	Landkreis Oberhavel Der Landrat	
	04. NOV. 2022	
	Eingang FB II am: .....	
	FBL II	<i>S. Müller</i>
weiter an FD II/1 .....		
weiter an FD II/2 .....		Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt
weiter an FD II/3 .....		FB Bauordnung und Kataster untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Stadtverwaltung Hennigsdorf  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Postfach 120120  
16750 Hennigsdorf

Direkt für Sie da:  
Raum-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Adresse:

**Frau Bartosik**  
3.19  
03301 601-3647  
03301 601-80517  
Katrin.Bartosik@oberhavel.de  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

Stadtverwaltung Hennigsdorf   
Eingangs-Nr.: ..... weiter an .....

04. NOV. 2022

Bearbeitungsvermerk: .....  
.....  
.....

**Aktenzeichen:**  
**521010-05965/2022/bt**  
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

eingegangen am:  
10.10.2022

27.10.2022

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich (TB) BPL Nr. 48 „Freizeitanlage südlich Bahnhofstraße Nieder Neuendorf“ der Stadt Hennigsdorf

ca. 0.78 ha; Änderung der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitanlage“

### A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf der 6. Änderung des FNP für den TB BPL Nr. 48 „Freizeitanlage südlich Bahnhofstraße Nieder Neuendorf“ mit Begründung und Änderungsblatt mit Darstellung der Änderung im Maßstab 1:5.000 (Stand 09/2022).

Zum vorliegenden Vorentwurf Stand September 2022 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gemacht. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Hauptsitz:  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

Sprechzeiten:  
Di: 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr  
Abweichende Sprechzeiten anderer Bereiche  
finden Sie auf unserer Internetseite.

Für die E-Mail-Kommunikation  
beachten Sie bitte die Hinweise  
auf unserer Internetseite  
[www.oberhavel.de](http://www.oberhavel.de)



Bankverbindung:  
Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE07 1605 0000 3740 9230 90  
BIC: WELA DE D1 PMB



Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

## B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

### 1. Belange des Bereiches Planung

#### 1.1 Weiterführender Hinweis

##### 1.1.1 Hinweise zum Begründungstext

- a) Unter Pkt. 1 „Anlass und Erforderlichkeit“ (Begründungstext S. 3) wird erläutert, dass innerhalb der Fläche der 6. Änderung des FNP „... *eine Freizeitanlage für Jugendliche errichtet, sowie außerdem, wenn möglich, auch noch einige Erholungsgärten geschaffen werden sollen*“ (Satz 2). Die Planintention „Erholungsgärten“ findet sich im Änderungsblatt Abbildung/Kartenauszug „6. Änderung des FNP“ nicht wieder. Dargestellt ist hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitanlage“. Aus der angrenzenden östlich vorhandenen Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ lässt sich die vorgesehene Nutzung/Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ nicht hinreichend ableiten. Unter Pkt. 7 „Inhalt der Flächennutzungsplanänderung“ (Begründungstext S. 6) wird als Planintention für den östlichen Bereich wiederum Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ angegeben, welche auf Grund der bisherigen Darstellung im rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ jedoch gar keiner Änderung bedarf. Dies wird im Weiteren auf S. 7 korrekt erläutert. Die Planinhalte der 6. FNP Änderung sind hinsichtlich der verwendeten konkreten Bezeichnungen/Formulierungen zu den Planintentionen („Erholungsgärten“, „Dauerkleingarten“, „Dauerkleingärten“) und insbesondere auch im Hinblick auf eine hinreichend konkrete bauplanungsrechtlich erforderliche Zuordnung des „Nutzungszweckes“ aufzuarbeiten. Die betreffende Fläche (östlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitanlage“) ist zudem im Änderungsblatt nicht innerhalb des Geltungsbereiches gelegen. Die Planunterlagen sind zu überarbeiten. Planerfordernis und Planintention sind im Begründungstext und in der Planzeichnung (Änderungsblatt zur 6. Änderung des FNP) in Übereinstimmung zu bringen und schlüssig zu begründen.
- b) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des FNP auf dem Änderungsblatt (Planzeichnung) zum FNP stimmt **nicht**, mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des BPL Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ und auch nicht mit den Abbildungen auf dem Deckblatt des Begründungstextes zur 6. Änderung, der „Abbildung 1: Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP“ (Pkt. 3 „Plangebiet“, S. 3) sowie der „Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP (1999) der Stadt Hennigsdorf“ (Pkt. 7 „Inhalt der Flächennutzungsplanänderung“, S. 7) überein. Erläuterungen hierzu fehlen im Begründungstext. Die Ausweisung des Geltungsbereiches hat einheitlich im Planwerk (Änderungsblatt/ Begründung) zu erfolgen.
- c) Im Begründungstext wird angeführt, dass „die Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen erforderlich sei“ (Begründungstext S. 3; Pkt. „Flächennutzungsplanänderung“, Satz 2), um eine Entwicklung des BPL Nr. 48 aus dem FNP gewährleisten zu können. Eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB i. V. m. Planzeichen Nr. 9 „Grünfläche mit entsprechender Angabe der Zweckbestimmung durch Einschrieb oder Symbol“-PlanzV) ist plangraphisch jedoch nicht dargestellt worden, sondern eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitanlage“.



