

Gemeinde Falkenberg

Zusammenführung und Änderung des FNP der Gemeinde Falkenberg

Begründung

**Stand: Vorentwurf
01/2025**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Angaben der Planung	2
1.1	Planungsanlass.....	2
1.2	Lage und Umfang.....	2
1.3	Rechtsgrundlagen.....	3
1.4	Planungsgrundlage	3
1.5	Angaben zur Durchführung der Planung	4
2.	Planungsvorgaben und Ziele der Planung.....	4
2.1	Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung.....	4
2.1.2	Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen	5
2.2	Aufgabe und Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bezug auf den Flächennutzungsplan	5
2.3	Ziele der Planung	7
3.	Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Gemeinde Falkenberg	7
3.1	Sonderbaufläche	11

1. Anlass und Angaben der Planung

1.1 Planungsanlass

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB besteht das Ziel von Flächennutzungsplänen in der Regelung und Ausweisung von beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen grundsätzlich nach Art der Bodennutzung darzustellen. Damit ist die Flächennutzungsplanung die zentrale Rolle als koordinierendes Element der Bauleitplanung.

Die Flächennutzungspläne der ehemals selbstständigen Gemeinden Dannenberg/Mark, Falkenberg/Mark und Krüge/Gersdorf sind seit 1.11.2000 wirksam. Der Anlass und die Notwendigkeit des Planungsverfahrens ist die Zusammenführung bzw. Änderung der Einzelpläne der ehemaligen Gemeinden Dannenberg/Mark, Falkenberg/Mark und Krüge/Gersdorf. Gleichzeitig sollen Flächen, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden, in Sonderbauflächen gem. § 1 Abs 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ umgewandelt werden:

1. Ausweisung einer Sonderbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Ortsteil Falkenberg/Mark. Der räumliche Umfang und der inhaltliche Charakter der Sondergebietsfläche soll nach den Inhalten des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Solarpark Falkenberg“ bestimmt werden.
2. Ausweisung einer Sonderbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Ortsteil Dannenberg/Mark.
3. Ausweisung einer Sonderbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Ortsteil Krüge/Gersdorf im Umfang des geplanten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Solarpark Krüge“.

Darüber hinaus resultieren Anpassungs- und Änderungserfordernisse aus einzelnen Bestandsanpassungen, teilweise neuen städtebaulichen Zielen sowie konkreten Bebauungs- und Ansiedlungsabsichten von Investoren und Bürgern.

1.2 Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet befindet sich Nord-östlich von Berlin und Süd-östlich der Stadt Eberswalde. Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.970 ha.

