

Gemeinde Schulzendorf



Änderung Flächennutzungsplan

Änderungsbereich:
„südlich Altdorf“

Vorentwurf

Stand: 12. Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	4
1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
II. AUSGANGSSITUATION	5
1. Stadträumliche Einbindung	5
2. Bebauung und Nutzung	5
3. Erschließung	6
3.1 Motorisierter Individualverkehr	6
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	6
3.3 Rad- und Fußverkehr	6
4. Technische Ver- und Entsorgung	6
4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser	6
4.2 Strom	7
4.3 Fernwärme	7
4.4 Gas	7
4.5 Telekommunikation	7
5. Denkmalschutz	7
III. PLANUNGSBINDUNGEN	8
1. Landes- und Regionalplanung	8
1.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007	8
1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	8
1.3 Regionalpläne	10
2. Innenbereichssatzung	11
3. Sonstige Bindungen	12
3.1 Bergbauberechtigung	12
IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	13
1. Gegenwärtige Bestandssituation	13
2. Angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans	14
V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
2. Auswirkungen auf die Stadtstruktur- und -entwicklung	16
3. Verkehrliche Auswirkungen	16
4. Auswirkungen auf die Umwelt	17

5.	Immissionsschutz	18
6.	Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur.....	18
7.	Wirtschaftliche Auswirkungen	18
8.	Kosten und Finanzierung	19
VI.	VERFAHREN	20
1.	Einleitungsbeschluss.....	20
2.	Beschluss zum Vorentwurf.....	20
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	20
5.	Überarbeitung des Vorentwurfs.....	21
6.	Wiederaufnahme des Verfahrens	21
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN	22

I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der vorliegende Änderungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Schulzendorf (Feststellungsfassung von 2008) steht im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Mischgebiets, eines eingeschränkten Gewerbegebiets sowie eines Sondergebiets „Autohaus im Bereich Schulzendorf-Altdorf. Hierbei bildet der im Aufstellungsbeschluss (BS/GV/07/15-1) des Bebauungsplans „südlich Altdorf“ dargestellte Geltungsbereich die Grundlage für die Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der FNP-Änderungsbereich liegt westlich im Gemeindegebiet der Gemeinde Schulzendorf und umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Es wird nördlich und östlich durch die Dorfstraße sowie westlich durch die Flutgrabenaue begrenzt. Etwas weiter westlich beginnt die Gemeinde Schönefeld. Südlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass der Änderung des FNP in Schulzendorf ist die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „südlich Altdorf“, die beabsichtigt das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet sowie als Sondergebiet „Autohaus“ festzusetzen.

Bereits mit Beschluss vom 15.06.2012 (BS/GV/25/12) hat die Gemeindevertretung Schulzendorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „südlich Altdorf“ beschlossen. Ziel war es, für ansässige Gewerbebetriebe, deren Erweiterungsvorhaben über die Grenzen der Innenbereichssatzung hinausreichen, eine eigenständige planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Das Verfahren wurde bis zum Entwurfsstand (zuletzt Stand 02/2016) fortgeführt und sollte gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Abschluss gebracht werden. Da die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abgeschlossen wurde, entfiel die Voraussetzung für eine Genehmigung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „südlich Altdorf“ konnte daher nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verfahren blieb ohne rechtswirksamen Abschluss.

Ungeachtet des nicht abgeschlossenen Verfahrens wurden im Änderungsbereich im Jahr 2021 bauliche Vorhaben realisiert. Sowohl eine Rettungswache als auch das Autohaus „Kossert“ wurden auf Grundlage einzelfallbezogener Ausnahmegenehmigungen des Landkreises Dahme-Spreewald errichtet, ohne dass hierfür eine verbindliche Bauleitplanung bestand.

Aktueller Anlass für die Wiederaufnahme des Planverfahrens ist der Wunsch des Eigentümers des Autohauses, den bestehenden Betrieb zu erweitern. Eine solche Erweiterung ist im Wege einer weiteren Einzelfallentscheidung nicht darstellbar. Es bedarf daher einer eigenständigen, verbindlichen Bauleitplanung, die sowohl die bereits realisierten Nutzungen planungsrechtlich nachvollzieht als auch die betriebliche Weiterentwicklung des Autohauses ermöglicht. Daher wird im Zuge dessen auch die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens zur Anpassung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Schulzendorf liegt im Südosten der Bundeshauptstadt Berlin im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald. Sie grenzt im Osten an den Berliner Ortsteil Schmöckwitz (Bezirk Treptow-Köpenick) sowie den Gemeinden Eichwalde und Zeuthen. Im Westen befindet sich die Gemeinde Schönefeld mit dem überregional bedeutsamen Flughafen BER. Die Gemeinde Schulzendorf verfügt selbst über keine amtlich ausgewiesenen Ortsteile.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Dorfkerns Schulzendorf-Altdorf und nordwestlich des Neubaugebiets „Ritterschlag/Ritterfeld“. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Kreisstraße „Dorfstraße“ begrenzt, die Schulzendorf in Richtung Süden mit dem Zeuthener Ortsteil Miersdorf verbindet. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue“. Westlich des Naturschutzgebiets verläuft sowohl die L400 als auch die A113.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Dorfstraße kleinere Höfe, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit sowie nördlich angrenzend die Schulzendorfer Patronatskirche und das Gutshaus Schulzendorf. Südöstlich befindet sich die Siedlung „Ritterschlag/Ritterfleck“, die von 1- bis 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist.

2. Bebauung und Nutzung

Schulzendorf-Altdorf bildet den historisch gewachsenen Dorfkern der Gemeinde Schulzendorf und weist einen bauhistorisch bedeutsamen Gebäudebestand auf, der für das Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung und in dieser Form einzigartig ist.

Das gesamte Ensemble des Gutsschlosses, mit dem Schloss, der Patronatskirche, den beiden Gesindehäusern, dem Verwalterwohnhaus sowie dem Park des ehemaligen Gutsherren Richard Israel ist überregional bekannt. Durch die städtebauliche Ausrichtung seiner Frontseite auf den Dorfanger ist das Gutsschloss im Ortskern sehr präsent und prägt das Ortsbild des Altdorfs stark.