Der Sachverhalt ist zu prüfen und die Planinhalte sind, insbesondere im Hinblick auf ihre Erforderlichkeit hin, zu begründen.

- d) Dem Begründungstext ist eine Standortalternativenprüfung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beizufügen. Der Hinweis unter Pkt. 1 „Anlass und Erforderlichkeit“ (Begründungstext S. 3, 2. Absatz), dass „...im Vorfeld vier Standorte in Nieder Neuendorf untersucht worden sind“, trägt nicht nur im Parallelverfahren nicht.

#### 1.1.2 Hinweise zu den bisher verfügbaren Umweltinformationen

- a) Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Hierzu gehört auch die Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben zum Standort, über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden und einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gemäß Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Absatz 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB), aa – hh. Diese Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Der Umweltbericht ist hier im weiteren Verfahrensverlauf zu untersetzen. Ob die geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, geeignet sind, kann erst hiernach festgestellt werden. Hierfür können auch Bestandsaufnahmen umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden.
- b) Der Umweltbericht zeigt bis dato keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf. Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nach Nr. 2d sind verpflichtend in den Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die „Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung“ hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen „aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung“ ab. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass anderweitige Planungsalternativen nicht ohne weiteres mit den sich „wesentlich unterscheidenden Lösungen“ der Standortalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gleichgesetzt werden dürfen, weil diese üblicherweise auch mit Rücksicht auf andere Belange (z. B. städtebauliche, soziale oder ökonomische) entwickelt werden und Umweltgesichtspunkte nur einen Teilaspekt bilden. Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB verlangt also nach zusätzlichen Lösungen, die in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange vernünftig erscheinen.

#### 1.1.3 Zum Änderungsblatt der 21. FNP-Änderung

- a) In der Planzeichenerklärung wurden die mit Einschrieb „Jugendfreizeitanlage“ dargestellte Zweckbestimmung sowie die erfolgte Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des FNP nicht angeführt und erklärt. Die verwendeten Planzeichen sollen im Bauleitplan erklärt werden. Es besteht Ergänzungsbedarf.



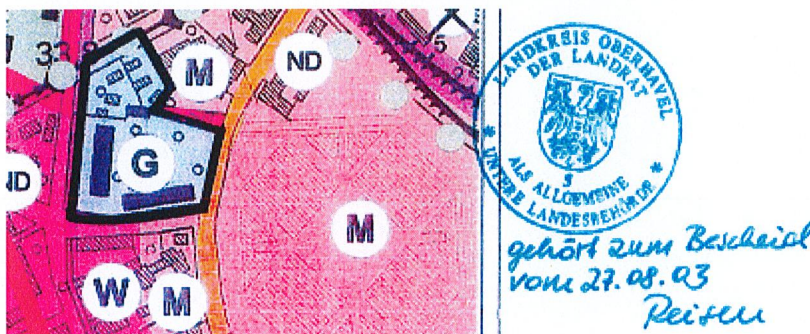
Das in der Legende unter „Sonstige Planzeichen“ angeführte Planzeichen Nr. 15.13 „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPL“ (Planzeichenverordnung-PlanzV) als durchgehender schwarzer Strich mit der Erklärung „**Geltungsbereich Flächennutzungsplan**“, weicht von der Darstellung des Geltungsbereiches in der rechtskräftigen Planfassung vom 18.11.1999 (Planzeichen Nr. 15.13 „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPL“, gestrichelt; PlanzV) sowie von bisherigen Darstellungen des Geltungsbereiches in erfolgten FNP-Änderungen (ebenfalls Planzeichen Nr. 15.13 „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPL“, gestrichelt; PlanzV) ab.

