



Gemeinde Schönwalde-Glien

Begründung

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien

Änderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36

„Neues Feuerwehrdepot Schönwalde-Dorf“

(Ortsteil Schönwalde-Dorf)

(Landwirtschaftsfläche (nachrichtl. Übernahme), überlagernd mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Maßnahme E9 zum Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“ in Fläche Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB))

Planungsstand: Vorentwurf (zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht)
27.09.2024

Planbereich: Gemarkung Schönwalde
Flur 2
Flurstücke 232/16 (tlw.)



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

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

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

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

Hinweis

Aus Gründen der Übersichtlichkeit dient der Umweltbericht mit Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Neues Feuerwehrdepot Schönwalde-Dorf“ mit entsprechendem Kartenmaterial (Umweltbestandskarte) sowohl der Begründung zum Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans zum vorgenannten Bebauungsplan als auch der Begründung desselbigen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bisherige und geplante Darstellung im FNP mit Angabe der Flächenänderungen	10
Abbildung 2:	Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (ohne Maßstab), Abruf Juli 2022, mit Darstellung der Lage des Plangebiets (schwarz)	14

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Schönwalde-Glien verfügt über die Fläche des Änderungsbereiches und möchte sie für den Gemeinbedarf entwickeln. Konkreter Anlass ist die bauliche Bestandssituation der Freiwilligen Feuerwehr im Ort, deren Gebäude und Räumlichkeiten nicht den heutigen Anforderungen entsprechen. Die Anforderungen können am in Rede stehenden Standort des Änderungsbereichs erfüllt werden.

Bestandssituation am bisherigen Feuerwehrstandort:

Der alte Standort im hinteren Teil des Dorfes neben der Kirche und teilweise auf Kirchenland, wurde Ende der 1990er Jahre um einen kleinen Hallenanbau erweitert. Dies entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen Feuerwehrstandort. Die Gebäude sind insgesamt zu klein, die Torhöhe und -breite sind zu gering. Zudem ist die Raumanordnung sehr ungünstig. Es fehlt die schwarz-Weiß-Trennung¹. Die Sanitärräume und deren Ausstattung sind ungenügend. Das Umkleiden findet derzeit in der kleinen Halle direkt neben dem Einsatzfahrzeug statt. Auch die Lage des derzeitigen Stützpunktes im hinteren Teil des Dorfes ist aus verkehrstechnischer Sicht und auch vom Zeitfaktor her ungünstig.

Weiterer Anlass zur Entwicklung als Fläche für den Gemeinbedarf ist die notwendige Deckung des zukünftigen Bedarfs an Kita-Plätzen, der sich aus der Ansiedlung neuer Einwohner im Ortsteil Schönwalde-Dorf und anderen Gemeindeteilen ergibt. Im Zusammenhang damit soll auch ein Bolzplatz errichtet werden können.

Weiter sieht sich die Gemeinde in der Verantwortung wohnungslosen adäquate Unterkünfte bereit stellen zu können.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der geplanten Entwicklungsabsicht zu schaffen, wurde am 14.10.2021 durch die Gemeindevertretung Schönwalde-Glien der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 36 „Neues Feuerwehr-Depot Schönwalde-Dorf“ gefasst (Beschluss-Nr. DR 178/2021). Der vorgenannte B-Plan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, da er Landwirtschaftsfläche darstellt, zudem überlagernd mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Maßnahme E9 zum Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“ darstellt.

Der FNP ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern von vorgenannter Darstellung in Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

¹ Verschmutzte Einsatzkleidung soll nicht mit der Privatkleidung direkt in Kontakt kommen. Deshalb sollten diese getrennt gelagert werden (Schwarz-Weiß-Trennung). Hierfür sind geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen zu treffen. Eine wirksame Schwarz-Weiß-Trennung im Feuerwehrhaus ist die räumliche Trennung von Schwarz- und Weißbereich: Dazu sollen die Feuerwehrangehörigen nach dem Einsatz ihre verschmutzte Einsatzkleidung im Schwarzbereich ablegen, den Sanitärbereich passieren und sich dort duschen, um danach im Weißbereich ihre Zivilkleidung anzuziehen. Quelle: DGUV Information 205-008 - Sicherheit im Feuerwehrhaus Sicherheitsgerechtes Plan... | Schriften | arbeitssicherheit.de; Abruf Juli 2022