Entlang der Dorfstraße befinden sich noch einige historische Hofanlagen, besonders im östlichen und westlichen Randbereich des Altdorfs. Die Hofanlagen orientieren sich mit ihren Hofzufahrten zum Dorfanger bzw. zur Dorfstraße Weg, die Wohngebäude sind dabei durchgängig traufständig zum vorderen Grundstücksbereich bzw. zum öffentlichen Raum ausgerichtet. Darüber hinaus prägen klare Kubaturen sowie einfache Satteldächer die Hofgebäude, deren Fassaden und Giebel überwiegend verputzt sind und teilweise Stuckornamente aufweisen. Die Höfe beinhalten unter anderem Handwerks- oder andere Dienstleistungsbetriebe. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet überwiegend nicht mehr statt.

Südöstlich der Dorfstraße haben sich im rückwärtigen Teil der historischen Hofanlagen auch gewerbliche Bauten und Nutzungen angesiedelt. Neben Lagerflächen von Bauunternehmen und einem Reifenlager für Pkw befinden sich dort ein raumgreifendes Gebäude des Autohauses „Kosser“ sowie eine große Rettungswache, die vom Regionalverband Südbrandenburg der Johanniter betrieben wird. Darüber hinaus befindet sich östlich an die Rettungswache angrenzend eine Pumpstation des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbands (MAWV).

3. Erschließung

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich über die von Waltersdorf in das Altdorf verlaufende Waltersdorfer Chaussee/Dorfstraße erschlossen. Die Dorfstraße führt nordwestlich in das Altdorf hinein und verläuft anschließend südwestlich weiter bis zur Kreuzung Dorfstraße/Ernst-Thälmann-Straße, wo sie in die Miersdorfer Straße übergeht. Die Waltersdorfer Chaussee/Dorfstraße/Miersdorfer Straße ist als Kreisstraße K 6160 klassifiziert und befindet sich in Trägerschaft des Landkreises Dahme-Spreewald.

Im westlichen Bereich des Altdorfs geht die Dorfstraße in den Mittenwalder Weg über, der nach Süden in einen unbefestigten Land- und Forstwirtschaftsweg mündet. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Dorfstraße.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Altdorfs, an der Dorfstraße befindet sich die Haltestelle „Schulzendorf (LDS), Alt-Schulzendorf“. Von dort aus verkehren die Buslinien 734 (S Zeuthen <> S Eichwalde), 735 (Königs Wusterhausen <> Flughafen BER), 736 (Königs Wusterhausen <> Flughafen BER), 741 (Karlshof/Rotberg <> Flughafen BER/Schönefeld Nord) und die N36 (Mittenwalde <> Flughafen BER). Fußläufig in etwa 500 m in südlicher Richtung von der Plangebietsmitte befindet sich zusätzlich noch die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Miersdorfer Straße“, die von den genannten Buslinien angefahren wird. In ca. 850 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Freiligrathstraße“, die lediglich von den Buslinien 734 und 741 angefahren wird.

Die Gemeinde Schulzendorf verfügt keinen Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Westlich des Plangebiets befindet sich in 3,3 km Entfernung die S-Bahnstation Station S-Eichwalde. Von dort verkehren sowohl die S8 (S Schönfließ <> S Wildau) als auch die S46 (S Westend <> S Königs Wusterhausen). Darüber hinaus liegt südöstlich in 3,9 km Entfernung die S-Bahnstation Zeuthen, von wo aus ebenfalls die S8 und S 46 verkehren.

3.3 Rad- und Fußverkehr

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Fuß- und Radwege. Entlang der Dorfstraße existiert auf der südlichen Seite der Dorfstraße ein durchgängiger Gehweg, der ein Benutzungsrecht für Fahrräder einräumt. Nördlich der Dorfstraße befindet sich auf der Mittelinsel im Bereich der Haltestelle „Schulzendorf (LDS), Alt-Schulzendorf“ ein Gehweg, der sich über die gesamte Länge der Mittelinsel erstreckt. Ein weiterer Gehweg nördlich der Dorfstraße ist im Kreuzungspunkt Dorfstraße /Waltersdorfer Chaussee vorzufinden, der auf der Waltersdorfer Chaussee in Richtung Norden als Radweg weitergeführt wird.

Der südwestlich liegende Mittenwalder Weg verfügt weder über einen ausgebauten Rad- oder Fußweg. Die im Westen befindliche Ernst-Thälmann-Straße weist einen einseitigen kombinierten Fuß- und Radweg, der auf der Südseite der Straße verläuft.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

Der Änderungsbereich ist über Leitungen in der Dorfstraße vollumfänglich an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.

Im Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs darüber hinaus eine Pumpstation des Märkischen Abwasser- und Wasserbands (MAWV).

4.2 Strom

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Mittel- und Niederspannungsstromleitung, die durch die E.DIS betrieben wird.

4.3 Fernwärme

Die Leitungsabfrage ergab keine Fernwärmeleitung in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereichs.

4.4 Gas

Der Änderungsbereich ist vollumfänglich an das Gasnetz der EWE AG angeschlossen. Entlang der Dorfstraße befindet sich eine 225 PE-Leitung von denen es insgesamt 10 Abzweigungen in den Änderungsbereich führen. Bei den Gasleitungen die in den Änderungsbereich führen, handelt es sich überwiegend um Hausanschlüsse der Kategorie 32 PE 100. Das Autohaus wird neben einer 32 PE 100 Leitung auch von einer 63 PE 100 Leitung versorgt.

4.5 Telekommunikation

Der Änderungsbereich ist durch eine Telekommunikationsleitung der DNS:NET Internet Service GmbH an das Telekommunikationsnetz angebunden. Die Leitung verläuft vom Dorfanger entlang der Dorfstraße südwestlich auf das Flurstück 172 und verläuft über das Flurstück 72/1 und 239 in den südlichen Teil des Plangebiets.

Darüber hinaus befindet sich entlang der Dorfstraße ein verlegtes Kupferfernmeldekanal (VKF), das von der EWE betrieben wird.

5. Denkmalschutz

Im historischen Ortszentrum von Schulzendorf-Altdorf sind sowohl Bau- als auch Bodendenkmale vorzufinden.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Außerhalb sind die Gutsanlage mit Gutshaus und Park sowie den dazugehörigen Nebengebäuden (Patronatskirche, Verwalterwohnhaus und zwei Gesindehäuser) unter der Objektnummer 09140390 in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BDLAM) eingetragen.

Darüber hinaus ist der gesamte historische Dorfkern von Schulzendorf-Altdorf als Bodendenkmal unter der Objektnummer 12621 in der Denkmalliste des BDLAM eingetragen.

