objekten dar. Die Art und Zeitstellung der eingetragenen Bodendenkmale sind im Einzelfall abzufragen. Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich unter Umständen neue Auflagen und Nutzungsbeschränkungen ergeben können. Bei konkreten Überplanungen ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Der Aufgabenstellung eines FNP folgend wurden die gemeldeten Bodendenkmale nachrichtlich aufgenommen. Eine Zustimmung der Gemeinde zum Umfang der Bodendenkmale ist damit nicht verbunden.

C.6.5. Altlastenverdachtsflächen

Im Altlastenkataster der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UA) des Landratsamtes sind folgende Altlastenverdachtsflächen aufgenommen:

Tabelle 39: Altlastenverdachtsflächen 1999

Reg.-Nr. im UA *	Bezeichnung, Adresse	Lage Flur (Flurstücke)
0245640005	Müllkippe Elisenhofer Weg (An der Autobahn)	5 (70/1, 70/2, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2)
0245640103	Müllkippe, an den Ziegeleiteichen	7 (235/1)
0245640104	Müllkippe Wartburgstr.	18 (135/25) angrenzend
0245643088	LIW Neuenhagen R.-Luxemburg-Damm 1	7 (237/1, 240/3, 241-244, 245/4)
0245643090	Zentr. Umspannwerk Mitte Am Umspannwerk	3 (76/3, 77/1, 77/3, 77/7, 77/9, 77/11, 77/14, 77/16, 77/18, 77/19, 77/24, 78, 81/2, 82/4, 82/5))
0245643129	Energiebau-Montagesstützpunkt 3 Industriestraße	3 (77/7, 82/5)
0245643133	VEG Tankstelle und Rep.-Werkstatt Am Krankenhaus 9	1 (6/14)
0245643134	Waldteich Hönower Str., hinter dem Friedhof	1 (7) angrenzend
0245643141	Fleischkombinat Buchenstraße 17 - 21	19 (124 - 132)
0245643142	Zaun- u. Metallbau GmbH Jahnstr. 1-9	14 (181/2, 182, 183)
0245643143	Möbelfabrik Ziegelstr. 9	6 (90, 96)
0245643144	Tankstelle Schöneicher Straße	13 (48,49)
0245643145	Tankstelle, Hauptstr. 119+121	21 (239,240)
	Rast- und Tankanlage Seeberg, An der A 10	1 (61, 63)

* Registraturnummer bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Die oben genannten Flächen werden mit Signaturen im FNP gekennzeichnet. Da einmal registrierte Flächen bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nicht mehr aus dem Kataster genommen werden, kann es sich im Einzelfall um bereits untersuchte oder sanierte Standorte handeln.

Informationen über den aktuellen Stand für einzelne Flächen sind vorhanden konkret bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzufragen.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde gibt folgende Hinweise:

1. Maßnahmen jeglicher Art auf Altlastenverdachtsflächen bzw. unmittelbar angrenzend an diese sind grundsätzlich nur mit Zustimmung und in Absprache mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zulässig.
2. Bezüglich der Altablagerungen (Müllkippen) ist die Abstandsleitlinie (Amtsblatt für das Land Brandenburg, 6. Jahrgang, Potsdam 06.07.95, Nr. 49) zu beachten. Danach wird zwischen Altablagerungen und Wohnbebauung ein Abstand von 100m, 300m oder 500m empfohlen (entsprechend Art, Umfang, Kontaminationspotential und Betriebszeitraum der Altablagerung).
3. Abweichungen sind möglich, sofern eine auf den Standort der Altablagerung bezogene Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der geplanten Errichtung von Gebäuden vorgenommen wurde bzw. nach Prüfung und Einschätzung des Standortes durch die Untere Abfallwirtschaftsbehörde eine Gefährdung der künftigen Bewohner/Nutzer ausgeschlossen werden kann. Diese Regelung findet bei Baumaßnahmen mit sensiblen Nutzungscharakter Anwendung.

