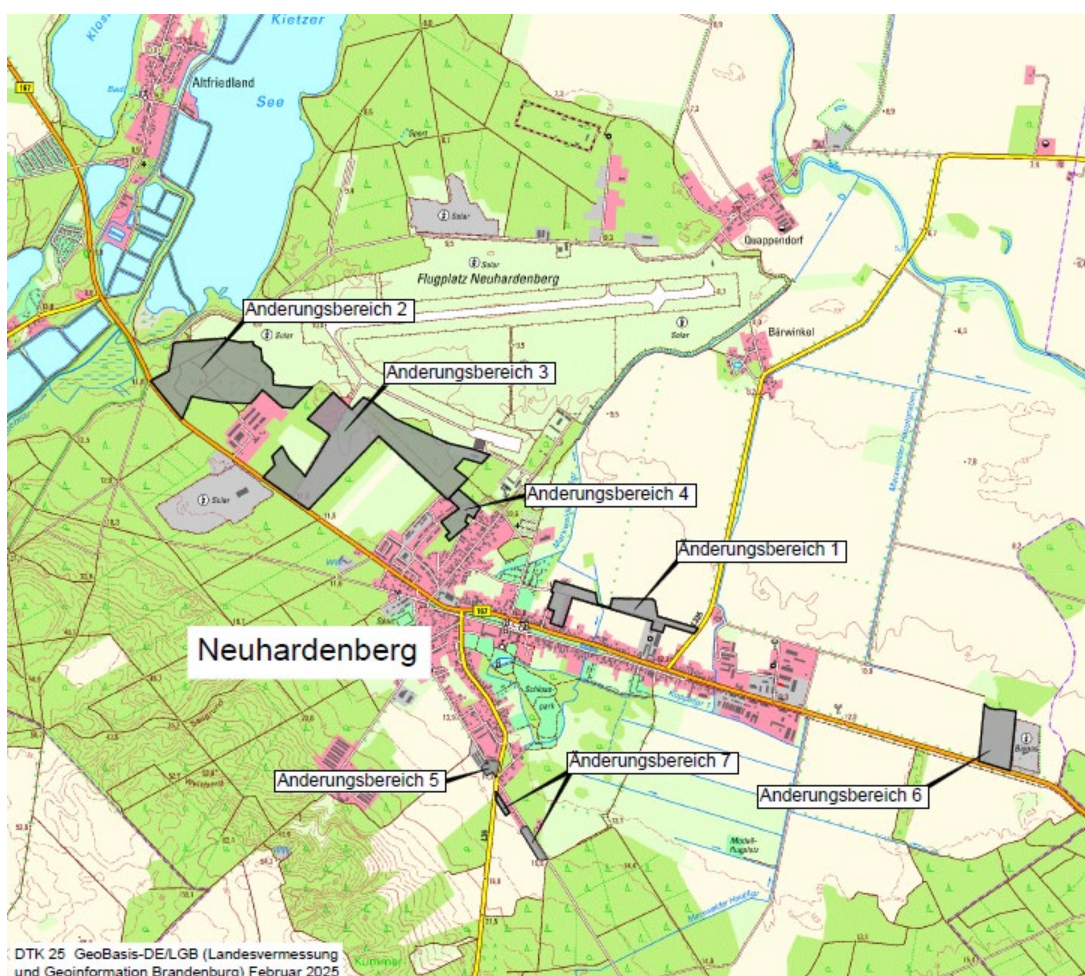


# Gemeinde Neuhardenberg

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung – Vorentwurf, Juni 2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	2
<b>2. PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	3
2.1 Rechtsgrundlagen .....	3
2.2 Übergeordnete Planungen .....	4
<b>3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	11
<b>4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	12

## 1. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Neuhardenberg verfügt über einen genehmigten und seit dem 03.02.2021 wirksamen Flächennutzungsplan.

Planungsanlass zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg ist die Aufstellungen der Bebauungspläne

- „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“ (Änderungsbereich 1),
- „Aero Pharma Park Berlin - Gewerbegebiet Neuhardenberg“ (Änderungsbereich 2),
- „Gewerbepark Airport-Center Neuhardenberg“ (Änderungsbereich 3),
- „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße Neuhardenberg“ (Änderungsbereich 4),
- „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“ (Änderungsbereich 5) und
- „Erweiterung Biogasanlage Neuhardenberg“ (Änderungsbereich 6).

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans zu prüfen. Parallel zur Aufstellung der o.g. Bebauungspläne soll die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Die Gemeinde Neuhardenberg beabsichtigt mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“ und „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße Neuhardenberg“ Flächen für die Wohnbauentwicklung und Mischgebieten, also Baugebieten, welche dem Wohnen und gleichermaßen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorzubereiten.