Rechtskräftige Fassung FNP (In Krafttreten 18.11.1999)

## Sonstige Planzeichen



1. Änd. FNP (durchgehende Linie für Darstellung Änderungsbereich)



4. Änd. FNP (Planz. Nr. 15.13, gestrichelt in unterschiedlicher Stärke für Darstellung beider Geltungsbereiche)

## Sonstige Planzeichen



Die Planzeichen für die Darstellung des „Geltungsbereiches FNP rechtskräftige Fassung vom 18.11.1999“ sowie für die Darstellung des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches der vorliegenden 6. FNP-Änderung sind rechtsklar in der Legende anzuführen und zu erklären. Die Darstellungssystematik sollte, insbesondere bei der Wahl der Darstellung von Änderungsbereichen in Planausschnitten auf von Änderungsblättern, fortlaufend in Änderungsverfahren zum FNP einheitlich beigehalten werden, um die Lesbarkeit der Änderungsblätter im Kontext zur rechtskräftigen Planfassung des FNP (November 1999) zu gewährleisten.



- b) Die Größe/Abgrenzung des Geltungsbereiches der vorliegenden 6. Änd. des FNP innerhalb des Kartenausschnittes „6. Änderung des FNP, Stand 09/2022“ auf dem Änderungsblatt stimmt nicht mit der Darstellung des Geltungsbereiches im Begründungstext zur 6. Änderung des FNP und auch nicht mit der Geltungsbereichsgrenze des BPL Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf überein. Die Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen.
- c) Die Planunterlage weist bis dato noch keinen Quellenvermerk auf. Es wird frühzeitig darauf hingewiesen, dass gemäß Punkt 3.4 der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Absatz 6 BauGB vom 01.05.2018 auf der Planunterlage des Flächennutzungsplanes ein Quellenvermerk anzubringen ist. Dieser ist wie folgt auszugestalten und in digitalen Anwendungen auf die Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) zu verlinken: *"Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB JJJJ (Jahr der Datenbereitstellung)"*.

## 2. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt

### 2.1 Weiterführende Hinweise

#### 2.1.1 Hinweis des Fachdienstes (FD) Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

#### 2.1.2 Hinweis der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten. Für angeliefertes Bodenmaterial, welches zur Auffüllung von Abgrabungen verwendet wird, sind die Anforderungen der LAGA Technische Regel Boden (TR-Boden) vom 05.11.2004 sowie des § 12 der Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung zu beachten. Die in der Tabelle II.1.2-2 der LAGA TR Boden angegebenen Z=0 Werte sowie die Vorsorgewerte nach BBodschV sind



einzuhalten. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

### 2.1.3 Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu vertretenden Belange werden durch die Änderung dieses Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **3. Belange des FB Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

### **3.1 Weiterführende Hinweise**

#### 3.1.1 Hinweis des Bereiches Landwirtschaft

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 3.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind vom Geltungsbereich der Änderung des FNP nicht betroffen.

Der gesetzliche Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 BNatSchG ist vom Vorhabenareal nicht berührt. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren zu bilanzieren und geeignete Kompensationsmaßnahmen sind zu veranschlagen. Dies betrifft insbesondere die Versiegelung durch bauliche Anlagen wie Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze, Spiel- und Sportgeräte und Aufschüttungen. Der B-Plan ist voraussichtlich dazu geeignet, bereits innerhalb der Planflächen Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind gemäß der vorläufigen Begründung zum B-Plan nicht betroffen. Der Biotoptyp 071131 kann gemäß der Liste der Biotoptypen des Landes Brandenburg (Stand 09.03.2011) in gewissen Ausprägungen den Status eines gesetzlich geschützten Biotopes aufweisen. Im weiteren Verfahren ist darzulegen, in welcher Ausprägung das Feldgehölz vorliegt und warum ggf. der Status als gesetzlich geschütztes Biotop nicht zutreffend ist.

Es sind Angaben zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu ergänzen. Durch das Vorhaben können bodenbrütende Vogelarten (insb. Feldlerche) und weitere besonders/streng geschützte Arten betroffen sein (z. B. höhlenbrütende Vögel, Fledermäuse, Scharlachkäfer, Eremit, Heldbock).

4. **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

4.1 **Weiterführende Hinweise**

4.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

5. **Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht**

5.1 **Weiterführender Hinweis**

5.1.1 Hinweis

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

6. **Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

6.1 **Weiterführender Hinweis**

6.1.1 Hinweis

Seitens der Brandschutzdienststelle liegen keine Hinweise vor.

**C SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung

  
Hamelow