C.6.6. Geotop

Im Norden der Gemarkung befindet sich das "Os von Neuenhagen" (Ifd.-Nr. 3.5.17). Bereits im Jahre 1996 wurde vom Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Bbg., Frankfurt/Oder, ein Antrag auf Unterschutzstellung als Geotop bei der UNB gestellt. Das Verfahren ist noch anhängig, die Fläche wird in der Planzeichnung des FNP vermerkt.

C.6.7. Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB sind 'Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist', zu kennzeichnen.

In Neuenhagen trifft dies nur auf den Bereich Elisenhof zu.

Dort wird die Abwasserentsorgung über Biokläranlagen empfohlen.

C.7. Änderungen

C.7.1. Erste Änderung Januar 2004

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den zur Zeit noch unbebauten Grundstücksteil Wiesenstraße 7 bis 9, der östlich an die vorhandene Bebauung dieses Grundstücks angrenzt. Der Änderungsbereich hat eine trapezförmige Form in einer Gesamtgröße von ca. 2400 qm. Straßenbegleitend hat er eine Länge von ca. 70 m und eine Tiefe parallel zur Straße von 40 m (an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs gemessen). Das Grundstück grenzt an seiner östlichen Grenze an das Naturschutzgebiet „Neuenhagener Mühlenfließ“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Zuflüsse“.

Anlass und Zweck der Planung, Verfahren

Anlass der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Korrektur des FNP für den Geltungsbereich aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung (Drucksache 81/2001).

Auf die 1. Voranfrage des Eigentümers aus dem Jahre 1998 mit dem Ziel, zwei Einfamilienhäuser auf dem betreffenden Grundstück zu errichten, wurde das Vorhaben vom Landkreis grundsätzlich für zulässig erklärt.

Auf die erneute Beantragung des Vorhabens (2. Voranfrage) erteilte die Gemeinde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 30.09.2002 bzw. 01.10.2002 (Drucksache 133/2002) wieder ihr Einvernehmen.

Vom Landkreis wurde das Vorhaben mit der Begründung abgelehnt, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und sich zudem ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop auf dieser Fläche befinden würde. (Die Auffassung, hinsichtlich des § 32-Biotops hat sich als Schreibfehler erwiesen. Mit Stellungnahme vom 13.11.2002 bestätigte die untere Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren zum Vorbescheid, dass kein Biotop betroffen ist.)

Da das Änderungsverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Festsetzung

Für den Änderungsbereich erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

Begründung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im östlichen Bereich des Grundstücks Wiesenstraße 7 bis 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung auf diesem Areal geschaffen werden.

Die Darstellung im FNP (Fassung 2. April 2003) sieht hier Grünfläche vor. Das Areal stellt sich heute als Frischwiese dar (irrtümlich wurde diese Fläche im Landschaftsplan als Erlenbruchwald/Erlenwald ausgewiesen. Dieser Bereich beginnt tatsächlich jedoch erst innerhalb der Grenzen der Schutzgebiete, also weiter östlich).

Die Darstellung dieser Fläche als Wohnbaufläche wurde im Aufstellungsverfahren zum FNP (Fassung 2. April 2003) versäumt.

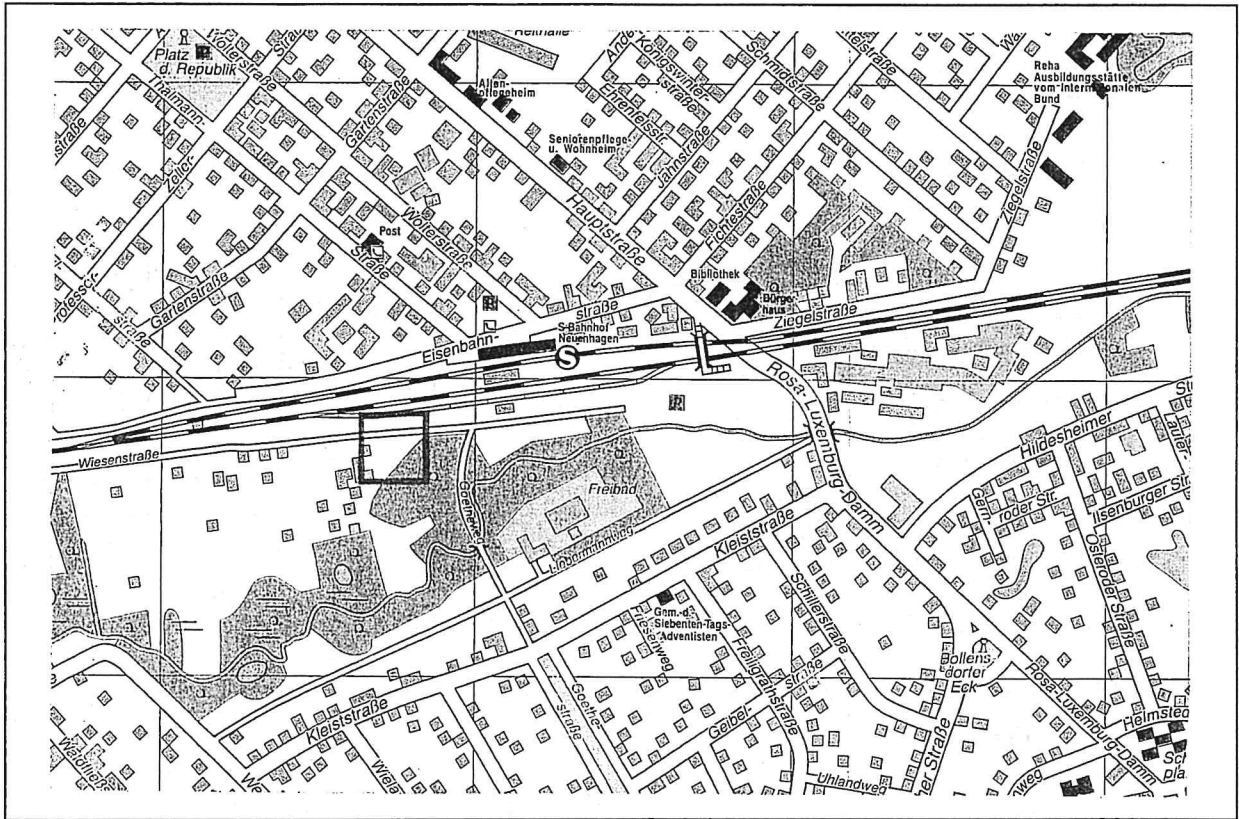
Durch die nunmehr beabsichtigte Erweiterung der Wohnbebauung in den oben genannten Grenzen werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da der Änderungsbereich nur die vorhandene Bebauung an der Wiesenstraße aufnimmt und an seiner östlichen Grenze der Schutzgebiete abschließt. Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Wiesenstraße gesichert. Die Ableitung von Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des FNP wäre für die genannte Flächengröße unverhältnismäßig. Den Belangen des Naturschutzes kann durch Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen werden.

C.8. Flächenbilanz

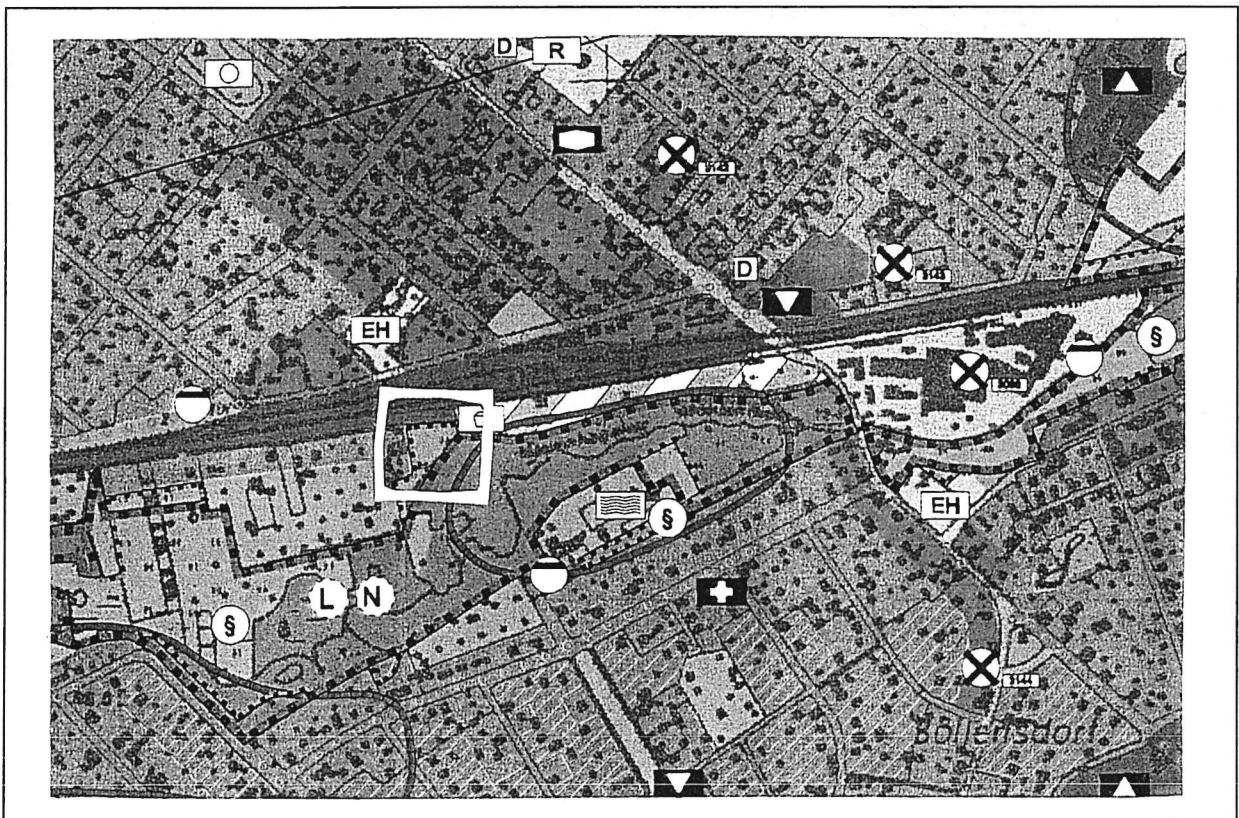
Tabelle 40: Flächenbilanz *

<u>Nutzungsart</u>		Bestand	Planung	Veränderung	
Nr.	Einwohner			Erweiterung	Abgang
		14.300	22.000	7.700	-
0.	<u>Geltungsbereich</u>	1.958,0	-	-	-
1.	<u>Siedlungsraum</u>	1.157,4	1.250,0	92,7	-
1.1.	<u>Bruttobauflächen</u>	927,3	1004,0	76,7	-
1.1.1.	Wohnbauflächen	722,9	732,7	9,8	-
1.1.2.	Gemischte Bauflächen	39,9	57,9	18,0	-
1.1.3.	Gewerbliche Bauflächen	111,2	115,4	4,2	-
1.1.4.	Sonderbauflächen insgesamt	35,6	65,5	29,9	-
	dav. Zweckbestimmung Reiterei	32,3	62,2	29,9	-
	dav. Zweckbestimmung Einzelhandel	2,3	2,3	-	-
	dav. Zweckbestimmung Soziale Zwecke	0,9	0,9	-	-
1.1.5.	Flächen für Gemeinbedarf	17,7	32,5	14,8	-
1.2.	<u>Verkehrsflächen</u>	46,7	50,3	3,6	-
1.3.	<u>Grünflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen</u>	158,2	170,6	12,4	-
1.4.	<u>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</u>	25,2	25,2	-	-
2.	<u>Freiraum</u>	802,7	710,2	-	92,5
2.1.	<u>Flächen für die Landwirtschaft</u>	571,2	436,4	-	134,8
2.2.	<u>Flächen für Wald insgesamt</u>	229,6	271,7	42,1	-
	davon SPE-Flächen	-	62,5	62,5	-
2.3.	<u>Wasserflächen</u>	1,9	1,9	-	-
2.4.	<u>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</u>	-	-	-	-
2.5.	<u>Sonstige Flächen</u>	-	-	-	-

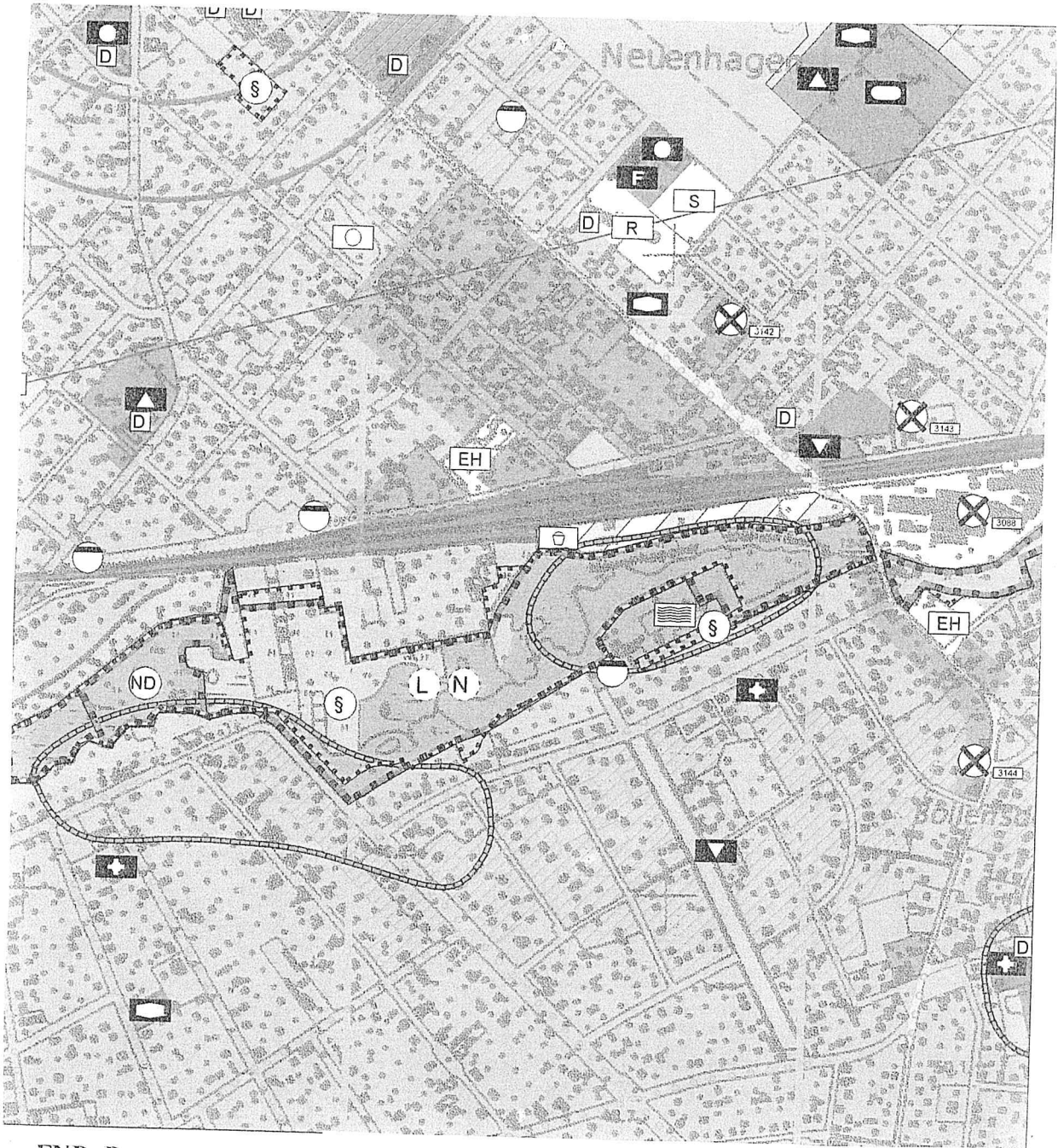
*Für die Bestandsbewertung Stand 30.09.2000 unter Berücksichtigung der bereits nach § 30 und § 33 BauGB bebaubaren Flächen. Abweichungen in der Summierung sind durch Rundungen möglich.



Übersichtskarte Maßstab ca. 1: 10 000



FNP-Darstellung (Fassung 2. April 2003) alt-, Maßstab: 1: 10.000



FNP- Darstellung -neu-