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen entlang des Rosenthaler Weges entspricht nicht mehr dem Entwicklungsziel der Gemeinde Neuhardenberg. Der Änderungsbereich 7 sieht hier aus diesem Grund die Änderung der aktuellen Darstellung von „Wohnbauflächen“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung.

Im Bereich der Bebauungspläne „Aero Pharma Park Berlin - Gewerbegebiet Neuhardenberg“ (Änderungsbereich 2), „Gewerbepark Airport-Center Neuhardenberg“ (Änderungsbereich 3), „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“ (Änderungsbereich 5) und „Erweiterung Biogasanlage Neuhardenberg“ (Änderungsbereich 6) sind gewerbliche Entwicklungen die Zielstellung. Die bisherigen Darstellungen werden daher in „gewerbliche Bauflächen“ geändert.

Die Gemeinde Neuhardenberg hat den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans am 22.05.2024 gefasst.

## 2. PLANUNGSBINDUNGEN

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- **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])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg** in der aktuellen Fassung

## 2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. S. 2694), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019
- Satzung des **Sachlichen Teilregionalplanes „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung in § 2 Absatz 2 Nummer 4 ROG 2009 soll der Raum so entwickelt werden, dass eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen entsteht.

Für die Änderungsbereiche sind in der Festlegungskarte des LEP HR (siehe nachstehende Abbildung) keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem LEP HR (grobe Lage der Änderungsbereiche rot markiert)



Gemäß der **Ziele 3.3 LEP HR** und **2.1 des Teilregionalplanes Oderland-Spree** wird der Gemeinde Neuhardenberg die Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt des Landkreises Märkisch-Oderland in der Planungsregion Oderland-Spree zugewiesen und in der Festlegungskarte mit dieser Funktionszuweisung dargestellt.

Neue Siedlungsflächen sind nach **Z 5.2 LEP HR** an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Siedlungsgebiete sind hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen zum nicht nur vorübergehenden Wohnen oder zum Arbeiten genutzt werden. Siedlungsgebiete weisen dafür auch eine entsprechende Infrastruktur auf, d. h. sie sind durch eine entsprechende Erschließung und Versorgungssituation gekennzeichnet.

Im **Grundsatz 2.2 des Teilregionalplanes Oderland-Spree** sollen in diesen Grundfunktionalen Schwerpunkten die ländlichen Gestaltungsräume stabilisiert und gestärkt, sowie die Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und weiterentwickelt werden.

In den Änderungsbereichen 1 und 4 ist die Zielstellung eine Darstellung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen.

Der Änderungsbereich 1 „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“ erstreckt sich an zwei Bereichen unmittelbar bis in die südlich gelegene Siedlungsstruktur und überplant teilweise vorhandene Siedlungsgebiete. Dadurch kann eindeutig ein Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete festgestellt werden.

Der Änderungsbereich 4 „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße Neuhardenberg“ grenzt ebenfalls an zwei Seiten direkt an bestehende Siedlungsstrukturen (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser). Die Entstehung neuer Siedlungssplitter und bandartiger Siedlungsstrukturen in der Umgebung Neuhardenbergs ist somit ausgeschlossen.

Die zuvor genannten Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des Freiraumverbundes. Eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes ist in beiden Änderungsbereichen somit nicht gegeben.

Gemäß **Z 5.7 LEP HR** sind Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar je 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Gemäß dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburgs vom 23.11.2022 (Gesch.-Z: GL5.17-46131-603-0664/2022) darf die Gemeinde Neuhardenberg für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen eine Fläche von 6,6 ha in Anspruch nehmen.

Im Änderungsbereich 1 „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“ ist eine Wohnbaufläche von ca. 4,9 ha sowie eine gemischte Baufläche von etwa 4,5 ha vorgesehen.

Ein Großteil des festgesetzten Mischgebietes ist bereits bebaut. Die östliche Mischgebietsfläche wird überwiegend von einer Fensterbaufirma genutzt, sodass auf diesem Areal keine Flächen für eine Wohnbebauung verbleiben. Die westliche Mischgebietsfläche, mit einer Größe von ca. 2,73 ha, wird durch vorhandene Wohnbebauungen und einer Büro- und Hallenvermietung geprägt. Für eine mögliche Wohnbebauung verbleibt noch ein Fläche von ca. 1,31 ha.

Die Addition der potenziellen Wohnsiedlungsflächen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche und der gemischten Baufläche innerhalb dieses Änderungsbereichs 1 ergibt ein Gesamtpotenzial von ca. 6,21 ha.

Dieser Wert liegt unter der festgelegten Obergrenze von 6,6 ha der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg, sodass die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen im Änderungsbereich 1 im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanungsabteilung steht.