1.2 Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des oben genannten B-Plans Nr. 36 „Neues Feuerwehr-Depot Schönwalde-Dorf“. Er besteht aus Flächen, die bisher unbebaut sind:

Gemarkung Schönwalde, Flur 2, Flurstücke 232/16 (tlw.)

Der Änderungsbereich liegt im Osten von Schönwalde-Dorf im Bereich der Bötzower Straße/Bötzower Landstraße (L 20) und wird als Ausgleichsfläche genutzt - Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“. Vorgenannter Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“ schafft für die südwestlich des Änderungsbereiches gelegenen Flächen die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden. Diese Fläche blieb bisher, bis auf die Erste Reihe an der Bötzower, unbebaut.

Eine verkehrliche Erschließung ist im Nordosten des Änderungsbereichs mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Bötzower Straße“ möglich. Dieser Weg führt Richtung Osten auf die L 20. Schönwalde-Dorf befindet sich etwa 2 Kilometer (Luftlinie) nördlich von Schönwalde-Glien.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 21.476 m² und ist folgendermaßen abgegrenzt:

- nordwestlich, nördlich und nordöstlich durch die Bötzower Straße an die Wald angrenzt
- südöstlich durch die Bötzower Landstraße (L 20) an die Landwirtschaftsflächen anschließen
- südwestlich durch bisher unbebaute Fläche an die sich Wohnbebauung anschließt

Im weiteren Verlauf der Bötzower Straße Richtung Westen und am weiteren verkehrlichen Erschließungssystem im Ort befindet sich Wohnbebauung mit entsprechenden baulichen Bestand und gärtnerischer Nutzung.

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 der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen.

Bis zum 09. Juni 2022 gab es die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Plangebiet keine Festlegungen gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 dargestellt sind, so dass regionalplanerische Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.²

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Z 5.2 Abs. 1 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Dies erfolgt hier, die Fläche ist außer im Norden umgeben von Siedlungsgebiet und schließt östlich, westlich und südlich an solches an.

Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Das vorliegende Plangebiet verfügt über Anschluss an bestehendes Siedlungsgefüge und bestehende Infrastruktur.

Der Freiraumverbund gem. Z 6.2 ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Bei Inkrafttreten des LEP HR bereits bekannt gemachte, genehmigte oder als Satzung beschlossene verbindliche Bauleitpläne wurden nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes. Da sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ausschließlich auf einer Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 09 „Lange Enden“ befindet, steht Ziel 6.2 LEP HR hier nicht entgegen.

Im Ergebnis ist kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen. Dies bestätigt die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg.³

3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, FFH- oder SPA-Gebieten bzw. Naturdenkmälern, Geschützten Landschaftsbestandteilen, Bodendenkmälern und kulturhistorischen Denkmälern.

Es liegt jedoch komplett im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ (DE 3343-602). Des Weiteren verläuft ca. 80 m östlich die Grenze des FFH-Gebiets Muhrgraben mit Teufelsbruch (DE 3345- 301).

² Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 5dj_9780_xh, 02.03.2023 und 5dj_10156_xh, 06.05.2024

³ Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, 20.01.2023, Gesch.-Z.: GL5.4-46152-009-0034/2023 und Gesch.-Z.: GL5.20-46155-009-0034/2023. 28.05.2024

Ausführliche Erläuterungen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 „Neues Feuerwehr-Depot Schönwalde-Dorf“ entnommen werden.

Geschützte Biotope nach § 29 und § 30 des BNatSchG sowie Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburgs wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und geplante Änderung

4.1 Landschaftsplan

Die Darstellung des Änderungsbereiches im Landschaftsplan kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 „Neues Feuerwehr-Depot Schönwalde-Dorf“ entnommen werden.

4.2 Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der FNP stellt die in Rede stehende Fläche als Landwirtschaftsfläche (nachrichtl. Übernahme), überlagernd mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Maßnahme E9 zum Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“ dar. Siehe unter „Flächenbilanz“.

Geplant ist die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Folgende Nutzungen sollen im Änderungsbereich untergebracht werden:

- Feuerwehr-Depot
- Kindertagesstätte
- Bolzplatz
- Unterkünfte für Wohnungslose

4.3 Flächenbilanz

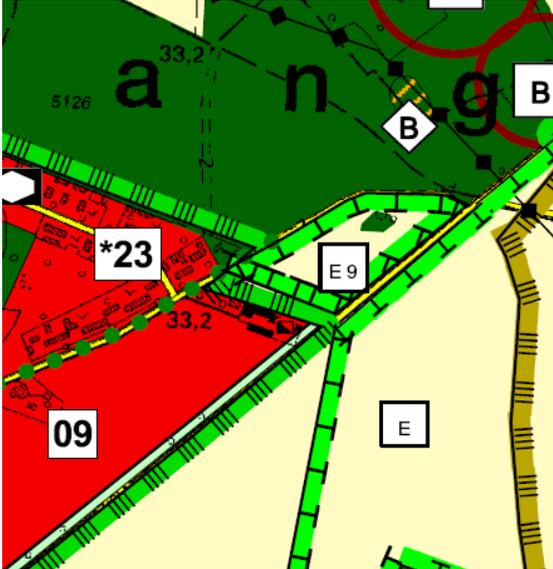
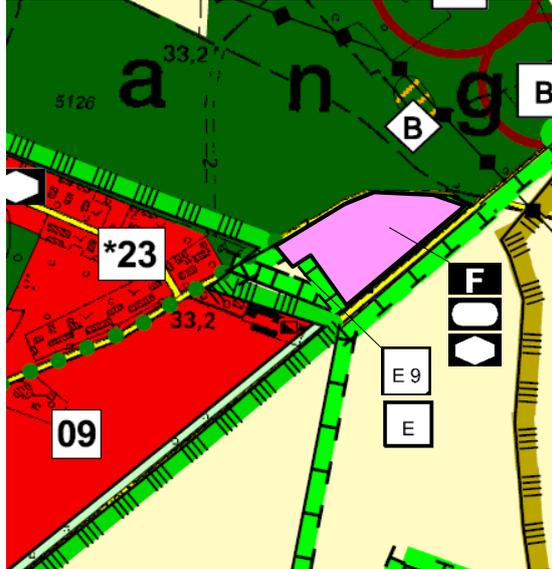
Bisherige Darstellung im rechtswirksamen FNP für Schönwalde-Glien:	Geplante Darstellung im rechtswirksamen FNP für Schönwalde-Glien:
<p>Landwirtschaftsfläche (nachrichtl. Übernahme), überlagernd mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Maßnahme E9 zum Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“</p> 	<p>Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feuerwehr - sozialen Zwecken dienende Gebäude - Sportanlagen 
<p>Darstellung einer ca. 21.476 m² großen Fläche</p>	<p>Darstellungsänderung in Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) auf einer Fläche von ca. 21.476 m²</p>

Abbildung 1: Bisherige und geplante Darstellung im FNP mit Angabe der Flächenänderungen

Folgend die Zeichenerklärung des Flächennutzungsplanes:

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none">  Wohnbauflächen  Gemischte Bauflächen  Sonstige Sondergebiete  Gewerbliche Bauflächen  Flächen für Ver- und Entsorgung  Flächen für Gemeinbedarf  B - Plangebiete (Numerierung gemäß Tabelle in Kapitel 9 der Begründung)  neu ausgewiesene Flächennutzungen (außer Wald und landwirtschaftliche Flächen) im Vergleich zu den Einzelflächennutzungsplänen der Ortsteile  Sonderbauflächen  Sondergebiete für Erholung, Freizeit und Sport  Sondergebiete für Funktionen der Nachrichtenübertragung  Sondergebiete für Reitsport  Sondergebiete für Landwirtschaft  Sondergebiet Schleusenanlage  Sondergebiet für Freizeit, Sport, Ausstellung <p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <ul style="list-style-type: none">  Öffentliche Verwaltungen  Schule  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude  Sozialen Zwecken dienende Gebäude  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  Sportanlagen  Post  Feuerwehr  Kindergarten <p>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</p> <ul style="list-style-type: none">  Überörtliche und örtliche Hauptstraßen  Bahnanlagen (nachrichtl. Übernahme) <p>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</p> <ul style="list-style-type: none">  Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (nachrichtl. Übernahme)  Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (nachrichtl. Übernahme) 	<p>Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none">  Grünflächen  Parkanlage  Sportplatz  Spielplatz  Badeplatz, Freibad  Friedhof <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <ul style="list-style-type: none">  Wasser (nachrichtl. Übernahme)  Abwasser (nachrichtl. Übernahme)  Ablagerung (nachrichtl. Übernahme) <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <ul style="list-style-type: none">  Wasserflächen (nachrichtl. Übernahme)  Trinkwasserschutzgebiete (nachrichtl. Übernahme) <p>Flächen für die Landwirtschaft und für Wald</p> <ul style="list-style-type: none">  Wald (nachrichtl. Übernahme)  Aufforstungsflächen  Landwirtschaftsflächen (nachrichtl. Übernahme) <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none">  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  für Verdichtung im Bestand sowie künftige ausgleichspflichtige Pläne und Projekte  für einzelne B-Pläne 	<p>Naturschutzflächen und -objekte</p> <ul style="list-style-type: none">  Landschaftsschutzgebiet (nachrichtl. Übernahme)  FFH - Gebiet (nachrichtl. Übernahme)  EU-Vogelschutz-Gebiet (nachrichtl. Übernahme)  Bodendenkmale (nachrichtl. Übernahme)  Alleen (nachrichtl. Übernahme)  Geschützte Landschaftsbestandteile Bestand (nachrichtl. Übernahme)  Geschützte Landschaftsbestandteile Vorschlag  Naturdenkmale (nachrichtl. Übernahme)  Neuanlage von Kleingewässern  Erhaltung von Kleingewässern  Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG (nachrichtl. Übernahme) <p>Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none">  Altlastenverdachtsflächen auf Flächen mit baulicher Nutzung (vollständige Auflistung aller Verdachtsflächen siehe Anhang in Begründung)  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  Grenze der Gemarkungen (nachrichtl. Übernahme)  Denkmalbereich (nachrichtl. Übernahme)  Einzel-Baudenkmale kartographisch nicht dargestellt (siehe Tabelle in Kapitel 10 der Begründung)
---	--	---

5 Planungskonzept und Standortwahl

5.1 Zusammenführung diverser Entwicklungsabsichten für das Gemeindegebiet

Der vorliegenden geplanten Darstellungsänderung liegt nicht ein einzelnes Leitbild zu Grunde. Es gibt mehrere Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen. Zum einen ist der Katastrophen- und Brandschutz sicherzustellen und gemäß den geforderten Anforderungen umzusetzen und auch gemäß solcher zu betreiben, um den Bevölkerungsschutz zu gewährleisten. Zum anderen ist der Zuzug und der sich daraus ergebende Bedarf an Einrichtungen für soziale Zwecke sowie dem Wunsch der Gemeinde Zuzug zu fördern zu beachten. Dazu können auch Treffpunkte zur Freizeitgestaltung in Form von Sportanlagen dienen. Auch der sozialen Verantwortung für Wohnungslose ist sich die Gemeinde bewusst und möchte feste Orte für Stabilität und Sicherheit schaffen, um Wohnungslose zu unterstützen.

Der Änderungsbereich bietet durch seine zusammenhängende Fläche, mit den für die einzelnen Entwicklungsabsichten benötigten Flächengrößen, einen geeigneten Standort. Hinzukommt die direkte verkehrliche Erschließungsmöglichkeit, da der Änderungsbereich an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Dieser Anschluss sowie die Randlage am Ort sind auch von Vorteil für die schnelle Erreichbarkeit der Feuerwehr und deren Einsatzkräfte.

Weiterer Vorteil ist die bereits vorhandene Verfügbarkeit der Fläche seitens der Gemeinde. Die Entwicklungsabsichten könnten kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden – ein verbindliches Bauleitplanverfahren vorausgesetzt.

Mögliche zukünftige Nutzungen profitieren bzgl. der technischen Infrastruktur von der Lage des Änderungsbereiches an einer öffentlichen Verkehrsfläche und der in der Nähe befindlichen Wohnbebauung. In der öffentlichen Verkehrsfläche und in wohnungsnahen Bereich sind bereits Leitungen für die Ver- und Entsorgung vorhanden an die zusätzliche Nutzungen angeschlossen werden könnten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Regionalplanerische Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Der Widerspruch zur gemeindlichen Planung – FNP, der die Fläche derzeit noch als Landwirtschaftsfläche, überlagernd mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Maßnahme E9 zum Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden“ darstellt, wird mit paralleler Änderung des FNP (§ 8 Abs. 3 BauGB), aufgelöst.

Die Darstellungsänderung in Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung für soziale Gebäude, Sportanlagen und Feuerwehr hat zur Folge, dass entsprechende bauliche Anlagen, die diesen Zwecken dienen, errichtet werden können - ein verbindliches Bauleitplanverfahren vorausgesetzt. Die Änderung dient auf Flächennutzungsplanebene als Darstellung der gemeindlichen Entwicklungsabsicht, am in Rede stehenden Standort, entsprechende bauliche Anlagen zu ermöglichen.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Bötzower Straße erschlossen. Über die angrenzende, südöstlich befindliche Landesstraße, soll auch Sicherheitsgründen nicht erschlossen werden.

6.4 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.

6.5 Immission

Auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 „Neues Feuerwehr-Depot Schönwalde-Dorf“ wirkt Verkehrslärm. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Für den Bebauungsplan Nr. 36 „Neues Feuerwehr-Depot Schönwalde-Dorf“ wurde eine „Schallimmissionsprognose Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärm“ erstellt. Diese hat zum Ergebnis, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (o. g. Bebauungsplan) Schallschutzmaßnahmen aufzunehmen sind aufgrund des umgebenden Straßenlärms. In der Prognose wurden auch die einzelnen zukünftig möglichen Nutzungen und deren Lärmauswirkungen untereinander und in die Umgebung geprüft. Ergebnis: Aufgrund von Anlagenlärmimmissionen sind bei Umsetzung der Planungen im Bebauungsplan insgesamt keine Lärmkonflikte zu erwarten und es ergeben sich keine Anforderungen dazu für den o. g. Bebauungsplan und daher auch keine Darstellungen für die Flächennutzungsplanänderung.

6.6 Altlasten

Im FNP sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

6.7 Denkmalschutz

Im Flächennutzungsplan sind keine Bodendenkmale im Änderungsbereich dargestellt. Folgende Bodendenkmale sind in der Umgebung des Plangebiets bekannt:

Bodendenkmalnr.	Kurzansprache
50052	Wüstung deutsches Mittelalter, Gräberfeld Eisenzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum
50038	Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Einzelfund Steinzeit
50051	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte

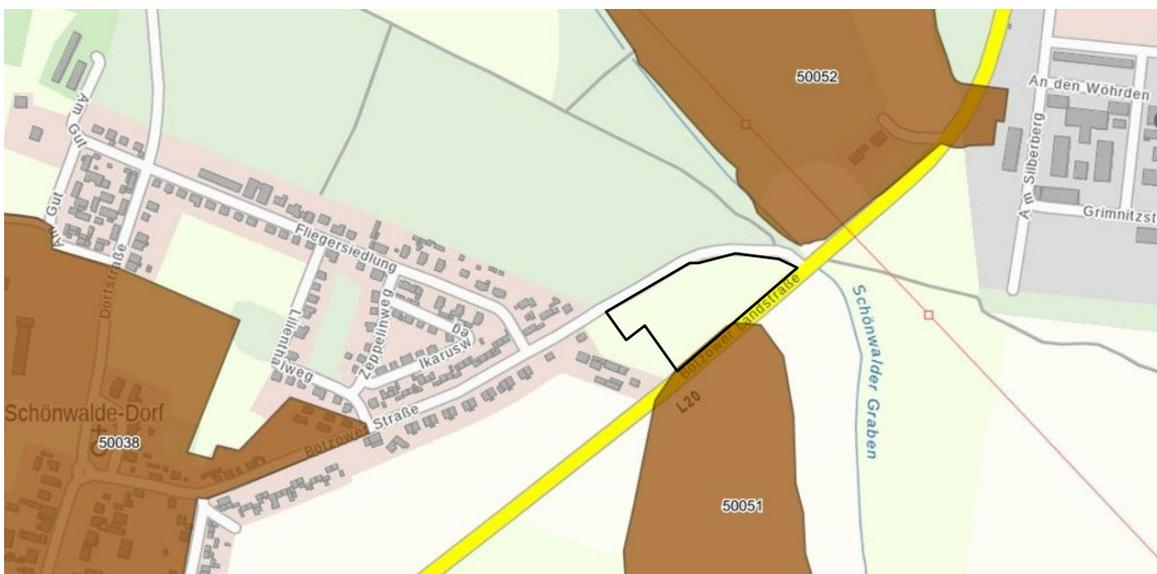


Abbildung 2: Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (ohne Maßstab), Abruf Juli 2022, mit Darstellung der Lage des Plangebiets (schwarz)

Das Bodendenkmal 50051 tangiert den Änderungsbereich laut Abbildung des o. g. Geoportals. Auswirkungen durch die Planung auf dieses Bodendenkmal sind nicht zu erkennen. Auch auf die noch weiter entfernten Bodendenkmale sind keine Auswirkungen durch die Darstellungsänderung auszumachen.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist. Somit wird auf die Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht.

6.8 Umwelt und Kompensation

Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Änderungsbereiches erfolgen – ein verbindliches Bauleitplanverfahren vorausgesetzt. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandene 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. Innerhalb des Plangebiets sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da das Areal zu 80 % bebaut bzw. genutzt werden kann und somit eine naturschutzfachliche Aufwertung nicht unbedingt zu erwarten ist.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebiets im Bereich eines Flächenpools der Flächenagentur Brandenburg GmbH, Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg/Havel, umgesetzt werden. Es soll hier Intensivacker in Extensiv Grünland umgewandelt bzw. Gehölze angepflanzt werden. Es handelt es sich um schon umgesetzte Maßnahmen, die in Nachbarschaft zu schon umgesetzten Kompensationsflächen anderer Projekte liegt. Dazu soll Intensivacker in extensives Grünland umgewandelt und Anpflanzungen von Gehölzen vorgenommen werden.

Detaillierte Ausführungen zur Kompensation und dem Maßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 „Neues Feuerwehrdepot Schönwalde-Dorf“ entnommen werden.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Änderungsbereich wird komplett von zwei Straßen (davon L20 mit >5.000 Kfz/Tag) und Siedlungsflächen eingerahmt, so dass hier zwar eine unbebaute und nur geringfügig vorbelastete Fläche überbaut werden könnte, die jedoch Anschluss an vorhandene Infrastruktur hat bzw. die Bebauungslücke zwischen dem Ostrand von Schönwalde-Dorf und dem östlich liegenden Gewerbegebiet Erlenbruch teilweise schließt. Zudem verläuft in diesem Bereich eine 80 m hohe Hochspannungsfreileitung, die das LSG in dieser Region ohnehin entwertet. Da die südlich verlaufende L20 (Bötzower Landstraße) den Siedlungsbereich von Schönwalde-Dorf nach Süden zur freien Luchlandschaft räumlich abgrenzt, stellt sich die geplante Bebauung als Verdichtung zwischen zwei Siedlungsteilen entlang der L20 und der Bötzower Straße dar. Da nur eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird, ist nicht von einer überdimensionierten Bebauung auszugehen. Aus der weiteren Umgebung würde die Bebauung im Norden durch Waldflächen, im Osten durch Gehölzstrukturen (Windschutzstreifen) und im Westen durch Schönwalde Dorf verdeckt werden. Nur mit Blick aus Richtung Süden wäre die geplante Bebauung komplett wahrnehmbar.