Für das Altdorf besteht zudem eine Denkmalbereichssatzung der Gemeinde Schulzendorf aus dem Jahr 1994, die das gesamte Gebiet des historischen Ortskerns umfasst und unter der Objektnummer 09140365 in der Denkmalliste des BDLAM eingetragen ist. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Änderungsgebietes.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Landes- und Regionalplanung

1.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) wurde am 15.12.2007 bzw. 18.12.2007 von den Ländern Berlin und Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze zu § 2 Wirtschaftliche Entwicklung, § 3 Zentrale Orte und zu § 5 zur Siedlungsentwicklung relevant.

Gemäß § 2 Absatz 1 LEPro 2007 liegen die Wachstumschancen der Hauptstadtregion insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs, mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ mit seinem Umfeld. Die Gemeinde Schulzendorf liegt im unmittelbaren Umfeld des Flughafens BER, die planungsrechtliche Sicherung und maßvolle Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere des Autohauses, trägt dazu bei, das Wachstum im Flughafenumfeld zu steigern und das wirtschaftliche Potenzial auszuschöpfen.

Gemäß § 3 Absatz 1 LEPro 2007 sollen Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten unter anderem Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen für ihren Versorgungsbereich erfüllen. Die Gemeinde Schulzendorf ist kein Zentraler Ort, sondern im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die im sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ vorgesehene Erweiterung eines bestehenden, nicht-zentrenrelevanten Gewerbebetriebs ist daher nicht an der zentralörtlichen Gliederung, sondern an den spezielleren Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) zu messen.

Nach § 5 Abs. 1 LEPro 2007 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten. Zudem ist die Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem Potenzial angemessen zu berücksichtigen. Da das Plangebiet im Grundfunktionalen Schwerpunkt Schulzendorf liegt, ist dieser Grundsatz erfüllt. Ebenso wird dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) Rechnung getragen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im historischen, baulich geprägten Ortskern Schulzendorf-Altdorf. Die Planung dient hier primär der rechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen. Lediglich die südliche Erweiterungsfläche für die eingeschränkten Gewerbegebiete sowie die südlichen und westlichen Flächen des sonstigen Sondergebietes „Autohaus“ liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da diese Fläche direkt an den gewerblichen Bestand anschließt, wird eine Zersiedlung vermieden und der bestehende Siedlungskörper sinnvoll ergänzt.

1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 29.04.2019 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg als Rechtsverordnung beschlossen und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 ab und bildet gemeinsam mit dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 die zweite Stufe der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg. Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR und bleibt neben diesem in Kraft.

Im Rahmen des ursprünglichen Planverfahrens hatte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 21.11.2013 mitgeteilt, dass das Plangebiet innerhalb der Planungszonen Bauhöhenbeschränkung und Siedlungsbeschränkung des LEP FS liegt und die Ziele Z 3 und Z 5 LEP FS zu beachten sind. Z 5 LEP FS schließt Neuplanungen für Wohnnutzungen und andere lärmschutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone grundsätzlich aus, lässt gewerbliche Neuplanungen jedoch unter Wahrung der Immissionsgrenzwerte (Gewerbegebiete: 65/50 dB(A) tags/nachts, Mischgebiete: 60/45 dB(A) tags/nachts) zu. Da seit dieser Anfrage mehrere Jahre vergangen sind und sich die landesplanerischen Rechtsgrundlagen mit der Ablösung des LEP B-B durch den LEP HR geändert haben, ist die Vereinbarkeit mit dem LEP FS im Rahmen des aktuellen Planverfahrens erneut zu bestätigen.

Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Gemäß Grundsatz G 2.2 ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtreion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Da die bestehende gewerbliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs vordergründig planungsrechtlich gesichert werden und das bestehende Autohaus durch das Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung erhalten soll, wird dem Grundsatz, bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten am Standort entsprochen.

Das Ziel Z 2.6 legt fest, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund des Konzentrationsgebots ausschließlich in Zentralen Orten zulässig sind. Bezogen auf das Bauleitplanverfahren ist innerhalb des Geltungsbereichs perspektivisch das Autohaus betroffen, dass langfristig eine Erhöhung der Verkaufsfläche anstrebt. Da die Verkaufsfläche langfristig eine Größe von über 800 m² Verkaufsfläche aufweisen wird, handelt es sich dann um einen großflächigen Handelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, der außerhalb von zentralen Orten nicht zulässig ist. In dem Ziel Z 2.12 sind zusätzliche Regelungen für die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte enthalten. Im Absatz 1 des Ziels Z 2.12 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche nur zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Diese Regelung greift somit nicht für das Autohaus. Im zweiten Absatz des Ziels Z 2.12 wird zusätzlich bestimmt, dass in Grundfunktionalen Schwerpunkten die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig ist, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m² nicht überschreitet. Eine Sortimentsbeschränkung auf die Nahversorgung ist in diesem Fall nicht zu beachten. Da davon auszugehen ist, dass das Autohaus diese Grenze nicht überschreitet, wird die Ausnahmeregelung und damit auch das Ziel Z 2.6 erfüllt.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen ausgeschlossen werden. Da eine Ansiedlung beispielsweise eines Supermarkts kein städtebauliches Ziel der Gemeinde im Altdorf darstellt und Verbrauchermärkte in eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, wird dem Ziel Z 2.6 entsprochen.

Gemäß Grundsatz G 2.11 soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Der Grundsatz dient dem Schutz vielfältiger Handelsstrukturen vor regionalen Anbietermonopolen. Für das Autohaus liegt keine Kaufkraftbindungsanalyse vor, sodass zum aktuellen Planungsstand keine belastbare Aussage zur konkreten Kaufkraftbindungsquote im Bezugsraum möglich ist. Es handelt sich um die Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs und nicht

um eine Neuansiedlung. Die Verkaufsfläche soll von derzeit etwa 500 m² auf perspektivisch über 800 m² erweitert werden. Da der Kraftfahrzeughandel als nicht-zentrenrelevantes Sortiment (Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR) typischerweise einen großräumigen, nicht lokal begrenzten Einzugsbereich aufweist, ist weder eine Verdrängung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte noch eine Monopolisierung im engeren Bezugsraum zu erwarten.

Siedlungsentwicklung

Der Grundsatz G 5.1 hat die Innenentwicklung und Funktionsmischung zum Inhalt, während das Ziel Z 5.2 den Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete zur Vorgabe macht. Dem Grundsatz G 5.1 wird entsprochen, da eine Funktionsmischung innerhalb des Geltungsbereichs durch Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, sonstiges Sondergebiet „Autohaus“). Das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das sonstige Sondergebiet „Autohaus“ schließen an vorhandene Siedlungsflächen an, wodurch dem Ziel Z 5.2 entsprochen wird.

Klima, Hochwasser und Energie

Gemäß dem Grundsatz G 8.1 sollen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Durch die Lage unmittelbar an der Dorfstraße Straße sowie einer bereits bestehenden, privat errichteten Straße innerhalb des Geltungsbereichs, werden lange Wege zu den geplanten Nutzungen vermieden. Für einen Großteil der Einwohner ist der Standort zu Fuß, dem Rad oder mit dem Bus zu erreichen.

1.3 Regionalpläne

1.3.1 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

Auf der 46. Regionalversammlung am 20.11.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines integrierten Regionalplans gefasst, der auf der 50. Regionalversammlung am 28.11.2018 durch die inhaltliche Gliederung des Regionalplans vertieft wurde. Weitere Verfahrensschritte wurden bereits unternommen. Mit der Veröffentlichung des Amtsblatts für Brandenburg Nr. 13 vom 01.04.2020 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten Stellen zum integrierten Regionalplan der Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Seit dem 01.09.2021 findet außerdem die Beteiligung der Behörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogenen Belange durch die Planung berührt sind, statt. Darüber hinaus wird im Rahmen des integrierten Regionalplans ebenfalls eine strategische Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie beispielsweise: Mensch, Tiere, Boden, Wasser usw. und deren Wechselwirkungen betrachtet.

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ trifft keine Aussagen zum Planungsgebiet oder zur Gemeinde Schulzendorf.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Gemeinde Schulzendorf ist als „grundfunktionaler Schwerpunkt“ im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ hinterlegt und befindet sich zwischen den Gemeinden Schönefeld und Wildau, die gemeinsam als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ fungieren. Weiter südlich liegt das Mittelzentrum Königs Wusterhausen.

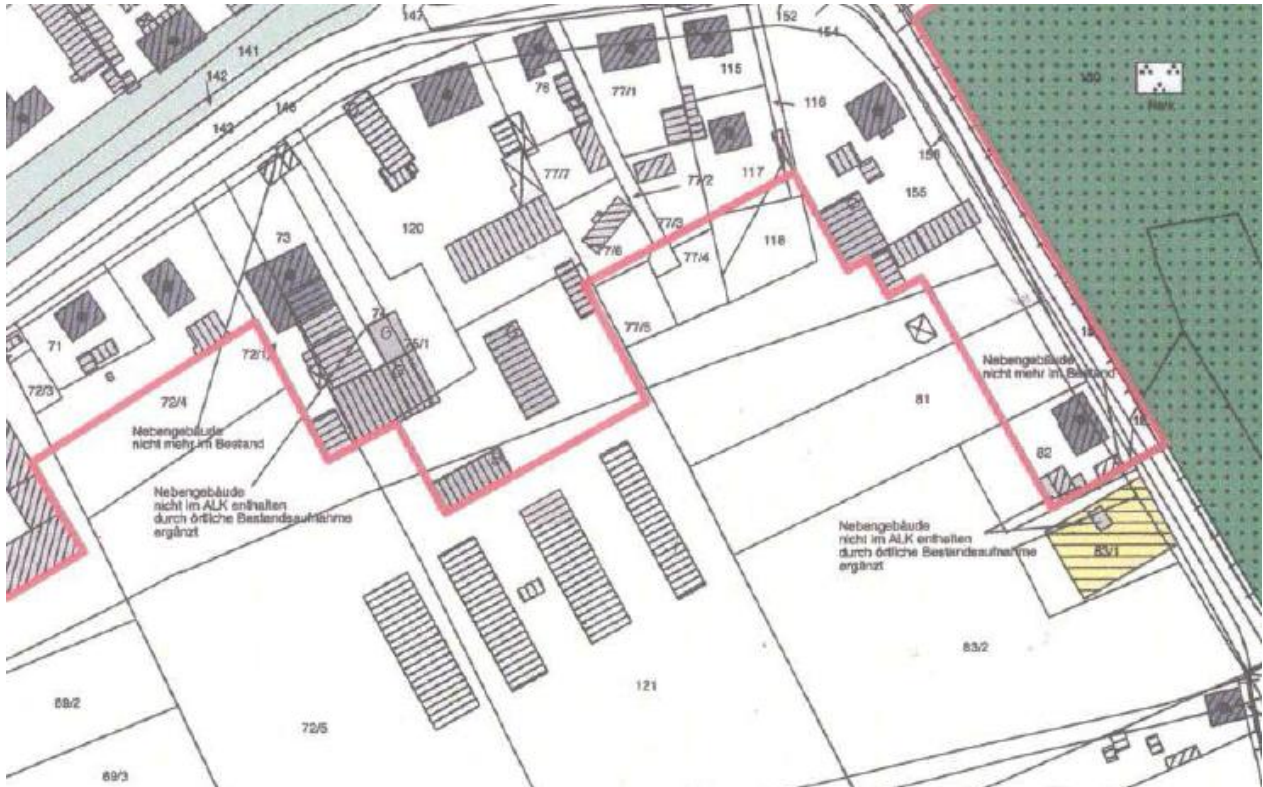
Sachlicher Teilregionalplan I „Zentralörtliche Gliederung“

Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Zentralörtliche Gliederung“ trifft aufgrund der Maßstäblichkeit der Festlegungskarte keine Aussagen zum Plangebiet oder zur Gemeinde Schulzendorf.

2. Innenbereichssatzung

Im Änderungsbereich gilt seit dem 27.02.2008 die Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, die den Innenbereich gemäß § 34 vom Außenbereich gemäß § 35 abgrenzt (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Innenbereichssatzung für Alt-Schulzendorf



Quelle: Gemeinde Schulzendorf

Bei Festsetzung der Satzung im Jahr 2008 war der südliche Bereich bis auf vier ruinöse Hallengebäude unbebaut. Auf Grundlage einzelfallbezogener Ausnahmegenehmigungen wurde zunächst im Jahr 2019 sowie im Jahr 2021 eine Rettungswache als auch ein Autohaus errichtet. Somit hat sich der Innenbereich inzwischen über die geltende Innenbereichssatzung Richtung Süden ausgedehnt. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft heute somit südlich der Gebäude des Autohauses und der Rettungswache. Richtung Westen beginnt der Außenbereich westlich des Autohauses.

Der südliche und westliche Teil des Änderungsbereichs ist demnach als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten. Die dort geplante Entwicklung gewerbliche Entwicklung zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB womit ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

3. Sonstige Bindungen

3.1 Bergbauberechtigung

Gemäß dem Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe liegt der Änderungsbereich des Bebauungsplans „südlich Altdorf“ vollständig innerhalb des gemäß § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfeldes „Schönfeld“ (11-1590). Die Erlaubnis dient der Aufsuchung von Sole, Erdwärme und Lithium (Geoportal LGBR Brandenburg, Karte Bergbauberechtigung). Das Laufzeitende ist der 16.08.2028. Eine Verlängerung kann gemäß § 16 Abs. 4 BbergG gewährt werden.

Da es sich bei der Bergbauberechtigung lediglich um eine zeitlich befristete Genehmigung bis zum 16.08.2028 zur Erkundung von Bodenschätzen handelt, sind, aufgrund fehlender oder nicht bekannter Planungen seitens des Bergbauberechtigten, keine Auswirkungen auf das Bauleitplanvorhaben zu erwarten. Auch ist ein Betriebsplan, wie nach § 51 BbergG für Aufsuchungsbetriebe vorgesehen, nicht vorhanden oder bekannt.

IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1. Gegenwärtige Bestandssituation

Durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.07.2008 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schulzendorf rechtsgültig. Für den Änderungsbereich sowie für die umliegenden Bereiche trifft der Flächennutzungsplan mehrere Festlegungen. Der Änderungsbereich liegt eingebettet in einem Bereich, der als Art der Nutzung gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet sowie gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist.

Innerhalb des Altdorfs bestehen neben den Festlegungen zur baulichen Nutzung weitere Flächenfestlegungen, die sich teilweise überlagern. So überlagert sich die Denkmalbereichssatzung der Gemeinde Schulzendorf, die den bauhistorischen Bestand schützt, mit dem festgesetzten Denkmalbereich „Altdorf“, der sich über das gesamte Altdorf erstreckt.

Darüber hinaus sind der Dorfanger sowie der westlich entlang der Dorfstraße verlaufende Grünstreifen im FNP als Parkanlage ausgewiesen. Des Weiteren sind im südlichen Teil des Altdorfs und des Geltungsbereichs zwei Altlastenverdachtsflächen mit der Kennzeichnungsnummer 394 und 395 eingetragen.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gutshaus samt Patronatskirche sowie den Nebengebäuden. Der gesamte Bereich des Gutshauses inklusive des Gutsparks sind als Sondergebiet „Hotel“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf eingetragen. Die Patronatskirche ist im FNP zudem als kultureller Ort festgelegt.

Die aus der Miersdorfer Straße sowie der Ernst-Thälmann-Straße sich nach Norden hin über die Dorfstraße und Waltersdorfer Chaussee durchziehende Radverkehrsachse ist ebenfalls im FNP dargestellt.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Ortsumfahrung dargestellt, die aus Sicht der Gemeinde Schulzendorf zwingend erforderlich ist. Die Ortsumfahrung soll als Verlängerung der Ernst-Thälmann-Straße an die Landesstraße L 400 angebunden werden, um den historischen Dorfkern von Alt-Schulzendorf zu entlasten.

Südlich der im FNP eingetragenen Ortsumfahrung befindet sich eine circa 9 ha große Fläche für die der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine Aussage zu einer möglichen Flächennutzung trifft (sogenannte „weiße Fläche“). Hintergrund ist, dass zum Zeitpunkt der Festlegung des FNP eine exakte Bestimmung der Nutzung nicht möglich war. Gemäß der Begründung zum FNP war die Fläche für Freizeit-, kultur- bzw. kongress- und flughafenbezogene Nutzungen geeignet. Aktuell ist sie Bestandteil eines Änderungsverfahrens das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulstandort Miersdorfer Straße“ parallel durchgeführt wird. Die Flächen sollen als Gemeinbedarfsflächen, Wohnfläche sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur dargestellt werden. Der Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung für die Flächennutzungsplanänderung wurde am 21.05.2026 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird dem Landkreis Dahme-Spreewald zur Genehmigung vorgelegt.

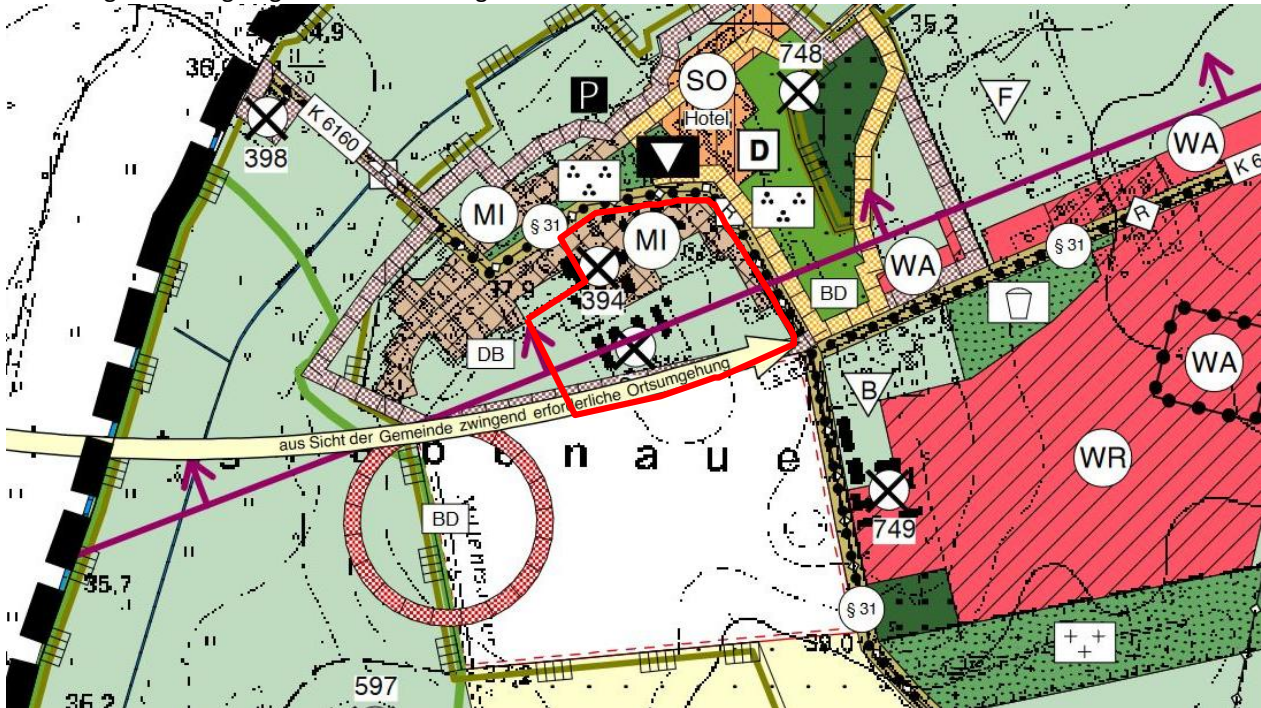
Südwestlich des Änderungsbereich ist ein eingetragenes Bodendenkmal dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Siedlung aus der Bronzezeit. Darüber hinaus ist der gesamte westliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichnet. Teile dieser Flä-