Damit bleibt ein Entwicklungspotenzial von lediglich 0,39 ha für weitere Wohnbauflächen.

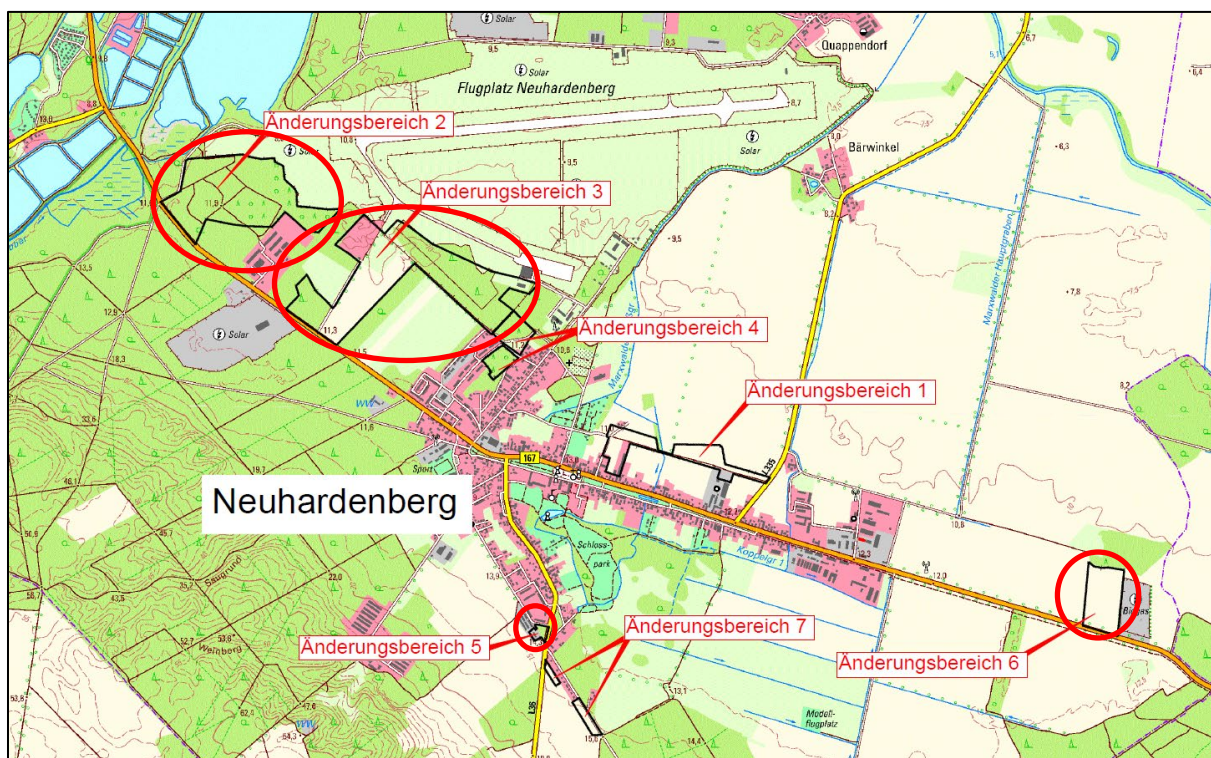
Der Änderungsbereich 7 entlang des Rosenthaler Weges wird derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Zielen der Gemeinde Neuhardenberg. Aus diesem Grund sieht der Änderungsbereich 7 vor, die Darstellung von „Wohnbauflächen“ in einem Umfang von 1,4 ha zugunsten von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu ändern. Dies entspricht der aktuellen Nutzung des betreffenden Areals.

Die im Änderungsbereich 7 aufgehobenen 1,4 ha Wohnbaufläche werden zum o.g. verbleibenden Entwicklungspotenzial von 0,39 ha addiert. Somit ergibt sich ein Potenzial für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Höhe von 1,79 ha.

Im Änderungsbereich 4 „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße Neuhardenberg“, welcher eine Fläche von 4,77 ha umfasst, sollen sowohl Wohnbauplätze als auch gewerbliche Ansiedlungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Hinblick auf die Obergrenze der Wohnbauflächenentwicklung ist vorgesehen, die Nutzungsmischung auf der vertiefenden Ebene des Bebauungsplans so festzulegen, dass der gewerbliche Anteil überwiegt und die gesamte Entwicklung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Neuhardenberg in einem verträglichen Rahmen bleibt.