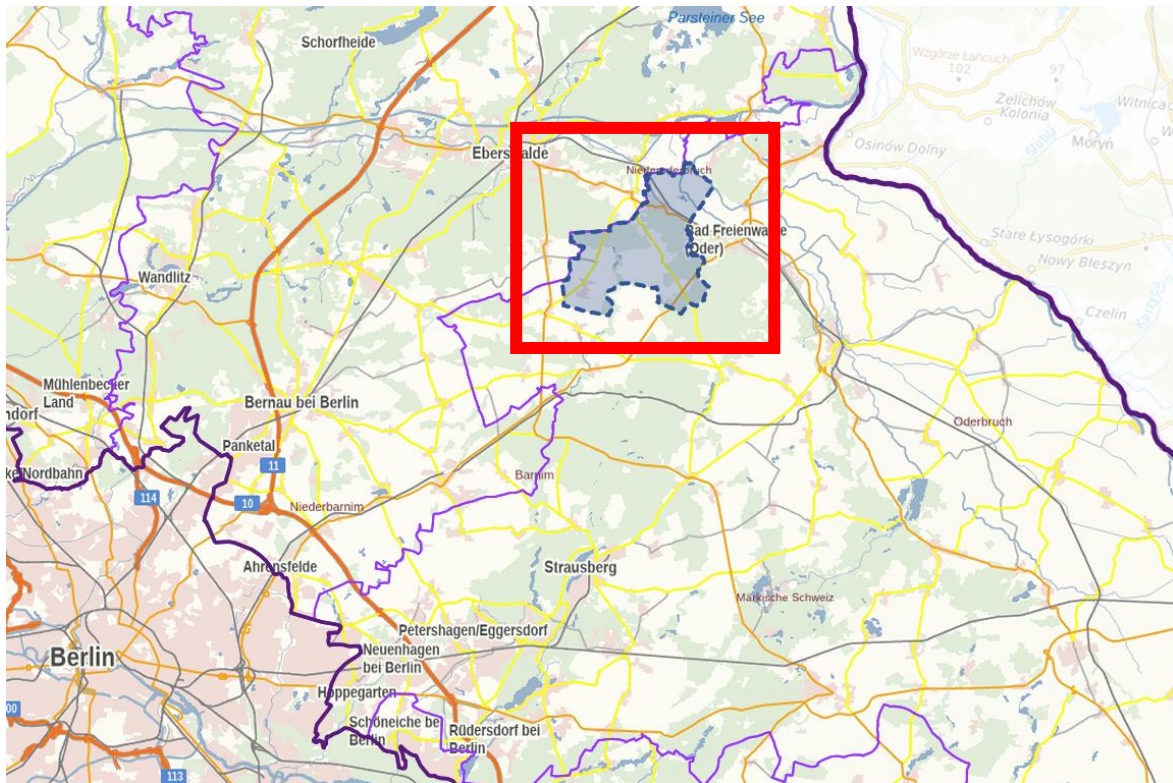


Abbildung 1: Lage des Flächennutzungsplans ist umrahmt. Kartengrundlage: Brandenburgviewer, Geoportal

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt folgenden Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) 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
2. 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
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) 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

1.4 Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlage dient die Digitale Topographische Karte 1:10.000 (DTK10) des Landes Brandenburg sowie die rechtsgültigen FNP-Ausweisungen der Gemeinden Falkenberg, Dannenberg und Krüge-Gersdorf. Auf dieser Grundlage werden die neuen Ausweisungen eingetragen.

1.5 Angaben zur Durchführung der Planung

Die Gemeindevertretung Falkenberg hat am 04.03.2024 einen Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Falkenberg mit den Sonderbauflächen „Solarpark Falkenberg“ in Falkenberg/Cöthen und Cöthen und Dannenberg/Mark sowie der Sonderbaufläche „Solarpark Krüge“ im Ortsteil Krüge zur Ausweisung von Flächen für die Gewinnung von Solarenergie beschlossen.

Wesentliche Voraussetzung für das ordnungsgemäße Zustandekommen des rechtskräftigen FNP ist die im Rahmen des Verfahrens zu beachtende gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Der Plan ist inhaltlich als grundlegendes städtebauliches Entwicklungskonzept anzusehen. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Der FNP ist von der Gemeinde in eigener Verantwortung unter Beachtung des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Der einzelne Bürger hat keine Möglichkeit, die Planungspflicht der Gemeinde durchzusetzen.

Verfahrensschritte		Datum
Einleitungsbeschluss	vom	
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt der Gemeinde Falkenberg	am	
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	von/bis	
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Burg	am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf	von/bis	
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	von/bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf	von/bis	
Beschluss zur Abwägung (geplant)	am	
geplanter Feststellungsbeschluss und Billigung der Begründung	am	

2. Planungsvorgaben und Ziele der Planung

2.1 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung

Das Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplanes ist ein längerfristiger und innerhalb des Planungshorizonts zeitloser Handlungsrahmen für die gesamtstädtische Entwicklung. In der weiteren Konkretisierung mündet die Formulierung des Entwicklungskonzeptes - abgestimmt mit den Bedarfsaspekten der einzelnen Flächenkategorie - in die Darstellungen zum bestehenden Siedlungskörper sowie zu den Bauflächenausweisungen (Bestand/Neuausweisung).

Die grundlegenden städtebaulichen Ziele und Handlungsschwerpunkte des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes behalten auch mit der erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes

weiterhin ihre Gültigkeit. Die beabsichtigten Änderungen integrieren sich dabei in folgende städtebauliche Ziele und Handlungsschwerpunkte:

2.1.2 Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen

Eine Neubebauung sollte, orientiert an angrenzenden Gestalt- und Nutzungsstrukturen, sowie unter Berücksichtigung der Lage und Funktion innerhalb der Stadt erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet mehrere Neuausweisungen, davon:

- Sonderbauflächen mit Zweckbestimmungen Photovoltaik

Sie resultieren aus konkreten Planungs- und Entwicklungsbestrebungen und damit einhergehenden Nutzungsänderungen. Sie stehen in Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen (Nachbarbebauung, -nutzung) und den standörtlichen Bedingungen (ausreichend große, wenig empfindliche Fläche). Außerdem sind Anpassungen an den Bestand und erteilter Baugenehmigungen erforderlich.

2.2 Aufgabe und Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bezug auf den Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Falkenberg hat laut dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) keine Festsetzungen und befindet sich teilweise im Freiraumverbund gem. Z 5.6. Absatz 1 der Hauptstadtregion.

Wichtige Festlegungen für diese Flächen sind beispielsweise:

Gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 2 und 6 ROG 2009 und den daraus abgeleiteten Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland der MKRO sollen großräumige Freiraumverbünde zur Sicherung hochwertiger Freiräume in ihrer Multifunktionalität und Wirksamkeit für den Naturhaushalt und den ökologischen Verbund entwickelt und landes- und regionalplanerisch gesichert werden. § 2 Absatz 2 Nummer 2 Satz 5 und 6 ROG 2009: „Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“

Auf Grundlage von § 9 Absatz 5 und § 10 Absatz 3 BNatSchG sind zudem die raumbedeutsamen Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Aufbau einer „grünen Infrastruktur“ als strategisch geplantes Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen unterschiedlicher Umweltmerkmale mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Biodiversität und Ökosystemdienstleistungen (vgl. das Bundeskonzept Grüne Infrastruktur)

Für die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ zwischen den Ortsteilen Falkenberg und Cöthen und die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ zwischen den Ortsteilen Cöthen und Dannenberg/Mark wurde bzgl. der Planungsabsicht durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Schreiben vom 22.07.2024 folgende Ziele der Raumordnung aus mitgeteilt:

„Für die Bewertung der Planung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt insbesondere folgende Ziele (Z) der Raumordnung zu beachten:

- Z 6.2 LEP HR Sicherung des Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Aus den Darstellungen in der Festlegungskarte des LEP HR ergeben sich für den Geltungsbereich 2 keine Nutzungseinschränkungen. Der LEP HR enthält keine Zielfestlegungen, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen könnten.

Der Geltungsbereich 1, im Westen von der L 35 (Cöthener Straße), im Norden von der B 167 (Eberswalder Straße), im Nordosten von einem Gewerbegebiet und im Osten und Süden von einem Waldgebiet begrenzt, liegt jedoch im Freiraumverbund. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Gemäß Begründung zu Z 6.2 LEP HR gehören raumbedeutsame Inanspruchnahmen des Freiraumverbundes durch Photovoltaikfreiflächenanlagen zu den Vorhaben, die den Freiraumverbund beeinträchtigen. Somit steht die Planung im Geltungsbereich 1 im Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR.“

Für die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ des Geltungsbereich 3 (im Ortsteil Krüge) wurde bzgl. der Planungsabsicht durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Schreiben vom 17.07.2024 folgende Ziele der Raumordnung aus mitgeteilt:

„Für die Bewertung der Planung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt insbesondere folgende Ziele (Z) der Raumordnung zu beachten:


- Z 6.2 LEP HR Sicherung des Freiraumverbundes und seiner Funktionen

Aus den Darstellungen in der Festlegungskarte des LEP HR ergeben sich das Plangebiet keine Nutzungseinschränkungen. Der LEP HR enthält keine Zielfestlegungen, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen könnten.“

Angesichts der entgegen stehenden Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich 1 und der raumordnerischen Planunschärfe aus der Schraffurdarstellung des Freiraumverbundes (Z 6.2) in der Festlegungskarte des LEP HR (M 1: 300.000) fand am 28.08.2024 eine gemeinsame Beratung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg statt.

Im, von allen Teilnehmern bestätigtem Ergebnisprotokoll vom 29.09.2024, wurden dazu folgende maßgeblichen Punkte auszugsweise festgehalten: „(...)

<p>(C) Raumordnerische Planunschärfe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die raumordnerische Planunschärfe berührt im Wesentlichen den westlichen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Teil des Bebauungsplangebietes, - der östliche Teil des Bebauungsplangebietes, die sog. „Nase“, ragt jedoch in einen Waldbereich hinein und ist Bestandteil des Freiraumverbundes- er ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten,
<p>(D) Festsetzungen im Bebauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zur Freihaltung des Bereiches von hochbaulichen Anlagen wird die überbaubare Baugrundstücksfläche (Baugrenze) entsprechend angepasst/ verschoben, - das Sondergebiet bleibt an der Stelle als nicht überbaubare Baugrundstücksfläche als Bezugsgröße für die GRZ-Ermittlung weiterhin bestehen, - zur Verdeutlichung der Freihalteabsicht und im Sinne eines Ausgleichs der planbedingten Eingriffe erfolgt dort eine überlagernde grünordnerische Anpflanzungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, - s. Pkt. (E),

<p>(E) skizzenhafte Festlegungen und Notizen auf der Planzeichnung des Bauungsplans (Ar- beitsstand)</p>	
<p>(F) Weiteres Verfah- ren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - eine erneute Zielfrage/ Planungsanzeige ist nicht erforderlich, - die Ergebnisse der Beratung und o.g. Festsetzungen werden im Bauungsplanvorentwurf berücksichtigt und im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut beurteilt,

(...).“

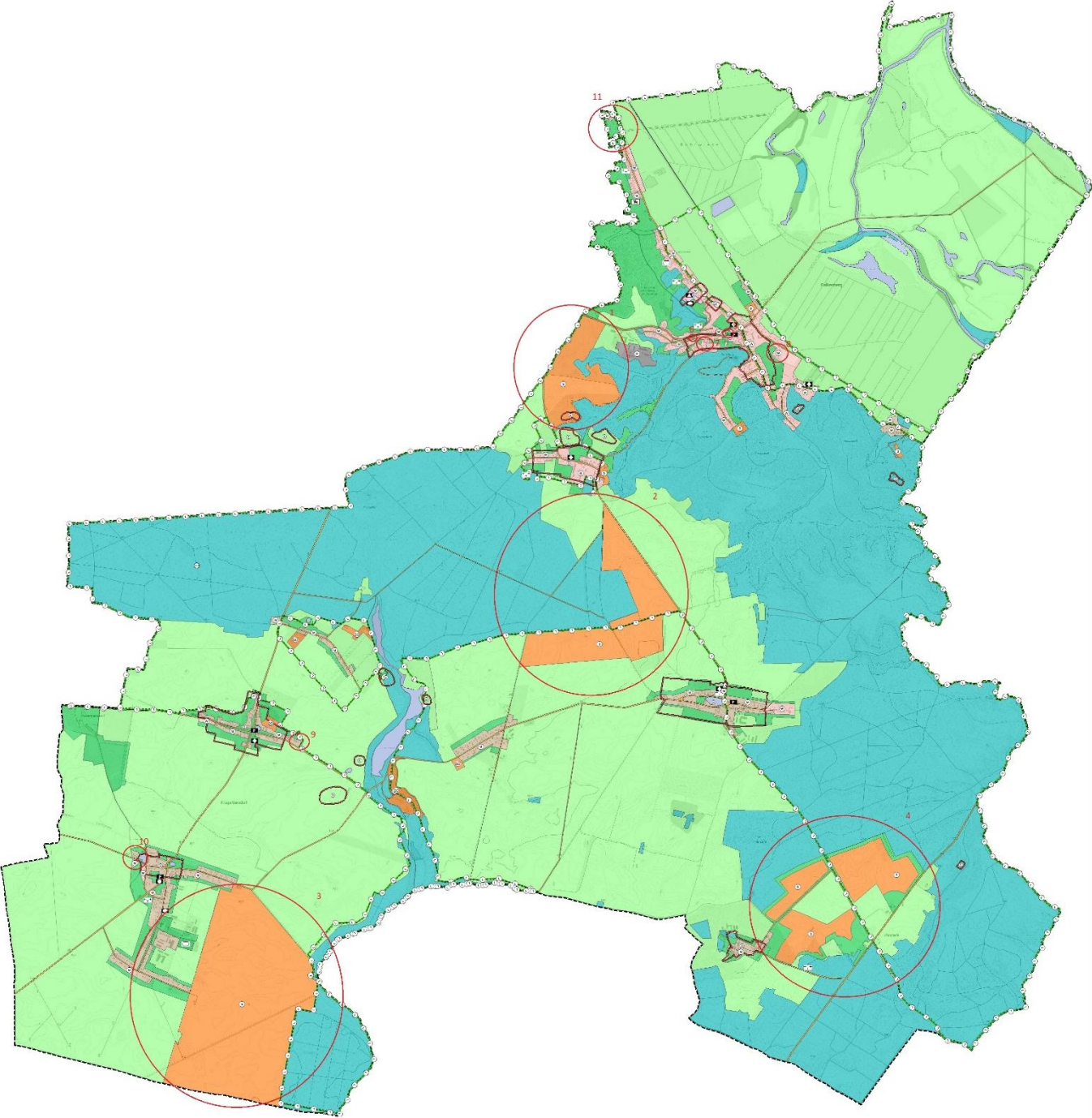
2.3 Ziele der Planung

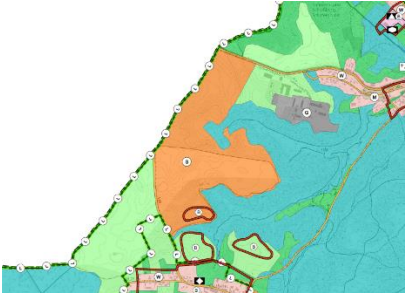
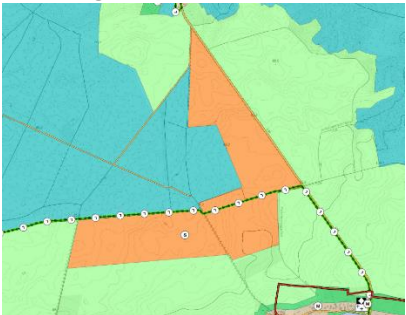
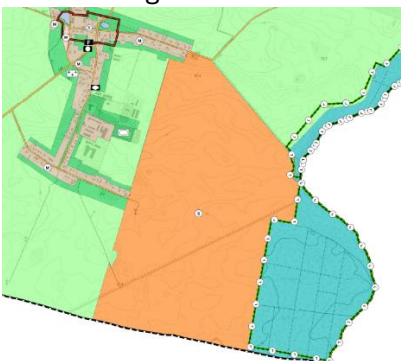

Insbesondere die internationalen und nationalen Vorgaben zum Ausbau erneuerbarer Energien und die aktuellen Herausforderungen hinsichtlich der Bereitstellung klimaneutraler und staaten-unabhängiger Energien erfordern ein schnelles Handeln der Kommunen. Das Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor sowie die Novelle des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG) heben in § 2 die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien als überragendes öffentliches Interesse hervor, welche zudem der öffentlichen Sicherheit dienen.

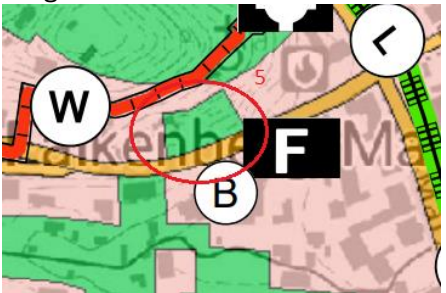


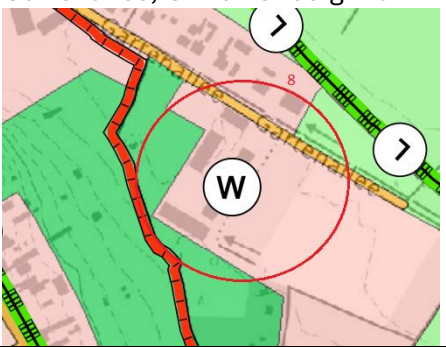
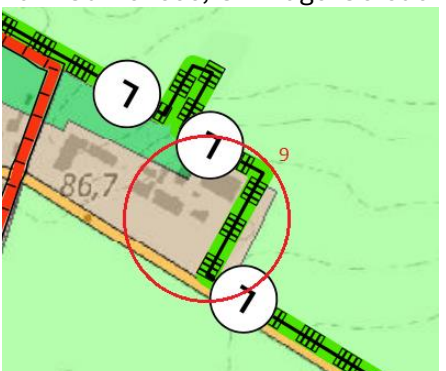
Mit der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Gemeinde Falkenberg die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f. BauGB. Sie entspricht somit insbesondere den Belangen des Klimaschutzes und handelt entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg (LEPro 2007), nach welchem erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen.

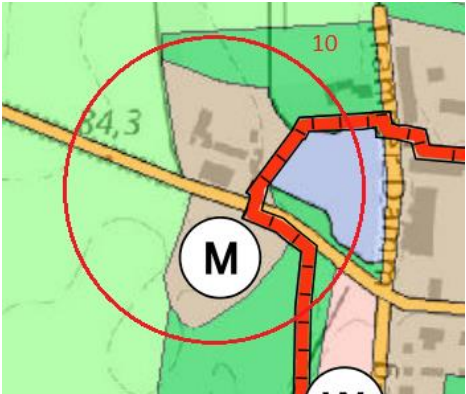
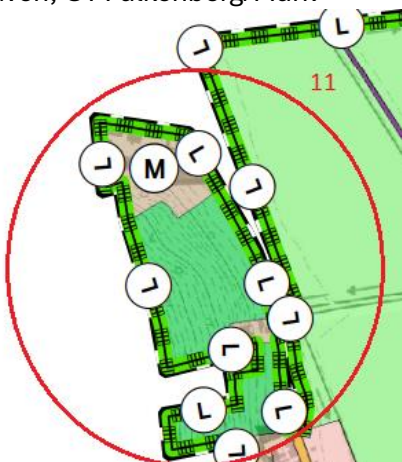
3. Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Gemeinde Falkenberg

In der folgenden Darstellung sowie Tabelle werden die Änderungsbereiche des FNP zur Übersicht dargestellt, wobei unter der Tabelle noch weitere Änderungen erläutert werden.



Nr.	Bezeichnung/Ort	Alte Darstellung	Neue Darstellung	Fläche in ha
1	Sonderbaufläche „Photovoltaik“ zwischen den Ortsteilen Falkenberg und Cöthen 	Landwirtschaftliche Flächen	Sonderbauflächen	39,93 ha
2	Sonderbaufläche „Photovoltaik“ zwischen den Ortsteilen Cöthen und Dannenberg/Mark 	Landwirtschaftliche Flächen	Sonderbauflächen	73,81 ha
3	Sonderbaufläche „Photovoltaik“ im Ortsteil Krüge 	Landwirtschaftliche Flächen	Sonderbauflächen	191 ha
4	Sonderbauflächen „Photovoltaik“ zwischen den Ortsteilen Torgelow und Platzfelde 	Landwirtschaftliche Flächen	Sonderbauflächen	61 ha

5	<p>Eberswalder Straße, OT Falkenberg/Mark</p> 	Gemischte Baufläche	Grünfläche	0,16 ha
6	<p>Eichholzstraße, OT Falkenberg/Mark</p> 	Gemischte Baufläche	Grünfläche	0,016 ha
7	<p>Mühlenplatz/Cöthener Straße, OT Falkenberg/Mark</p> 	Grünfläche	Wohnbaufläche	0,31 ha
8	<p>Gartenallee, OT Falkenberg/Mark</p> 	Altlastenverdachtsfläche	Wohnbaufläche	k.A.
9	<p>Zum Gamensee, OT Krüge/Gersdorf</p> 	Grünfläche	Gemischte Baufläche	0,25 ha

10	Tramper Weg, OT Krüge 	Grünfläche	Gemischte Baufläche	0,25 ha
11	Exklaven, OT Falkenberg/Mark 		Gemischte Baufläche + Grünfläche	3,43 ha
			Gesamt ca.	371 ha

Erläuterung bzgl. Exklaven: Im Gebietsaustausch zwischen den Landkreisen MOL und BAR wurden zwischen den Gemeinden Hohenfinow und Falkenberg Flächen ausgetauscht. Sie liegen außerhalb der geschlossenen Wohnbebauung und liegen sowohl im LSG als auch im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen ist hier eine gemischte Baufläche vorzusehen. Alle anderen Flächen sind Grünfläche.

Eine weitere Änderung betrifft die Gartenallee im OT Falkenberg/Mark. Hier sind ehemalige Baracken der Korbwarenfabrik inzwischen komplett zu Wohnungen umgebaut und saniert worden. Die Altlastenverdachtsfläche entfällt demnach. Die Flächengröße muss hier noch ermittelt werden. Im OT Dannenberg/Mark ist zudem die Trinkwasserschutzzone in Dannenberg aufgehoben.

3.1 Sonderbaufläche

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindevertretungssitzung der Gemeinde Falkenberg vom 04.03.2024 gefasst.

Der Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 5 „Solarpark Falkenberg“ im Ortsteil Falkenberg/Mark liegt in der Gemarkung Falkenberg und umfasst folgende Flurstücke:

Geltungsbereich 1 (Flur 011):

18, 19/41, 19/42, 19/43, 19/44, 19/45, 19/46, 19/47, 19/48, 19/49, 19/50, 19/51, 19/52, 19/53, 19/54, 19/55, 19/56, 19/57, 19/58, 19/59, 19/60, 19/61, 19/62 (teilw.), 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 43

Geltungsbereich 2 (Flur 012):

15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 61, 62, 64, 65, 66, 67

Der Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 6 „Solarpark Krüge“ im Ortsteil Krüge/Gersdorf liegt in der Gemarkung Krüge und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 001 Flurstücke 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118/2, 125, 126, 127, 296/1, 296/2, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310/1, 311/1, 312, 313, 314, 315, 316, 448, 542

Der Geltungsbereich des Plangebiets im Ortsteil Dannenberg/Mark liegt in der Gemarkung Dannenberg und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 005 Flurstück 13, Flur 006 Flurstücke 78, 79, 80,, 163, 164/1, 164/2, 173, 177, 178, 181, 182, 186, 187, 190/2, 192, 193, 194 (teilw.), 195, 196, 197, 198 (teilw.), 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 235, 248, 249, 283

Aktuell werden die Flächen für Landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Erzeugung von Solarstrom auf der Fläche planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.