chen sind nachrichtlich als planfestgestellte Flächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen aus dem Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld im Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue Waltersdorf““.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine ortsbildprägende Baumallee, die gemäß § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützt ist. Östlich daran anschließend befinden sich das als reines Wohngebiet gekennzeichnete Areal „Ritterschlag/Ritterfleck“ sowie weitere Maßnahmenflächen. Eine weitere ortsbildprägende Baumallee, die ebenfalls unter Schutz gestellt ist, säumt die Dorfstraße bis zum Dorfanger.

Mit der geplanten Änderung des FNP sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „südlich Altdorf“ in Schulzendorf-Altdorf geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gemäß § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Abbildung 2: Rechtsgültiger FNP mit Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Schulzendorf; Bearbeitung: PFE

2. Angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans

Da der parallel aufgestellte Bebauungsplan „südlich Altdorf“ die Bestandsnutzungen verstetigen und die Erweiterung des Autohauses „Kossert“ ermöglichen soll, werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Rahmenbedingungen hierfür geschaffen.

Das Planungsziel ist die Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen Darstellung als Mischgebietsfläche und Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hin zu einer Mischgebietsfläche, einem eingeschränkten Gewerbegebiet, einem Sondergebiet „Autohaus“ sowie einer Versorgungsfläche.

Die Mischgebietsfläche entlang der Dorfstraße wird im östlichen Teil stärker in den Änderungsbereich hinein verbreitert, um eine größere Nutzungsflexibilität auf den betroffenen Flurstücken zu ermöglichen.

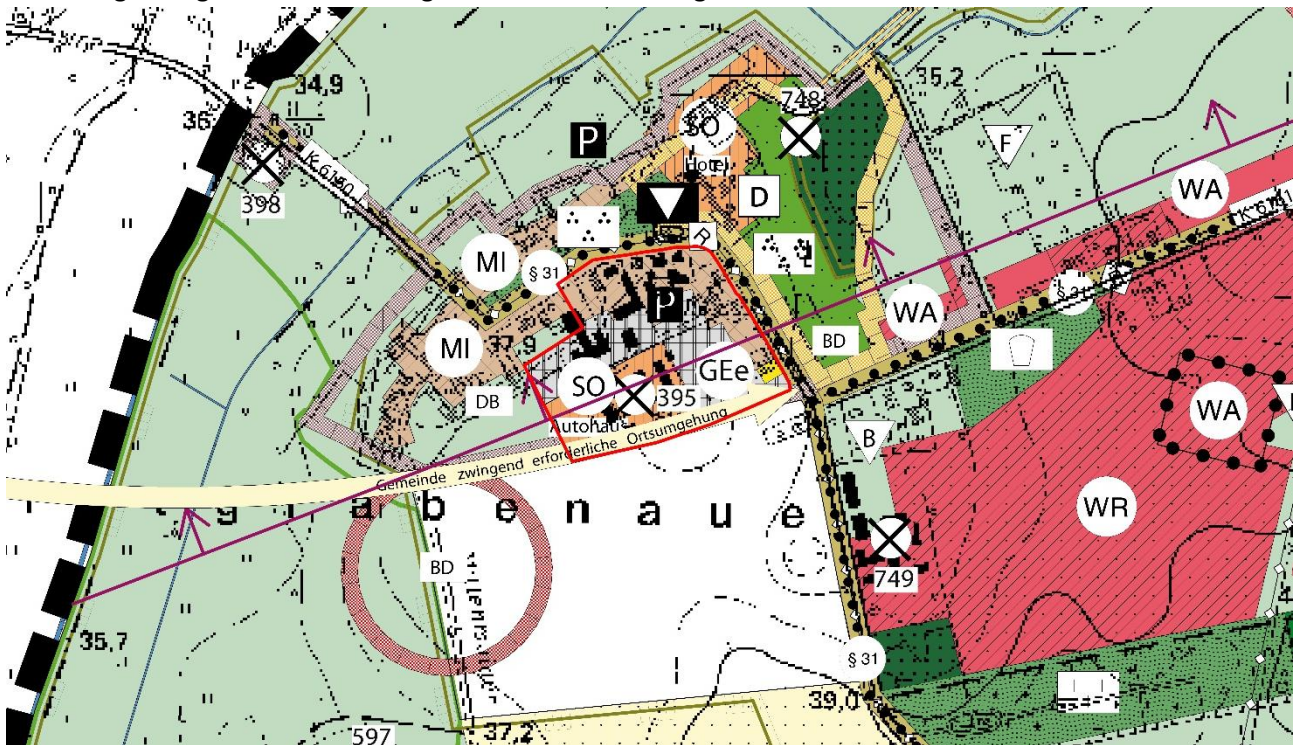
Das eingeschränkte Gewerbegebiet grenzt an die Mischgebietsfläche an und soll eine weitgehende gewerbliche Nutzung des rückwärtigen Teils ermöglichen. Die Festlegung resultiert aus der Verträglichkeit mit den Wohnbereichen im Mischgebiet, weshalb nur Betriebe zulässig sind, die sich mit ihrem Störgrad mit der Mischgebietsnutzung vereinbaren lassen.

Im südwestlichen Teil wird ein Sondergebiet „Autohaus“ dargestellt, das den Erweiterungsbedarf deckt und andere Nutzungen wie Verbrauchermärkte ausschließt. Das sichert die Entwicklungsperspektive der Gemeinde Schulzendorf, indem die Nutzung gezielt auf das Autohaus beschränkt und intensiviert wird.

Im südöstlichen Teil wird eine Versorgungsfläche dargestellt, auf der sich die Abwasserpumpstation des MAWZ befindet.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Altlastenverdachtsfläche mit der Kennnummer 394 im Änderungsbereich entfernt, da aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald aus dem Jahr 2014 mitgeteilt wurde, dass die Altlastenverdachtsfläche in diesem Bereich entfallen kann.

Abbildung 3: Angestrebte Änderung des FNP mit Änderungsbereich



Quelle: Gemeinde Schulzendorf; Bearbeitung: PFE

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Änderungsbereich bereits durch historische Hofanlagen mit Wohngebäuden sowie durch gewerbliche Bauten und Nutzungen geprägt. Das Änderungsverfahren dient vordergründig der Sicherung der bestehenden Nutzungen im Bestand sowie der baurechtlichen Sicherung und Erweiterung des Autohauses. Eine städtebauliche Neuordnung trifft damit nicht auf, weshalb keine Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen zu erwarten sind.

2. Auswirkungen auf die Stadtstruktur- und -entwicklung

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „südlich Altdorf“ dient vorrangig der Aktualisierung an die Bestandssituation sowie der Weiterentwicklung der historisch gewachsenen, kleinteiligen Nutzungsstruktur des Altdorfs. Eine grundlegende städtebauliche Neuordnung ist mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht verbunden. Die Darstellung eines Mischgebietes, eines eingeschränkten Gewerbegebietes und dem sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ folgt der bereits vorhandenen räumlichen Gliederung in einen von Wohnen und verträglichem Gewerbe geprägten Bereich entlang der Dorfstraße sowie einen überwiegend gewerblich geprägten Bereich im südlichen Plangebiet.

Die bauliche Entwicklung konzentriert sich überwiegend auf den bereits baulich geprägten Innenbereich. Lediglich der südliche, für die Erweiterung des sonstigen Sondergebiets „Autohaus“ vorgesehene Teil des Änderungsbereichs liegt im Außenbereich. Da diese Fläche unmittelbar an den vorhandenen gewerblichen Siedlungsbestand anschließt, handelt es sich um eine Arrondierung bzw. Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers und nicht um eine Zersiedlung oder die Erschließung eines neuen Siedlungsbereichs.

Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schulzendorf insgesamt bewirkt die Planung damit vor allem eine Konsolidierung des Bestands: Die bereits ausgeübten Wohn- und Gewerbenutzungen im Altdorf werden im Flächennutzungsplan aufgenommen, ortsansässige Gewerbebetriebe erhalten einen Rahmen für eine maßvolle Erweiterung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, ohne dass hierfür neue Siedlungsflächen außerhalb des bestehenden Ortsteils in Anspruch genommen werden. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wird durch die räumliche Trennung von Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebieten im gewerblich geprägten Bereich vorgebeugt.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Der Änderungsbereich wird ausschließlich über die Waltersdorfer Chaussee/Dorfstraße erschlossen, eine weitere Zufahrt in das Altdorf besteht nicht. Durch die aktualisierte Darstellung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und die Erweiterung des Autohauses im Sondergebiet ist mit einer moderaten Zunahme des Kunden-, Anlieferungs- und Werkstattverkehrs auf diesem Straßenzug zu rechnen. Da es sich überwiegend um eine Aktualisierung der im FNP bereits ausgeübten Nutzungen sowie eine maßvolle bauliche Erweiterung im Bestand handelt und keine großflächige Neuansiedlung erfolgt, ist keine erhebliche Verschlechterung der Verkehrssituation zu erwarten.

Die bestehende Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets und des Sondergebiets „Autohaus“ wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung durch das auf den Flurstücken 233/234 gesicherte Geh-,

Fahr- und Leitungsrecht dauerhaft planungsrechtlich abgesichert. Der ruhende Verkehr wird im Sondergebiet „Autohaus“ durch die ausdrückliche Zulässigkeit von Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen als Teil der Zweckbestimmung berücksichtigt.

Der Änderungsbereich ist nicht an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Die Buslinien an der Haltestelle „Schulzendorf (LDS), Alt-Schulzendorf“ bilden die einzige ÖPNV-Anbindung innerhalb des Altdorfs. Für den Fuß- und Radverkehr bestehen innerhalb des Änderungsbereichs derzeit keine ausgebauten Wege. Das von der Gemeinde erarbeitete Konzept für sichere Schul-, Geh- und Radwege sieht zwar keine Maßnahmen vor, die den Änderungsbereich unmittelbar betreffen, plant jedoch mit den Maßnahmen S29, S30, S33 und P42 Verbesserungen der Fuß- und Radinfrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft (Waltersdorfer Chaussee, Mittenwalder Weg, Miersdorfer Straße), von denen auch die Beschäftigten und Kundschaft der im Änderungsbereich ansässigen Betriebe mittelbar profitieren könnten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotop, Landschaft/Erholung, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Bezugsgröße der Prognose ist der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf. Soweit Flächen von der Darstellung ausgenommen waren, bilden der reale Bestand bzw. der Landschaftsplan die Ausgangssituation.

Der Änderungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet und ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. FFH- oder Vogelschutzgebiete gibt es weder im Änderungsbereich noch in seinem direkten Umfeld. Rund 50 m nordöstlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue Waltersdorf“. Die Darstellungen beeinträchtigen Schutzgebiete nicht direkt.

Die stärksten Auswirkungen betreffen das Schutzgut Boden. Im rund 5,3 ha großen Änderungsbereich wird die Mischgebietsfläche an der Dorfstraße erweitert. Außerdem wird ein Sondergebiet „Autohaus“ und ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsplan sieht diese Flächen als Kompensationsfläche Nr. 31 vor. Etwa 1,7 ha davon sind bereits überbaut. Über die im Bestand vorhandene Versiegelung und Überformung hinaus werden etwa 1,9 ha Baufläche neu dargestellt. Die dort überwiegend vorkommenden grundwasserbestimmten Gley-Fahlerden und Fahlerde-Gleye verlieren dauerhaft ihre natürlichen Funktionen. Die Eingriffserheblichkeit wird mit „mittel“ bewertet.

Im Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser unter den sandigen Deckschichten ist gegenüber Verschmutzungen hoch empfindlich. Die intensivere Nutzung kann Qualität und Anreicherungsrate des Grundwassers zusätzlich belasten. Lokalklimatisch wirksame Ausgleichsräume werden beeinträchtigt. Da überwiegend kleinteilig gebaut wird, entstehen jedoch keine Barrieren für den Luftaustausch. Für Wasser sowie Klima/Luft wird die Eingriffserheblichkeit als gering eingestuft.

Die neuen Bauflächen umfassen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit durchschnittlicher Biotopqualität. Wertvolle Standorte des Biotop- und Artenschutzes sind nicht vorhanden. Der Raum, der Flora und Fauna zur Verfügung steht, wird kleiner. Die Kartierung zum besonderen Artenschutz ist noch nicht abgeschlossen. Derzeit ist mit der Artengruppe Vögel zu rechnen. Die Bauflächen schließen überwiegend an den Siedlungskörper von Alt-Schulzendorf an, sodass der ortstypische Charakter gewahrt bleibt. Eingriffe in das Landschaftsbild lassen sich durch randliche Begrünung relativ gut kompensieren.

Für das Schutzgut Mensch sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich. Das Bodendenkmal des Dorfkerns im Änderungsbereich ist zu sichern, soweit Bauvorhaben es berühren.

Insgesamt werden geringe bis mittlere Umweltauswirkungen prognostiziert, die kumulierte Eingriffserheblichkeit wird mit „mittel“ bewertet. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verstärken die Auswirkungen nicht zusätzlich. Die Eingriffe sind im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu beziffern und durch konkrete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bewältigen. Der Landschaftsplan stellt hierfür eine Reserve an Kompensationsflächen von rund 22 ha dar. Ohne die Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten. Da die Flächen bereits genutzt werden, ist aber auch keine annähernd natürliche Entwicklung zu erwarten.

5. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass von der Änderung des Flächennutzungsplans Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen nur geringfügig berührt werden. Bei dem Änderungsverfahren geht es vordergründig um die aktualisierte Darstellung der Bestandssituation sowie die Erweiterung des Autohauses, das an dem Standort bereits ansässig ist. Die hierfür dargestellte Sondergebietsfläche grenzt nicht unmittelbar an schutzwürdige Nutzungen. Zu den nächsten Wohngebäuden im Altdorf sind es 65 m bis 95 m. Aufgrund dazwischenliegender Gebäude ist die ungehinderte Schallausbreitung zusätzlich eingedämmt. Lärmimmissionen aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Anschluss an das Mischgebiet werden durch die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets entgegengewirkt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind und daher auch eine Verträglichkeit mit den umgebenden Wohnnutzungen sicherstellen.

6. Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Das Änderungsverfahren hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Es handelt sich beim sonstigen Sondergebiet im Wesentlichen um aktualisierte Darstellung des Bestands mit einer angemessenen Erweiterung. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig, da ausschließlich die Nutzung „Autohaus“ dargestellt ist.

Aufgrund des Vorgenannten sind größere Einzelhandelslagen, insbesondere entlang der Ernst-Thälmann-Straße/Richard-Israel-Straße, weder beeinträchtigt noch entsteht eine Konkurrenzsituation. Da die dortige Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine zentrale Versorgungsfunktion für die Gemeinde Schulzendorf übernimmt, sind auch keine nennenswerten Sogeffekte zu erwarten, die die Zentrenstruktur schwächen könnten. Vielmehr trägt das Änderungsverfahren dazu bei, die wirtschaftliche Situation nachhaltig zu stärken, ohne den Einzelhandel oder die bestehende Zentrenstruktur zu beeinträchtigen.

7. Wirtschaftliche Auswirkungen

Das Änderungsverfahren führt zu wirtschaftlichen Vorteilen für die Gemeinde Schulzendorf und die Region. Mit dem Änderungsverfahren des FNP werden wirtschaftliche Potenziale erschlossen, die gegenwärtig aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht genutzt werden können. Dies betrifft insbesondere die Erweiterung des Autohauses sowie die bauliche Verstetigung ansässiger Gewerbebetriebe, die gegenwärtig Güter nur auf unbebauten Flächen lagern können. Da davon auszugehen ist, dass die im Altdorf ansässigen Betriebe hierdurch Umsatzsteigerungen erzielen werden, dürfte der Flächennutzungsplan mit dem parallellaufenden Bauleitplanverfahren „südlich Altdorf“ zu einer Steigerung der Gewerbesteuerereinnahmen führen.

Insgesamt trägt die Änderung des FNP dazu bei, die Wirtschaftskraft der Gemeinde Schulzendorf nachhaltig zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen sowie die kommunalen Einnahmen durch Gewerbesteuern und erhöhte Kaufkraft zu steigern.

8. Kosten und Finanzierung

Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich um eine Anpassung des FNP im Zuge des Bauleitplanverfahrens „südlich Altdorf“ der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für das Bauleitplanverfahren „südlich Altdorf“ ermöglicht. Die Kosten für das Änderungsverfahren des FNP werden von der Gemeinde Schulzendorf getragen.

VI. VERFAHREN

1. Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „südlich Altdorf“ wurde am 25.03.2015 durch die Gemeindevertretung gefasst (BS/GV/07/15-1).

Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans mit Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wurde gemäß § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25.03.2015 durch die Gemeindevertretung gefasst (BS/GV/07/15-1) und am 18.04.2015 im Amtsblatt bekanntgemacht.

2. Beschluss zum Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schulzendorf hat am 16.09.2015 den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (BS/GV/37/15).

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schulzendorf vom 21.11.2015. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 04.01.2016 während im Bauamt der Gemeinden Schulzendorf, 15732 Schulzendorf, Richard-Israel-Straße 1 aus.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 18.11.2015. Insgesamt wurden 48 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 5 Nachbargemeinden angeschrieben; 28 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden haben sich geäußert.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Rahmen der Anzeige des Bebauungsplanverfahrens vom 11.12.2012 stehen der angezeigten Planungsabsicht die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

In der frühzeitigen Beteiligung gab die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald keine Stellungnahme ab.

5. Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde überarbeitet. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen.

6. Wiederaufnahme des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeindevertretung Schulzendorf nicht aufgehoben, sodass das Verfahren formal ruhte. Im Jahr 2026 entschied die Gemeinde Schulzendorf, das neben dem Bauleitplanverfahren „südlich Altdorf“ auch das Änderungsverfahren für die 1. Änderung des FNP erneut zu beginnen. Da sich sowohl die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert haben und im Zuge dessen die Anforderungen an Änderungsverfahren eines FNP insgesamt gestiegen sind, wurde vonseiten der Gemeinde Schulzendorf entschieden, sämtliche Planunterlagen neu anzufertigen.

Mit der Neuaufnahme des Verfahrens erfolgte eine grundlegende Prüfung der städtebaulichen Entwicklung sowie der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Anschließen und unter Einbeziehung der Stellungnahmen aus den vorherigen Beteiligungsverfahren wurden die Planungsunterlagen überarbeitet.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.