



Gemeinde Schönwalde-Glien

Begründung

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien

Änderung im Bereich des Bebauungsplans

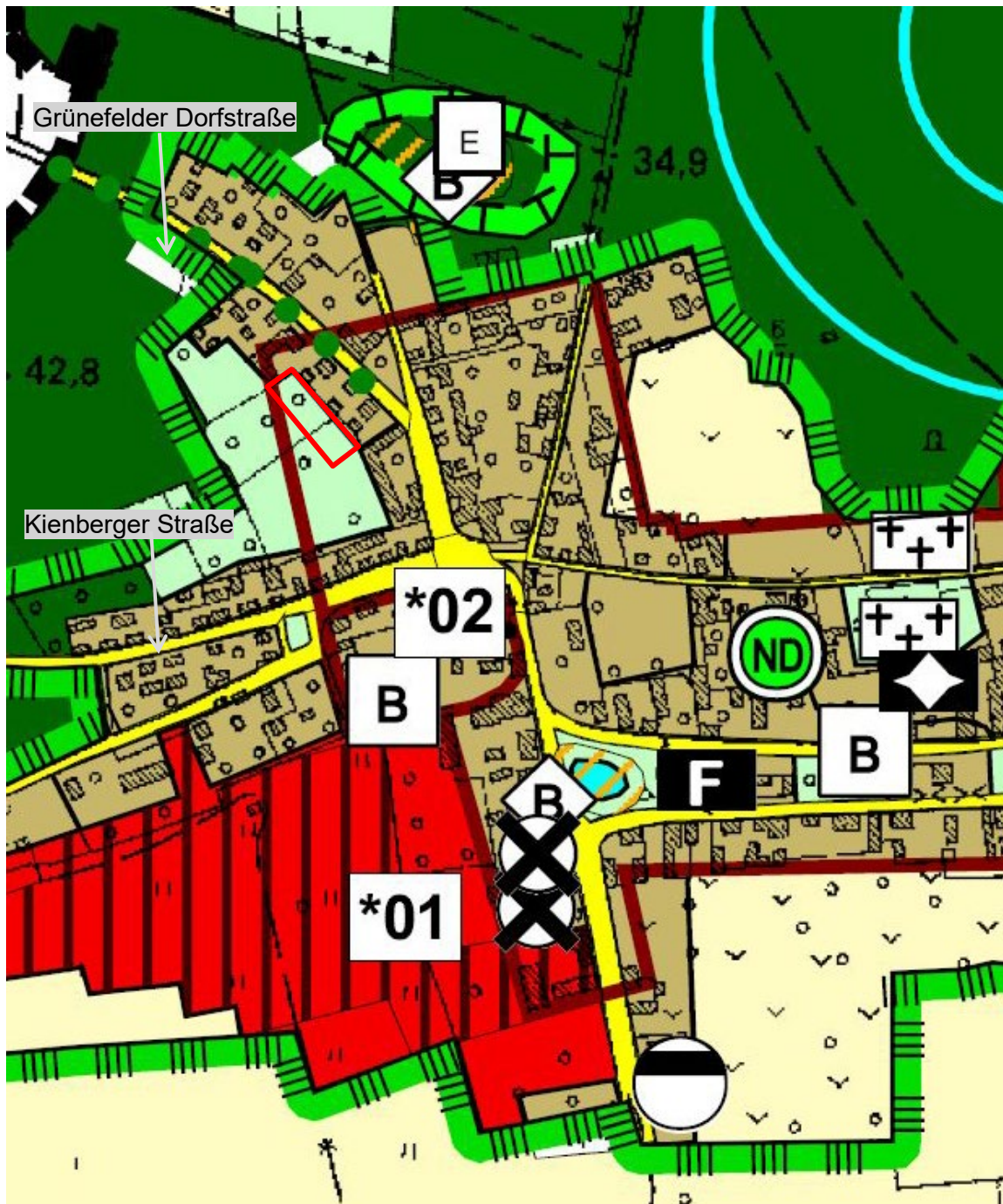
„Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“

(Ortsteil Grünefeld)

(Grünfläche in Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO))

Planungsstand: Entwurf (§ 13 BauGB)
30.09.2024

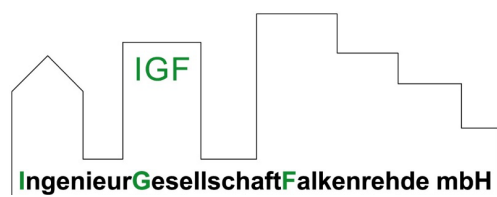
Planbereich: Gemarkung Grünefeld
Flur 1,
Flurstücke 12/1 (tlw.), 13 (tlw.), 14 tlw. und 16 (tlw.)



Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien mit Darstellung des Änderungsbereiches (rot, o. Maßstab) und Ergänzung von Straßen

Planaufstellung: Gemeinde Schönwalde-Glien
Berliner Allee 7
14621 Schönwalde-Glien

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	6
1.1	Anlass	6
1.2	Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches	6
2	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	6
2.1	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	7
2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsprogramm	7
3	SCHUTZGEBIETE	9
3.1	Natur- und Landschaftsschutzgebiete	9
4	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GEPLANTE ÄNDERUNG	10
4.1	Landschaftsplan	10
4.2	Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	10
4.3	Flächenbilanz	10
5	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Konzept für das Gemeindegebiet	12
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
6.2	Landschaftsplan	13
6.3	Bauliche Nutzung	13
6.4	Verkehrliche Erschließung	13
6.5	Erschließung Elektroenergie	14
6.6	Immission	14
6.7	Altlasten	14
6.8	Denkmalschutz	14
6.9	Kompensation	15
7	PLANVERFAHREN, BISHERIGE VERFAHRENSSCHRITTE	16
8	RECHTSGRUNDLAGEN	17

Hinweis

Im vorliegenden vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Siehe dazu § §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Umweltrelevante Daten können dennoch dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ mit entsprechendem Kartenmaterial entnommen werden. Er dient sowohl der Begründung zum Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans zum vorgenannten Bebauungsplan als auch der Begründung desselbigen.

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mit Darstellung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (Kreis) 7
- Abbildung 2: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Grünefeld (roter Kreis) 8
- Abbildung 3: Bisherige und geplante Darstellung im FNP mit Angabe der Flächenänderungen 10
- Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) mit ungefähre Lage des Plangebiets (rot) 15

1 Einleitung

1.1 Anlass

Mehrere Vorhabenträger haben Zugriff auf die Flurstücke des Änderungsbereiches und möchten im rückwärtigen Bereich dieser Flurstücke Bebauungsmöglichkeiten für Wohnhäuser schaffen. Dazu wurde am 17.09.2020 durch die Gemeindevertretung Schönwalde-Glien der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ gefasst (Beschluss Nr. DR 099/2020). Der vorgenannte B-Plan kann jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, da er Grünfläche darstellt. Der FNP ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern von Grünfläche in Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des oben genannten B-Plans „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“. Er besteht aus Flächen, die bisher unbebaut sind und gärtnerisch genutzt werden:

Gemarkung Grünefeld, Flur 1, Flurstücke 12/1 (tlw.; Hausnr. 12), 13 (tlw.), 14 (tlw., Hausnr. 10) und 16 (tlw., Hausnr. 8)

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Grünefelder Dorfstraße in der zweiten Reihe.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.110 m² und ist folgendermaßen abgegrenzt:

- nördlich befindet sich das wohnlich genutzte Flst. 17/1
- nordöstlich grenzt erste Reihe Bebauung mit zugehörigen Nebenanlagen (Wohnhäuser Nummer 8, 10 und 12, Flurstücke siehe weiter oben) an
- südlich und südöstlich grenzt ein ungenutztes Hammergrundstück Flst. 12/2 an
- ein Teil eines keilförmigen Flurstücks Flst. 13 befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches
- westlich grenzen die rückwärtigen und gärtnerisch genutzten Bereiche des Flurstücke 16, 14 und 13 an

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist geprägt durch wohnlich genutzte Flächen mit entsprechenden baulichen Bestand und gärtnerischer Nutzung. Beidseitig der Grünefelder Dorfstraße ist Wohnbebauung vorhanden, auch im weiteren Verlauf des im Ort befindlichen verkehrlichen Erschließungssystems.

2 Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Milower Land sind die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Die Festlegungen des LEP HR konkretisieren die Grundsätze aus dem LEPro 2007. Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

2.1 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren endete am 09. Juni 2022. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich erst im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen dargestellt. Der Planung stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.¹



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mit Darstellung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (Kreis)

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsprogramm

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen (siehe folgende Abbildung).

¹ Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 02.03.2023, 5ee_9778_xh



Abbildung 2: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Grünefeld (roter Kreis)

Die Gemeinde Schönwalde-Glien ist nach LEP HR nicht als Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6) eingestuft. In solchen Gemeinden, ist eine derartige Entwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich (Z 5.5).

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung im Jahr 2021 und 2023:

Die Eigenentwicklungsoption muss im vorliegenden Fall gem. Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR in Anspruch genommen werden, da die Planung aus raumordnerischer Sicht nicht als Innenentwicklung zu werten ist. Nach Beurteilung des Landkreises Havelland ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich, weshalb anzurechnende Altplanungen aus dem FNP nicht betrachtet werden. Für die Gemeinde Schönwalde-Glien ergeben sich laut Schreiben mit Stand der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.04.2021 unter Betrachtung der Bebauungspläne, die seit dem Inkrafttreten des LEP HR rechtswirksam geworden sind, den Bebauungsplänen, die sich im Verfahren befinden (einschließlich des vorliegenden Bebauungsplans) sowie so genannter „Altbebauungspläne“ eine Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO) von 6,6 ha. Da für die Gemeinde eine EEO von 9,6 ha verfügbar ist, steht das Ziel 5.5 LEP HR, unter der Voraussetzung, dass bauplanungsrechtlich keine FNP-Änderung erforderlich ist, der Planung nicht entgegen. Die Eigenentwicklungsoption wird mit 0,2 ha in Anspruch genommen.²

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben sich die für die Bewertung der Planung relevanten Ziele seither nicht verändert, so dass die Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vom 13.04.2021

² Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL), Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 Landesplanungsvertrag, 13.04.2021, Gesch.-Z.: GL5.4-46155-009-0254/2020

insoweit weiterhin Gültigkeit behält. Demnach ist durch die Planung kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.³

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung im Jahr 2024 zur FNP-Änderung:

Die Gemeinde Schönwalde-Glien hat (per Mail am 09.08.2024) nach § 4 Abs. 2 BauGB die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) um Abgabe einer Stellungnahme zur FNP-Änderung zum Bebauungsplan „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ gebeten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gab daraufhin eine Stellungnahme mit Schreiben vom 10.09.2024 (Gesch-Z.: 11-GL5-4615-5-009/2024-001/003) ab. In der vorgenannten Stellungnahme wird auf die Stellungnahmen der GL vom 29.03.2023 und vom 13.04.2021 zum Bebauungsplan „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ verwiesen. In diesen hatte die GL mitgeteilt, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und bei einer Umsetzung der Planung eine Anrechnung der entstehenden Wohnbauflächen auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde von 0,2 ha erforderlich ist.

3 Schutzgebiete

3.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- (NSG) und Landschaftsschutzgebieten (LSG). Etwa 50 m westlich vom Geltungsbereich verläuft der Grenzbereich des LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“ (ID-Nummer 3343-602).

Natura 2000-Schutzgebiete, bestehend aus Vogelschutzgebieten (SPA) und Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete) liegen ebenfalls außerhalb des Plangebiets.

Etwa 2,5 km westlich vom Plangebiet entfernt beginnt das Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“.

Das FFH-Gebiet „Leitsakgraben“ befindet sich ca. 1,5 km südlich vom Plangebiet entfernt.

Sämtliche Natura 2000-Schutzgebiete bleiben von der Planung unberührt.

³ Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL), 29.03.2023, GL5.4-46155-009-0254/2020

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung

4.1 Landschaftsplan

Die Darstellung des Änderungsbereiches im Landschaftsplan kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ entnommen werden.

4.2 Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der FNP stellt die in Rede stehenden Flächen als Grünfläche dar. Siehe unter „Flächenbilanz“.

Geplant ist die Darstellung als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Folgende Nutzungen sollen im Änderungsbereich untergebracht werden:

- Wohngebäude mit entsprechendem baulichen Bestand, Nebenanlagen und gärtnerisch genutzten Bereichen

4.3 Flächenbilanz

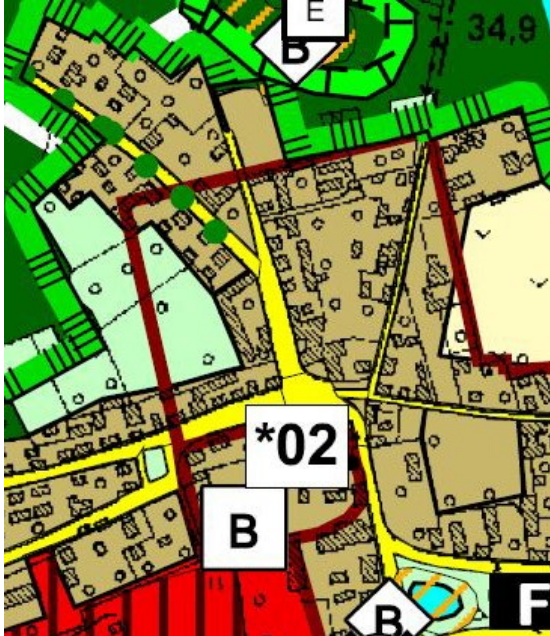
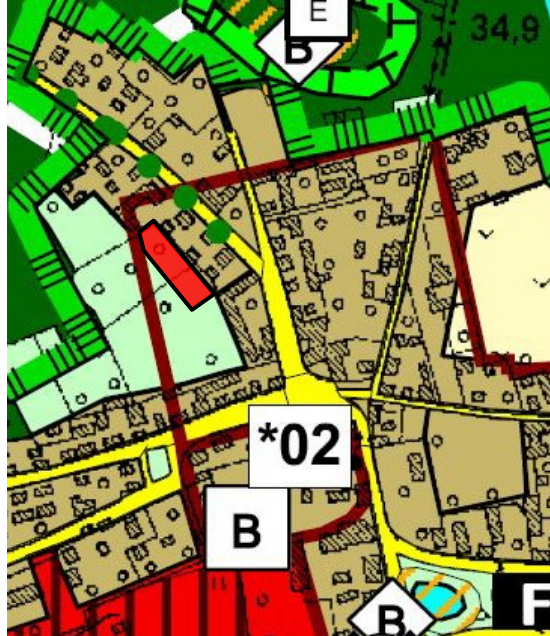
Bisherige Darstellung im rechtswirksamen FNP für Schönwalde-Glien:	Geplante Darstellung im rechtswirksamen FNP für Schönwalde-Glien:
Grünfläche	Wohnbaufläche
	
Darstellung einer ca. 2.110 m ² großen Fläche	Darstellungsänderung in Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) auf einer Fläche von ca. 2.110 m ²

Abbildung 3: Bisherige und geplante Darstellung im FNP mit Angabe der Flächenänderungen

Folgend die Zeichenerklärung des Flächennutzungsplanes:

Art der baulichen Nutzung	Grünflächen	Naturschutzflächen und -objekte
Wohnbauflächen	Grünflächen	Landschaftsschutzgebiet (nachrichtl. Übernahme)
Gemischte Bauflächen	Parkanlage	FFH - Gebiet (nachrichtl. Übernahme)
Sonstige Sondergebiete	Sportplatz	EU-Vogelschutz-Gebiet (nachrichtl. Übernahme)
Gewerbliche Bauflächen	Spielplatz	Bodendenkmale (nachrichtl. Übernahme)
Flächen für Ver- und Entsorgung	Badeplatz, Freibad	Alleen (nachrichtl. Übernahme)
Flächen für Gemeinbedarf	Friedhof	Geschützte Landschaftsbestandteile Bestand (nachrichtl. Übernahme)
B - Plangebiete (Nummerierung gemäß Tabelle in Kapitel 9 der Begründung) neu ausgewiesene Flächennutzungen (außer Wald und landwirtschaftliche Flächen) im Vergleich zu den Einzelflächennutzungsplänen der Ortsteile	<p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> Wasser (nachrichtl. Übernahme)	Geschützte Landschaftsbestandteile Vorschlag
	Abwasser (nachrichtl. Übernahme)	Naturdenkmale (nachrichtl. Übernahme)
	Ablagerung (nachrichtl. Übernahme)	Neuanlage von Kleingewässern
Sonderbauflächen	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Erhaltung von Kleingewässern
Sondergebiete für Erholung, Freizeit und Sport	Wasserflächen (nachrichtl. Übernahme)	Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG (nachrichtl. Übernahme)
Sondergebiete für Reitsport	Trinkwasserschutzgebiete (nachrichtl. Übernahme)	
Sondergebiete für Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	Sonstige Planzeichen
Sondergebiet für Freizeit, Sport, Ausstellung	Wald (nachrichtl. Übernahme)	Altlastenverdachtsflächen auf Flächen mit baulicher Nutzung (vollständige Auflistung aller Verdachtsflächen siehe Anhang in Begründung)
	Landwirtschaftsflächen (nachrichtl. Übernahme)	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Aufforstungsflächen	Grenze der Gemarkungen (nachrichtl. Übernahme)
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Denkmalbereich (nachrichtl. Übernahme) Einzel-Baudenkmale kartographisch nicht dargestellt (siehe Tabelle in Kapitel 10 der Begründung)
Öffentliche Verwaltungen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Schule	für Verdichtung im Bestand sowie künftige ausgleichspflichtige Pläne und Projekte	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude	für einzelne B-Pläne	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
Sportanlagen		
Post		
Feuerwehr		
Kindergarten		
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge		
Überörtliche und örtliche Hauptstraßen		
Bahnanlagen (nachrichtl. Übernahme)		
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		
Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (nachrichtl. Übernahme)		
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (nachrichtl. Übernahme)		

5 Planungskonzept

5.1 Konzept für das Gemeindegebiet

Um der Nachfrage nach Wohnraum und dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde Schönwalde-Glien nachzukommen soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr – LBV, Berichte der Raumb Beobachtung, 2021) geht bis 2030 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im Berliner Umland aus. Die Gemeinde Schönwalde-Glien geht davon aus, dass sie von dieser Entwicklung profitieren wird. Eine attraktive Infrastruktur für die Grundversorgung mit Kitas, Grundschulen und Einkaufsmöglichkeiten ist gegeben. Die Untersuchung des LBV (Berichte der Raumb Beobachtung, 2021, Anlage 3, Blatt 2) attestiert der Gemeinde Schönwalde-Glien ein Wachstum bis 2030 (gegenüber 2019) von 5,2 %. Die Bevölkerungsprognose des LBV geht davon aus, dass Schönwalde-Glien im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 10.378 hat. Mit Stichtag 31.12.2023 hatte die Gemeinde bereits eine Einwohnerzahl von 10.801. Die Prognose des LBV für das Jahr 2030 ist somit bereits überschritten. Sie möchte nicht nur den durch Zuzug vorhandenen Wohnraumbedarf sowie den durch künftig weiteren zu erwartenden Zuwachs der Bevölkerung ausgelösten Wohnraumbedarf durch die Aufstellung von Bebauungsplänen decken, sondern auch Einwohner in der Gemeinde mit Bebauungsmöglichkeiten halten.

Die Standortwahl begründet sich wie folgt:

- vorhandene Verfügbarkeit für die Vorhabenträger,
- verkehrliche Anbindung an öffentliches Straßennetz ist gegeben
- kurze Erschließungswege durch Nutzung vorhandener verkehrlicher und technischer Infrastruktur

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Ergebnis der Prüfung zur Einordnung des Vorhabens in übergeordnete Planungen ist festzustellen, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen dieser Planungen widerspricht, eine ausreichende Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Schönwalde-Glien vorausgesetzt.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 enthält in der Festlegungskarte keine Festlegungen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion enthält in der Festlegungskarte ebenfalls keine Regelungen.

Der Widerspruch zur gemeindlichen Planung – FNP, der die Fläche derzeit noch als Grünfläche darstellt, wird mit paralleler Änderung des FNP (§ 8 Abs. 3 BauGB), aufgelöst.

Den Zielen des Landschaftsplans werden durch die im Umweltbericht zum B-Plan getroffenen Maßnahmen nicht widersprochen. Detaillierte Ausführungen zur Kompensation und dem Maßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ entnommen werden.

6.3 Bauliche Nutzung

Die Darstellungsänderung von Grünfläche in Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) hat zur Folge, dass bauliche Anlagen, die der Wohnnutzung dienen, errichtet werden können, ein verbindliches Bauleitplanverfahren vorausgesetzt. Die Änderung in Wohnbaufläche dient auf Flächennutzungsplanebene als Darstellung der gemeindlichen Entwicklungsabsicht, am in Rede stehenden Standort, entsprechende bauliche Anlagen zu ermöglichen.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nicht an die öffentliche Verkehrsfläche Grünefelder Dorfstraße. Die verkehrliche Erschließung ist dennoch gesichert. Die Flurstücke auf denen bereits in erster Reihe an der Grünefelder Dorfstraße die Wohnhäuser Nr. 8, 10 und 12 errichtet wurden, erstrecken sich in den rückwärtigen Bereich bis zu einer Länge von ca. 120 m. Hinter den bereits bestehenden vorgenannten Wohnhäusern soll auf dem jeweiligen Flurstück je ein Wohnhaus in zweiter Reihe errichtet werden. Da die Flurstücke 12/1, 14 und 16 über einen geeigneten Straßenanschluss – hier: Grünefelder Dorfstraße – verfügen, ist keine Festsetzung eines Geh-, Fahr und/oder Leitungsrechtes im Bebauungsplan erforderlich. Im Falle einer späteren Grundstücksteilung kann darauf vertraut werden, dass dem künftigen Eigentümer der rückwärtigen Grundstücksfläche entsprechende Rechte eingeräumt werden.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen sind als gering einzuschätzen. Es sind drei Wohngebäude geplant. Aufgrund der kleinen Plangebietsfläche ist nicht anzunehmen, dass mehr entstehen. Bei Annahme einer Wohneinheit pro Wohngebäude und einer statistischen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,7 ist mit ca. 9 neuen Einwohnern im Ortsteil Grünefeld zu rechnen. Unter der Berücksichtigung, dass nicht alle neuen Einwohner über ein eigenes Fahrzeug verfügen werden, ist davon auszugehen, dass die Grünefelder Dorfstraße den zukünftig durch Umsetzung des Bebauungsplans möglichen

Verkehr aufnehmen kann. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dezernat Planung West (LS), bestätigt, dass aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmengen keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplans bestehen⁵.

6.5 Erschließung Elektroenergie

Da sich in unmittelbarem Anschluss an den Änderungsbereich bereits Wohnnutzung und technische Infrastruktur befinden, ist davon auszugehen, dass an vorhandenen Leitungsbestand angeschlossen werden kann. Ein evtl. notwendiger Ausbau einzelner Leitungen ist zwischen Bauherr und den entsprechenden Versorgern frühestmöglich abzustimmen.

6.6 Immission

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Ausgehend der L 16 wird es voraussichtlich aufgrund der Entfernung des Baufeldes zur L 16 und der bestehenden Bebauung zwischen L 16 und dem Plangebiet keine negativen Einflüsse auf das Plangebiet geben.

6.7 Altlasten

Im FNP sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche erfasst.⁶ Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien ist keine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet dargestellt. Die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland ist aber noch nicht abgeschlossen. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

6.8 Denkmalschutz

Laut aktueller Darstellung des Bodendenkmals 50691 (folgende Abbildung) im Ortsteil Grünefeld, wird deutlich, dass sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Bodendenkmals befindet. Das zuständige Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum bestätigt dies im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und äußert keine grundsätzlichen Bedenken zum B-Plan⁷. Die

⁵ Stellungnahme LS, 21.03.2023, 25/2023

⁶ Stellungnahme Landkreis Havelland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, 29.03.2023, Az.: 63.3-00643-23

⁷ Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum, 06.04.2023, AK 2023:071/1

Darstellungsänderung in Wohnbaufläche und das damit mögliche zukünftige Errichten baulicher Anlagen, ein verbindliches Bauleitplanverfahren vorausgesetzt, hat aufgrund des Abstands zwischen Änderungsbereich und Bodendenkmal keine Auswirkungen auf das Bodendenkmal.

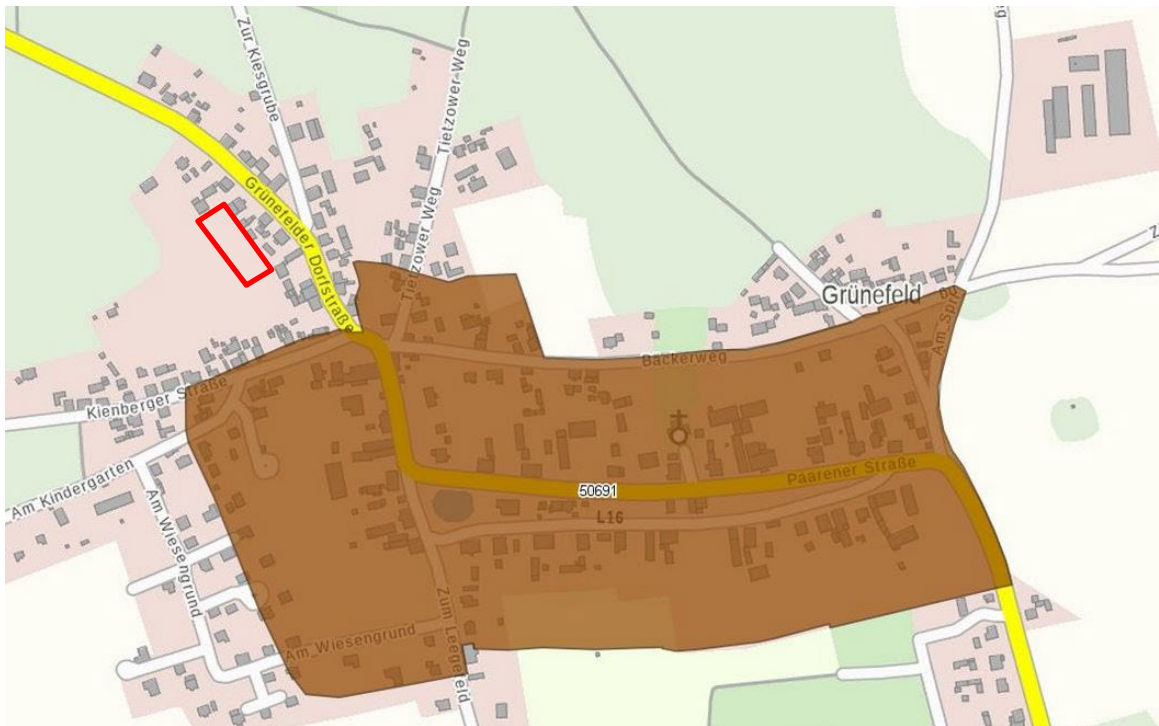


Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) mit ungefährer Lage des Plangebiets (rot)

Dennoch ergeht der Hinweis, dass bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und/oder Funde (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden könnten. Ist dies der Fall, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/2111407; Fax 033702/2111601) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens eine Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Zudem ist gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG und nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine archäologische Fachfirma, zu Lasten des Verursachers, mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung zu beauftragen. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

6.9 Kompensation

Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Änderungsbereiches durch die Errichtung von Wohngebäuden nebst Zufahrten/Zuwegungen u. ä. erfolgen. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

Das Schutzgut Boden ist durch die Möglichkeit der Versiegelung beeinträchtigt. Durch die zulässigen Versiegelungsmaßnahmen tritt nach Fertigstellung eine Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Kompensiert wird das durch durchzuführende Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“, die einer Kompensation entsprechen.

Detaillierte Ausführungen zur Kompensation und dem Maßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ entnommen werden.

7 Planverfahren, bisherige Verfahrensschritte

Die Siedlungskante der ersten Reihe an der Grünefelder Dorfstraße ist detailliert dargestellt, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ als die im FNP dargestellte Grünfläche überlagernd zu erkennen ist. Der vorgenannte B-Plan ist aufgrund der Unwirksamkeit des § 13 b BauGB im zweistufigen Planverfahren fortzuführen. Dazu ist eine parallele FNP-Änderung erforderlich. Die Absicht die westliche Seite der vorhandenen Bebauung durch eine Grünfläche zu begrenzen, wie derzeit im FNP dargestellt, bleibt auch mit Darstellungsänderung in Wohnbaufläche im Wesentlichen erhalten, da die Grenze zum westlichen Bereich in nur geringem Maß verschoben wird. Ein breiter Grünstreifen im Westen bleibt weiterhin erhalten. Da somit die Grundzüge der Planung durch die Darstellungsänderung im Wesentlichen erhalten bleiben, kann das parallele Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Bisherige Verfahrensschritte

Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Schönwalde-Glien durch die Gemeindevertretung am 17.09.2020 (Beschluss Nr. DR 099/2020).

Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans am 15.10.2020 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Jahrgang 16 Nr. 11).

8 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Grünefelder Dorfstraße 8, 10 und 12“ wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])