Das LSG Nauen-Brieselang-Krämer hat eine Größe von rund 23 077 ha. Durch die Planung werden 11.706 m² Bodenfläche neuversiegelt bzw. eine festgesetzte Ausgleichsfläche entwertet, so dass hier ein Widerspruch zu diesem Schutzzweck des LSG erfolgt. Die Bodenversiegelung und die Entwertung der Ausgleichsfläche werden jedoch in einem Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg GmbH komplett ausgeglichen. Der Flächenpool liegt wie der geplante Eingriff innerhalb der gleichen naturräumlichen Einheit Luchland und trägt hier an anderer Stelle zu einer erheblichen naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Da das gemäß HVE im Rahmen der Eingriffsregelung möglich ist, entsteht hier zwar eine punktuelle negative Beeinträchtigung im LSG Nauen-Brieselang-Krämer, was jedoch als geringfügig eingeschätzt wird, da sich der Standort am östlichen Siedlungsrand von Schönwalde Dorf, an zwei Straßen und in Nachbarschaft zu einer 380 kV Hochspannungsfreileitung, in einem schon vorbelasteten Bereich, befindet. Zudem erfolgt die Neuversiegelung in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Bebauung und zwei Straßen, so dass in den neu überplanten Flächen zumindest im Randbereich schon Beeinträchtigungen des Bodens durch

Schadstoffeinträge vorhanden sind (Betriebsstoffe der Kfz, Reifenabrieb, Einträge durch Straßenunterhaltung und Winterdienst).

Es besteht demnach zwar ein Widerspruch zum Schutzzweck der LSG-VO, der jedoch aus den o. g. Gründen als lösbar eingeschätzt wird. Eine Überwindung des Widerspruchs mit diesem Schutzzweck dürfte daher möglich sein.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird festgestellt, dass offenkundig keine Gründe erkennbar sind, die gegen eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung nach der LSG-VO oder einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG sprechen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Neues Feuerwehrdepot Schönwalde-Dorf“ verbleibt weiterhin im LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“.⁶

Es ist ein entsprechender formloser Antrag nach § 67 BNatSchG auf Befreiung/Vereinbarkeit von den Schutzgebietsvorschriften des LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“ bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen.

Amphibien/Reptilien:

Es können Konflikte bzw. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Zauneidechse vorkommen. Es wurden bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 09 „Lange Enden“ Zauneidechsen abgesammelt und umgesiedelt, Neufunde sind ebenso umzusiedeln.

7 Planverfahren, bisherige Verfahrensschritte

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Mit der vorliegenden Darstellungsänderung in Fläche für Gemeinbedarf, der bauliche Anlagen ermöglicht, wird der ursprüngliche planerische Wille der Gemeinde – Landwirtschaftsfläche und Ausgleichsfläche – berührt. Der Grundzug der Planung ist mit Darstellungsänderung nicht mehr gegeben. Zudem wurden Zauneidechsen vorgefunden, so dass zunächst von einem zweistufigen Planverfahren ausgegangen wird. Der Landkreis Havelland wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt und kann sich zum anzuwendenden Planverfahren äußern.

Bisherige Verfahrensschritte

Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Schönwalde-Glien durch die Gemeindevertretung am __. __. 2024 (Beschluss Nr. DR __/2024).

⁶ Landkreis Havelland, Untere Naturschutzbehörde, Az.: 63.3-01501-24, 07.06.2024

Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans am _____._____._____. ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Jahrgang __ Nr. __).

8 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Neues Feuerwehrdepot Schönwalde-Dorf“ 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])