**Die Siedlungsentwicklung der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.**

### Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung – Änderungsbereiche 2, 3, 5 und 6



**Abbildung 3:** Übersichtskarte der Änderungsbereiche (Bereiche 2, 3, 5 und 6 rot markiert)

Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und um im Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb der Hauptstadtregion zu bestehen. Aus diesem Grund werden die notwendigen Spielräume für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen. So beziehen sich die Festlegungen zur Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Z 5.5) ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen.

Eine standörtliche Bindung der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen an die zentralörtliche Gliederung ist nicht vorgesehen. Jedoch gelten auch bei der Planung gewerblicher Bauflächen die in G 5.1, Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 festgelegten qualitativen Grundsätze und Ziele. So sollen möglichst auch bei der gewerblichen Entwicklung vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden. Das Gebot zum Anschluss neuer Gewerbeflächen an vorhandene Siedlungsflächen ist zu beachten.

Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes dies erfordern (Abstandsgebot). Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei besonderen Erfordernissen der Verkehrserschließung, wie der Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen oder bei besonderen verkehrlichen Standortanforderungen, wie besondere Anlusserfordernisse des Gewerbes.

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen durch die gewerbliche Entwicklung ist ebenfalls zu vermeiden.

Die Gemeinde Neuhardenberg beabsichtigt die gewerbliche Entwicklung in den Änderungsbereichen 2 und 3 zum einen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen abseits der bewohnten Ortslage Neuhardenberg anzusiedeln. Im Weiteren liegt der Schwerpunkt u.a. auf einer Entwicklung von flugaffinem Gewerbe. Aus diesem Grund wurden bewusst Standorte mit einem direkten räumlichen Anschluss an den Flug- und Landeplatz Neuhardenberg gewählt. Dieser erstreckt sich nördlich der Änderungsbereiche.

Der Änderungsbereich 5 zum „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“ befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Neuhardenberg und umfasst eine baulich vorgeprägte Konversionsfläche. Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, welcher sich auf einen Handel mit Waren und die Erbringung von Dienstleistungen spezialisiert, ist Zielstellung des Investors.

Der Änderungsbereich 6 für den Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Neuhardenberg“ schließt direkt an eine baulich geprägte Fläche, hier eine Biogasanlage mit Freiflächen-Photovoltaikanlage an. Die Biogasanlage wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen abseits von Wohnbauflächen errichtet. Die Entwicklung eines Gewerbebestandes im direkten Anschluss an diese baulichen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien erfolgte bewusst, um entsprechende Synergieeffekte optimal nutzen zu können. Durch die Bündelung dieser nachhaltigen Energiequellen entsteht eine einzigartige Infrastruktur, die nicht nur ökologische Vorteile bietet, sondern auch wirtschaftlich attraktiv ist.

**Die gewerbliche Entwicklung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg erscheint ebenfalls mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.**

### 3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für die Änderungsbereiche 1 bis 7 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

<b>Änderungsbereich 1 „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Fläche für die Landwirtschaft	9,4 ha	0 ha
Wohnbauflächen	0 ha	4,9 ha
Gemischte Bauflächen	0 ha	4,5 ha

<b>Änderungsbereich 2 „Aero Pharma Park Berlin - Neuhardenberg“</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Fläche für Wald	25 ha	0 ha
Sondergebiet Photovoltaik	0,2 ha	0 ha
Gewerbliche Bauflächen	0 ha	25,2 ha

<b>Änderungsbereich 3 „Gewerbepark Airport-Center Neuhardenberg“</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Fläche für die Landwirtschaft	12,49 ha	0 ha
Fläche für Wald	19,93 ha	0 ha
Sondergebiet PV	3,45 ha	0 ha
Gewerbliche Bauflächen	0 ha	36 ha

<b>Änderungsbereich 4 „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße“</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Fläche für Wald	4,59 ha	0 ha
Wohnbauflächen	0,18 ha	0 ha
Gemischte Bauflächen	0 ha	4,77 ha

<b>Änderungsbereich 5 „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Wohnbauflächen	0,16 ha	0 ha
Grünfläche	0,49 ha	0 ha
Gewerbliche Bauflächen	0 ha	0,65 ha

<b>Änderungsbereich 6 „Erweiterung Biogasanlage Neuhardenberg“</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Sondergebiet Tierhaltung	6,41 ha	0 ha

Fläche für die Landwirtschaft	0,59 ha	0 ha
Gewerbliche Bauflächen	0 ha	7 ha

<b>Änderungsbereich 7 Wohnbauflächen Rosenthaler Weg</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Wohnbauflächen	1,4 ha	0 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0 ha	1,4 ha

#### **4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit den geplanten Darstellungen von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von u.a. Wohngebäude und Gewerbebetrieben geschaffen.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg im Vernehmen mit den Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Wohnbauflächen, Mischgebieten und Gewerbeflächen auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge der Bauleitplanverfahren auf die 2. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen.