

# **Stadt Trebbin**

## **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Trebbin**

**Begründung**

**Vorentwurf**

**August 2024**



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestraße 18  
14943 Luckenwalde  
Tel. 03371 68 957 - 0  
Fax 03371 68 957 - 29

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Einordnung des Plangebietes .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsvorhaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2	Leitbilder .....	10
2.2.1	Flächennutzungsplan .....	10
2.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	11
2.3	Artenschutz .....	12
2.4	Immissionsschutz .....	12
2.5	Verfahrensablauf .....	12
2.6	Beabsichtigte Änderung .....	13
2.6.1	W1 .....	13
2.6.2	W2 .....	14
2.6.3	W3 .....	16
2.6.4	W4 .....	17
2.6.5	W5 .....	19
2.6.6	W6 .....	20
2.6.7	W7 .....	22
2.6.8	W8 .....	23
2.6.9	W9 .....	24
2.6.10	W10 .....	26
2.6.11	W11 .....	28
2.6.12	W12 .....	29
2.6.13	W13 .....	31
2.6.14	W14 .....	33
2.6.15	W15 .....	34
2.6.16	W16 .....	36
2.6.17	M1 .....	37
2.6.18	M2 .....	38
2.6.19	M3 .....	40
2.6.20	S1 .....	42
2.6.21	S2 .....	43
2.6.22	S3 .....	44
2.6.23	G1 .....	45
2.6.24	G2 .....	46
2.6.25	G3 .....	47
2.6.26	G4 .....	48

2.6.27	GM1 .....	50
2.6.28	GM2 .....	51
2.6.29	GM3 .....	52
2.6.30	V1 .....	53
2.6.31	Gr1.....	54
2.6.32	Gr2.....	55
2.6.33	La1.....	56
2.6.34	La2.....	57
2.6.35	La3.....	58
2.6.36	Wald1.....	59
2.6.37	Wald2.....	60
<b>2.7</b>	<b>Zusammenfassung (Flächenbilanz) .....</b>	<b>61</b>
<b>3</b>	<b>Umfang der zusätzlichen Entwicklungsoptionen / Wachstumsreserven .....</b>	<b>62</b>
	gem. LEP HR.....	
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP .....</b>	<b>62</b>
4.1	Altlasten und Kampfmittel .....	62
4.2	Immissionsschutz .....	62
4.3	Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen.....	63
4.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	63
4.5	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen.....	64
4.6	Stadtplanerische Auswirkungen .....	66
4.7	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	66
4.8	Soziale Auswirkungen .....	66
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>66</b>
<b>6</b>	<b>Landschaftsplan.....</b>	<b>67</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>69</b>

## Tabellen

Tab 1.:	Flächenbilanz der 3. Änderung des FNP der Stadt Trebbin .....	61
Tab 2.:	Umfang der zusätzlichen Entwicklungsoptionen/Wachstumsreserven .....	
	gem. LEP HR.....	62
Tab 3.:	Max. neue Flächenversiegelung durch Siedlungszuwachsflächen.....	65

## **1 Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung Trebbin beschloss am 13.03.2024 den geltenden Flächennutzungsplan (FNP) einschließlich Landschaftsplan der Stadt Trebbin zu ändern (3. Änderung).

Insgesamt wurden beim Beschluss der 3. Änderung des FNP der Stadt Trebbin 37 Flächen zum Ändern festgelegt.

Der Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsplan der Stadt Trebbin ist hinsichtlich Bestand – Bewertung – Entwicklung unter Berücksichtigung der mittlerweile eingetretenen Änderungen im Plangebiet sowie der geltenden Rechtsvorschriften zu aktualisieren und an neu formulierten Leitbildern und Entwicklungszielen, anzupassen. Wesentlicher Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Festlegungen von Entwicklungsflächen gem. des beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbau-, gemischten, gewerblichen, Sonderbauflächen, Verkehrsfläche, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald.

Darüber hinaus wird ein Umweltbericht angefertigt, welcher jedoch erst zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt wird. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

### **1.2 Einordnung des Plangebietes**

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin befinden sich innerhalb der Kernstadt Trebbin sowie in den Ortsteilen Thyrow, Löwendorf, Schönhagen, Klein Schulzendorf, Kliestow, Wiesenhagen, Großbeuthen und Christinendorf. Mit dem Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ca. 76,64 ha geändert.

## **2 Planungsvorhaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Am 13. Mai 2019 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II Nr. 35) verkündet und ist damit in Kraft getreten. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Für die Stadt Trebbin selbst sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR als wesentlich anzusehen:

#### Ziel 1.1 (Z)

Die Stadt Trebbin befindet sich im Strukturraum des weiteren Metropolenraum (WMR).

#### G 2.1 Strukturwandel

In den Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

### G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

### G 2.4 Logistikstandorte

Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

### Z. 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z. 2.6 auch außerhalb der zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden.

Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, ist dies unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

### G 3.2 Grundversorgung

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

### Z 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung

Grundfunktionale Schwerpunkte werden zur räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte im Land Brandenburg in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

### G 4.1 Kulturlandschaftliche Handlungsräume

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften, von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen, Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen.

### G 4.2 Kulturlandschaftliche Handlungskonzepte

Zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaften sollen die lokalen und regionalen Akteurinnen und Akteure durch Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungssätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements Leitbilder, Strategien sowie Entwicklungs- und Handlungskonzepte erarbeiten und zu deren Umsetzung beitragen.

#### G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

#### G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

#### Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

#### Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebiete und von weiteren Siedlungsflächen

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

#### Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

#### Z 5.5 Örtlicher Bedarf/Eigenentwicklung

In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Der örtliche Bedarf wird mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

Auf den örtlichen Bedarf nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B zulässig waren.

### Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gem. Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zum örtlichen Bedarf der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

### G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

### G 6.1 Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Die landwirtschaftlichen Bodennutzungen sind bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

## **Regionalplanung Havelland-Fläming 3.0**

Derzeit existiert kein rechtskräftiger Regionalplan in der Planungsregion Havelland-Fläming, in der das Stadtgebiet Trebbin liegt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt, dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus

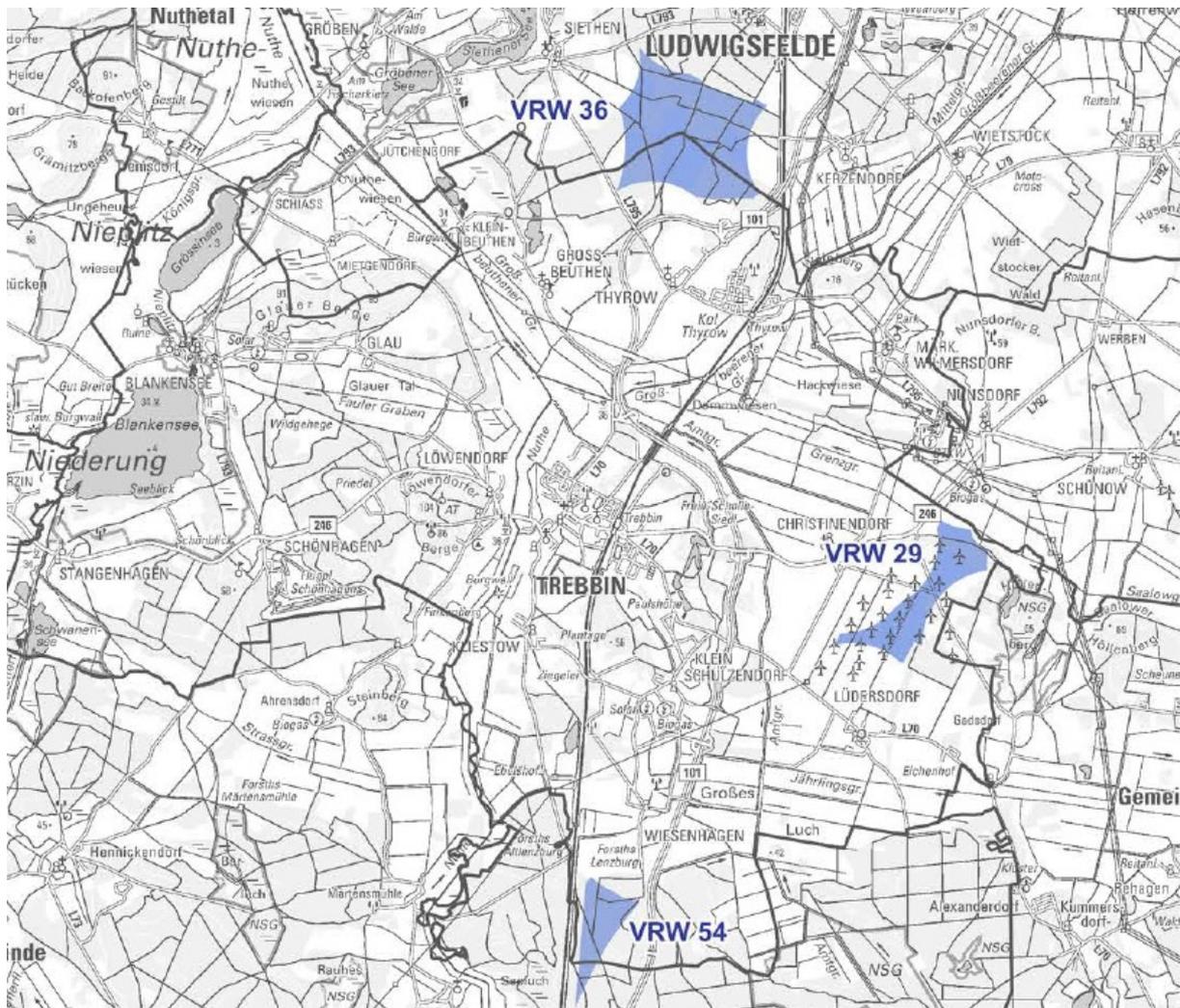
textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

### Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht.

Dieses Verfahren ist im Übrigen fasst abgeschlossen. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 06. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 als Satzung beschlossen.

Des Weiteren sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mit den übrigen Festlegungen weiter fortgeführt wird.



Innerhalb des Stadtgebietes Trebbin wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft drei Vorranggebiete Wind festgelegt, welche teilweise gemeindeübergreifend die Vorranggebiete VRW 29, VRW 36 und VRW 54 bilden.

In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind. Die im Sachlichen Teilregionalplan festgelegten Vorranggebiete für die Windenergienutzung dienen der Erreichung der Flächenziele des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für die Windenergieanlagen an Land (WindBG) bzw. des Gesetzes zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Brandenburgisches Flächenzielgesetz – BbgFzG).

Allgemeine Informationen zu den zu berücksichtigen Vorranggebieten für die Windenergienutzung im Stadtgebiet Trebbin:

#### VRW 29 Christinendorf

Kreis	= Teltow-Fläming
Kommune	= Trebbin
Größe	= 144,8 ha
Bestand	= Gewässer, Landwirtschaft, Sport, Freizeit und Erholungsfläche, Straße, Wald, Windenergieanlagen
Vorbelastungen	= 10 WEA bereits vorhanden, B246 nordwestlich, Hochspannungsleitungen nördlich

#### VRW 36 Thyrow/Kerzendorf

Kreis	= Teltow-Fläming
Kommune	= Ludwigsfelde, Trebbin
Größe	= 364,8 ha (ca. 125 ha davon innerhalb der Kommune Trebbin)
Bestand	= Bauwerk im Gewässerbereich, Gewässer, Landwirtschaft, Straße, Wald
Vorbelastungen	= keine WEA, B101 und Schienen verlaufen südöstlich

#### VRW 54 Wiesenhagen/Birkhorst

Kreis	= Teltow-Fläming
Kommune	= Nuthe-Urstromtal, Trebbin
Größe	= 79,8 ha (ca. 70 ha davon innerhalb der Kommune Trebbin)
Bestand	= Landwirtschaft, Straße, Wald
Vorbelastungen	= keine WEA, östlich die B101, westlich Schienen

Nach jetzigem Kenntnisstand sind durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf die festgelegten Vorranggebiete für die Windenergie zu erwarten. Planungen sind innerhalb dieser Vorranggebiete nicht vorgesehen.

#### **Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Der sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist seit dem 23.12.2020 rechtskräftig.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind außerhalb von Zentralen Orten festgelegt worden. Die Kernstadt Trebbin wurde als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Für die Ortsteile trifft das nicht zu. Diese als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile erhalten

erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Die Absicht der Stadt mit dem des Stadtentwicklungskonzept Maßnahmen und Standorte zu konkretisieren, die für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung sind, wird aus Sicht der Regionalplanung unterstützt. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Trebbin – mit Ausnahme des Ortsteils Trebbin – nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nicht zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung gehört und daher eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Z 5.5 LEP HR) möglich ist.

Der Ortsteil Trebbin ist im sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt und verfügt daher als „Weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“ nach Ziel 5.7 LEP HR zusätzlich zur Eigenwicklung über eine landesplanerische Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Nach dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hatte die Stadt Trebbin am Stichtag des 31.12.2018 insgesamt 9.541 Einwohnerinnen und Einwohner (EW).

Daraus ergibt sich zunächst eine Eigenentwicklungsoption von ca. 9,54 ha für die Gesamtstadt Trebbin.

Die Kernstadt Trebbin hatte am eben genannten Stichtag insgesamt 4.005 EW (Einwohnermeldeamt Trebbin). Aufgrund des grundfunktionalen Schwerpunktes steht die weitere zusätzliche Wachstumsreserve von ca. 8,00 ha zur Verfügung. Diese gilt aber nur für Flächen innerhalb des Kerngebietes der Stadt Trebbin.

**Es kann festgehalten werden, dass für die Gesamtstadt Trebbin, neben der Innenentwicklung, 17,54 ha (zusätzliche Entwicklungsoption + Wachstumsreserve) für Wohnraum zur Verfügung stehen.**

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sieht darüber hinaus die Festlegung von Vorbehaltsgebiet Siedlung vor. Nach Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans kommt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein Gewicht zu. Vorbehaltsgebiete Siedlung stellen daher, die aus Sicht der Rauordnung bevorzugt zu entwickelnde Wohnbauflächen dar. Eine Einschränkung für die Wohnbauflächenentwicklung an anderer Stelle ist damit jedoch nicht verbunden.

Für die Ortsteile Stangenhagen, Lüdersdorf, Christinendorf, Wiesenhagen und Großbeuthen ist die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Siedlung nicht vorgesehen.

## 2.2 Leitbilder

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, welcher am 20.09.2017 in Kraft getreten und bis heute zweimal geändert worden ist, wurde ein Leitbild für die Stadtentwicklung allgemein und grob definiert. Demnach soll sich die städtebauliche Entwicklung grundsätzlich an den Bestand orientieren und dessen Qualitäten sich weiterentwickeln sowie bestehende bzw. zu erwartende Probleme möglichst mindern bzw. beseitigen.

Aufgrund der hohen Lagegunst über die Bahn und die B101 ist die Stadt Trebbin von Berlin aus gut erreichbar und liegt eingebettet in einem vielfältig strukturierten ländlichen und naturnahen Landschaftsraum. Die daraus abgeleiteten Ziele bzw. Leitsätze werden nachfolgend kurz wiedergegeben:

- Planung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Stärkung seiner Funktion,
- Stärkung, der Identität und Attraktivität von Trebbin,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit Priorität auf die Kernstadt bzw. Siedlungsbereiche an den Verkehrsachsen Bahn und B101,
- Sicherung der gewachsenen Strukturen in den historischen Ortskernen,
- Naturräumlichen Potenziale bewahren und entwickeln, Erhalt von Kaltluftschneisen, von Lebensräumen für geschützte Arten und (Nah-)Erholungsgebieten, aber auch die Förderung regenerativer Energien.

### 2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Trebbin hatte im Jahr 2023 die Novellierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet, in dem folgendes Leitbild definiert wurde: „Trebbin: Innovative Stadt am Naturpark“.

Darauf aufbauend, wurden 12 Leitgedanken entwickelt aus dem sich wiederum gesamtstädtische Ziele formuliert wurden, welche grundsätzlich die Ziele des FNP widerspiegeln:

- Ziel 1: Ausbau der Funktion eines Grundzentrums
- Ziel 2: Anbindung an Berlin und Potsdam stärken
- Ziel 3: Innen- vor Außenentwicklung
- Ziel 4: Aufwertung des historischen Stadtkerns
- Ziel 5: Erhaltung der Vielfalt im Erscheinungsbild der Ortsteile
- Ziel 6: Definition der Gesamtstadt Trebbin
- Ziel 7: Intensivierung der Außenwirkung
- Ziel 8: Konzentration auf Synergie-Wirkung einzelner Standortqualitäten und Besonderheiten, als besonders zu entwickelnde Themenbereiche

Hinweis: In der Novellierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden auf Grundlage der Ziele der Raumordnung entsprechende Erweiterungsflächen empfohlen, welche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind.

Diese werden bei der Aufstellung der 3. Änderung wie folgt berücksichtigt:

#### Erweiterung von Wohnbauflächen

WA1 bis WA 14 sowie WA 16 = 17,54 ha

(Hinweis zu W16 = hier wurden nur 0,12 ha herangezogen und vom INSEK abgewichen).

#### Erweiterung gewerbliche Bauflächen

G1 und G2 und G4 = 29,3 ha

#### Umstrukturierung der gewerblichen Bauflächen am Flugplatz Schönhagen

M3, S1, G3, V1, Gr2 = 10,1 ha.

#### Erweiterung Fläche für den Gemeinbedarf

GM1 = 9,4 ha

Die o.g. Bezeichnungen der Erweiterungsflächen können ab dem Kapitel 2.6 unter den Unterkapiteln entnommen werden.

### **2.3 Artenschutz**

Auf der Ebene der Bauleitplanung (hier FNP) ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernissen steht bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind.

Daher werden im Umweltbericht weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes beleuchtet und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abgeleitet, um zu verhindern, dass die Verbote später auf der Vorhabenebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führen.

### **2.4 Immissionsschutz**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere die Grundsätze des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu beachten, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen und somit eine entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Für gewachsene Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelage auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festgelegt, als Orientierung.

### **2.5 Verfahrensablauf**

Wird noch ergänzt.

## 2.6 Beabsichtigte Änderung

### 2.6.1 W1

W1		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Friedrichshof		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: <b>0,63 ha</b>  WE (= 14 WE/ha) <b>9 WE</b>
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	

#### Beschreibung

Die Fläche W1 befindet sich nordwestlich in Trebbin und erstreckt sich südlich der Straße „Friedrichshof“.

Im Änderungsbereich sind Wochenendhausbebauungen im Sinne einer Kleingartenanlage vorhanden. Allerdings weist der aktuelle Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele 5.2 Abs. 1 und Z 5.3 des LEP HR wäre eine Umwandlung von bestehenden Wochenendhausgebieten zu weiteren Siedlungsflächen, hier Wohnen, möglich. Die Umwandlung von Wochenendhausgebieten im Außenbereich in Wohnbauflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandene Siedlungsbereiche anschließen. Dies ist durch die vorhandenen Wohnbebauungen nördlich und östlich der Straße „Friedrichshof“ gegeben.

Darüber hinaus ist die Erschließung über die e.g. Straße möglich und somit gesichert. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass nach Luftbildauswertungen der Änderungsbereich bereits mit mehr 1.000 m<sup>2</sup> versiegelt ist und weitere Flächen anthropogen vorgeprägt sind.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,63 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

#### Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

##### Wasserschutzrecht:

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass durch den angrenzenden Mühlengraben (westlich) auch ein entsprechendes Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) angrenzt.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Die Änderungsfläche W1 liegt im Niederungsbereich mit hohen Grundwasserständen. Westlich der Erweiterungsfläche grenzt das geschützte Feuchtbiotop 051312: Grünlandbrache feuchter Ausprägung an. Eine Betroffenheit bzw. eine Überplanung des geschützten Biotops ist jedoch nicht gegeben.

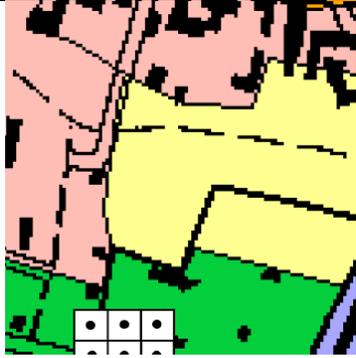
**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Von erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen, da die Bundesstraße B246 und die Landesstraße L70 „Berliner Tor“ ca. 300 m östlich entfernt liegt. Des Weiteren befinden sich bereits zwischen der Änderungsfläche und der eben genannten Straßen vorhandene Bebauungen, die den Straßenlärm entsprechend „abschirmen“ und die vorhandene Lärmsituation der Straßen bereits mindern. Das gleiche gilt auch für den Schienenverkehr, welche auch mehr als 1 km vom Änderungsbereich entfernt liegt.

**2.6.2 W2**

W2		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Bahnhofstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,85 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>12 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W2 befindet sich südlich in der Kernstadt Trebbin am Daimlergraben. Die Flächengröße beträgt ca. 0,85 ha. Westlich und nördlich der Änderungsfläche grenzen

Wohnbebauungen an. Östlich gelegen befindet sich eine offene Landschaft sowie die Fortführung des Daimlergrabens.

Der Änderungsbereich selbst ist nördlich in einem kleinen Bereich bereits anthropogen vorgeprägt. Überwiegend ist der Änderungsbereich jedoch landwirtschaftlich geprägt (Wiesen).

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,85 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W2 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

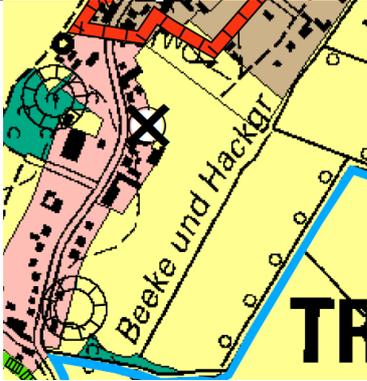
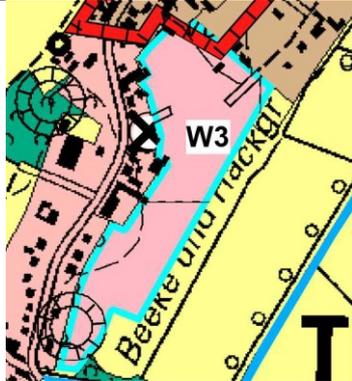
**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Vom erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen, da die Bundesstraße B246 ca. 130 m nördlich entfernt liegt und dazwischen vorhandene Bebauungen den bereits vorhandenen Straßenlärm deutlich mindern. Östlich in etwa 200m Entfernung verläuft die Bahntrasse. In der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, ist mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens zu prüfen, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist. Auf der Ebene der vorbereitende Planung (hier FNP) wird von Seiten der Stadt Trebbin eingeschätzt, dass mit entsprechenden Maßnahmen der mögliche Immissionskonflikt bewältigt werden kann.

### 2.6.3 W3

W3		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Luckenwalder Str.		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>5,86 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>82 WE</b></p>

#### Beschreibung:

Die Änderungsfläche W3 befindet sich südwestlich in der Stadt Trebbin und grenzt an die Luckenwalder Straße an. Die Flächengröße beträgt ca. 5,86 ha und beinhaltet hauptsächlich Grün- und Weideflächen. Nördlich sowie westlich grenzen Wohnbebauungen an den Änderungsbereich an. Im Osten und Süden finden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen wieder.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, welche zu einer Wohnbaufläche geändert werden soll.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

5,86 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

#### Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

##### Wasserschutzrecht:

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

##### Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

##### Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Innerhalb der Änderungsfläche W3 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG, jedoch befindet sich süd-westlich das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal – Beelitzer Sander an. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

**Denkmalschutzrecht:**

Im nordwestlichen Teil der Änderungsfläche befindet sich der südliche Randbereich des Bodendenkmals 131075, mittelalterlicher und neuzeitlicher Stadtkern Trebbin.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen:

Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern können, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

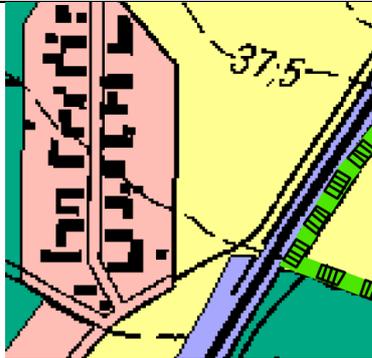
Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Vom erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen, da die vorhandene Wohnbebauung an der Luckenwalder Straße als robuster Städtebau, auch wenn keine geschlossene Bauweise vorliegt, den vorhandenen Straßenlärm bereits mindert.

**2.6.4 W4**

W4		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Ebelstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,67 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>9 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W4 befindet sich nördlich des Stadtkerns von Trebbin an der Ebelstraße. Die Flächengröße beträgt ca. 0,67 ha. Sie wird im Westen von Wohnbebauungsstrukturen begrenzt, während sie in allen anderen Richtungen von einer Landwirtschaftsfläche umfasst wird.

Die Erschließung des Geländes erfolgt aktuell über einen unbefestigten Feldweg.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an. Hier kann städtebaulich eine Arrondierung am Rande des Ortes erreicht werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,67 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W4 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

In der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, ist mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens zu prüfen, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist.

Die Annahme begründet sich dahingehend, weil sich nördlich in etwa 200 m die Bundesstraße B101 (Umgehungsstraße) und in östlicher Richtung in etwa 80 m die Bahntrasse befinden.

Auf der Ebene der vorbereitende Planung (hier FNP) wird von Seiten der Stadt Trebbin eingeschätzt, dass mit entsprechenden Maßnahmen der mögliche Immissionskonflikt bewältigt werden kann. Aufgrund der städtebaulichen Lage des Änderungsbereichs können aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle, durchaus in Betracht gezogen werden.

### 2.6.5 W5

W5		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Thyrow, Thyrower Dorfstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft u. Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,95 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>13 WE</b></p>

#### Beschreibung:

Die Änderungsfläche W5 befindet sich nördlich in Thyrow und erstreckt sich östlich an der Thyrower Dorfstraße. Die Flächengröße beträgt ca. 0,95 ha.

Das Gebiet ist aktuell durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Unter Berücksichtigung mit der westlich angrenzenden und ausgewiesenen Wohnbaufläche sollen für die Zukunft weitere Wohnnutzungsformen für die Bevölkerung bereitgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Änderungsfläche W6 (vgl. Kap. 2.6.6) mit heranziehen.

Insgesamt schließt die „gesamt“ Fläche an vorhandene Siedlungsbereiche an. Demnach kann eine städtebauliche Arrondierung des Ortes erreicht werden.

Die Erschließung kann über die Karl-Braun-Straße (südlich der Änderungsfläche) erschlossen werden bzw. auch im Zusammenhang mit der bestehenden, östlich angrenzenden Wohnbaufläche, über die Thyrower Dorfstraße.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

#### Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,95 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

#### **Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

##### **Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

##### **Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W5 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

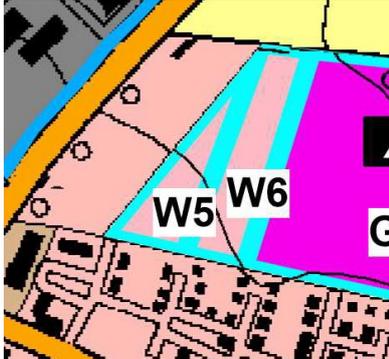
**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

In ca. 90 m westlicher Richtung erstreckt sich die „alte B101“, welche nun als Gemeindestraße klassifiziert wird. Vom erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen. Allerdings befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite ein Gewerbegebiet.

In der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, ist mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens zu prüfen, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist und das die vorhandenen Gewerbestrukturen, durch das Heranrücken von Wohnen, in ihrer Nutzungsform nicht beeinträchtigt werden.

**2.6.6 W6**

W6		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Thyrow, Thyrower Wilhelmstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft u. Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>1,3 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>18 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W6 befindet sich nördlich in Thyrow und grenzt direkt an die Änderungsfläche W5 an. Die Flächengröße beträgt ca. 1,3 ha.

Unter Berücksichtigung mit der Änderungsfläche W5 kann weiterer Wohnraum bereitgestellt werden.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an. Hier kann städtebaulich eine Arrondierung am Rande des Ortes erreicht werden.

Die Erschließung kann im Zusammenhang mit der W5-Fläche über die Karl-Braun-Straße erschlossen werden bzw. auch im Zusammenhang mit der bestehenden, östlich angrenzenden Wohnbaufläche, über die Thyrower Dorfstraße.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

1,3 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W6 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

In ca. 150 m westlicher Richtung erstreckt sich die „alte B101“, welche nun als Gemeindestraße klassifiziert wird. Vom erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen. Allerdings befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite ein Gewerbegebiet.

In der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, ist mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens (ggf. i.V.m. der W5 Fläche) zu prüfen, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist und das die vorhandenen Gewerbestrukturen, durch das Heranrücken von Wohnen, in ihrer Nutzungsform nicht beeinträchtigt werden.

2.6.7 W7

W7		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Löwendorf, An den Sümpfen		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,7 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>10 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W7 befindet sich südlich in Löwendorf und erstreckt sich entlang der Straße „An den Sümpfen“. Die Flächengröße beträgt ca. 0,7 ha. Im bestehenden Flächennutzungsplan wurde die Fläche als „gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP“ (weiß) dargestellt. Diese Darstellung musste aufgrund der alten raumplanerischen Zielen (LEP-BB), welche durch die zusätzlichen Entwicklungsoptionen ausgeschöpft waren, entsprechend gekennzeichnet werden. Mit dem Inkraft treten des LEP HR (vgl. Kap. 2.1) haben sich die Rahmenbedingungen geändert.

Mit dem damaligen Beschluss des Flächennutzungsplanes sowie im Stadtentwicklungskonzept dargelegt, sollen die festgelegten „gemeindlichen Ausnehmen von Flächen aus dem FNP einer Nutzungsform zu geordnet werden.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an. In Verbindung mit der süd-östlich, bereits als dargestellte Wohnbaufläche, kann weiterer Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung am des Ortes erzielt werden.

Die Erschließung kann über die Straße „An den Sümpfen“ erfolgen.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,7 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W7 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Von erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen, da die Straße „Ahrensdorfer Heide“ (Kreisstraße) ca. 100 m östlich entfernt liegt. Des Weiteren befinden sich bereits zwischen der Änderungsfläche und der Kreisstraße vorhandene Bebauungen, die den Straßenlärm entsprechend „abschirmen“ und die vorhandene Lärmsituation der Straße bereits mindern.

**2.6.8 W8**

W8		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Löwendorf, Waldstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,38 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>5 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W8 befindet sich südlich in Löwendorf und erstreckt sich entlang der Straße „An den Sümpfen“. Die Flächengröße beträgt ca. 0,38 ha.

In Verbindung mit der Änderungsfläche W7 kann weiterer Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung am Rande des Ortes erzielt werden. Dabei ist es auch vorstellbar, dass auch in „Zweiter Reihe“ Wohnraum geschaffen werden kann.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,38 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W8 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

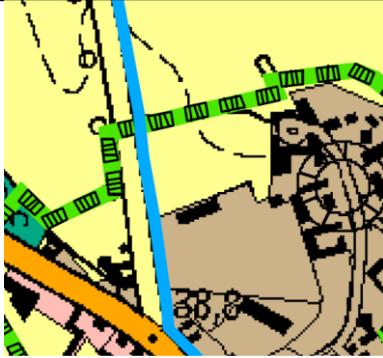
**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Von erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen, da die Straße „Ahrensdorfer Heide“ (Kreisstraße) ca. 150 m östlich entfernt liegt. Des Weiteren befinden sich bereits zwischen der Änderungsfläche und der Kreisstraße vorhandene Bebauungen, die den Straßenlärm entsprechend „abschirmen“ und die vorhandene Lärmsituation der Straße bereits mindern.

**2.6.9 W9**

W9		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Thyrow, Thyrower Wilhelmstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>1,0 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>14 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W9 befindet sich in der Nähe des alten Dorfkernes von Löwendorf zwischen der Schönhagener Straße und der Straße „An der Dorfaue“. Die Flächengröße beträgt ca. 1 ha.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an. Unter Berücksichtigung der südlich bereits als festgelegte gemischte Bauflächen kann weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Hierzu erfolgte bereits im Jahr 2016 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

1,0 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großbeuthen“ in der Zone III.

Die Verbote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten.

In der nachfolgenden Planungsebene muss die Verträglichkeit der Planung mit der Verordnung abgeklärt werden. Beabsichtigte Neubebauungen, die in diesem Fall der Schutzzone III widersprechen sind nur durch die Erteilung von Befreiungen der Unteren Wasserbehörde möglich.

Unter Berücksichtigung der Verordnung des Wasserschutzgebietes wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einer Realisierung als möglich eingeschätzt. Die Verbote bzw. Genehmigungspflichten in dieser Zone sollen das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, schützen. Eine zusätzliche Bebauung ist jedoch zulässig.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W9 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Der östliche Teil der Änderungsfläche W9 tangiert das **Bodendenkmal Nr. 130160**, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Löwendorf sowie eine urgeschichtliche Siedlung.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen:

Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern können, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

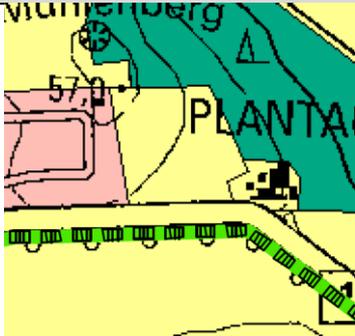
Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Von erhöhten Verkehrslärm ist nicht auszugehen, da die „Schönhagener Straße“ (Bundesstraße) ca. 90 m südlich entfernt liegt. Des Weiteren befinden sich bereits zwischen der Änderungsfläche und der Bundesstraße vorhandene Bebauungen, die den Straßenlärm entsprechend „abschirmen“ und die vorhandene Lärmsituation der Straße bereits mindern.

**2.6.10 W10**

W10		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Kliestow, Chausseestraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße:  <b>2,2 ha</b>                      WE (= 14 WE/ha)  <b>31 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W10 befindet sich Östlich des Ortes Kliestow und erstreckt sich entlang der Chausseestraße. Die Flächengröße beträgt ca. 2,2 ha.

Die Änderungsfläche schließt an die östlich angrenzende Wohnbebauung an. Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche kann der Bedarf an Wohnraum weiter gedeckt werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

2,2 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Trebbin, Sportfeldstraße“ in der Zone III A.

Die Verbote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten.

In der nachfolgenden Planungsebene muss die Verträglichkeit der Planung mit der Verordnung abgeklärt werden. Beabsichtigte Neubebauungen, die in diesem Fall der Schutzzone III widersprechen sind nur durch die Erteilung von Befreiungen der Unteren Wasserbehörde möglich.

Unter Berücksichtigung der Verordnung des Wasserschutzgebietes wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einer Realisierung als möglich eingeschätzt. Die Verbote bzw. Genehmigungspflichten in dieser Zone sollen das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, schützen. Eine zusätzliche Bebauung ist jedoch zulässig.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W10 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

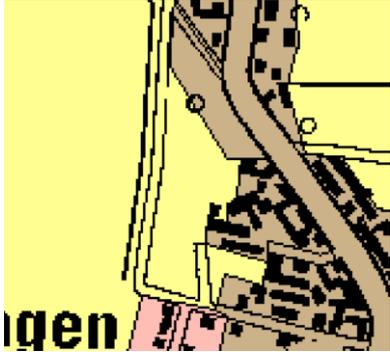
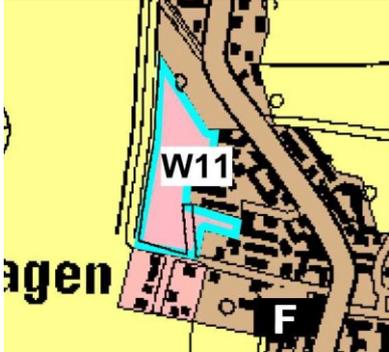
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen bzw. gemischten Baufläche an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Von erhöhten Verkehrslärm ist für das gesamte Gebiet nicht auszugehen. Lediglich der Bereich an der „Chausseestraße“ (südlich) kann durch den Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Daher sollte in der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens geprüft werden, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen gegen Verkehrslärm vorzusehen.

2.6.11 W11

W11		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Wiesenhagen, Feldstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>1,5 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>21 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W11 befindet sich Westlich in Wiesenhagen und erstreckt sich entlang der Feldstraße. Die Flächengröße beträgt ca. 1,5 ha.

Die Änderungsfläche sind bereits teilweise durch bauliche Anlagen sowie Brachflächen anthropogen vorgeprägt. Teilweise werden auch Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an. Hier kann Wohnraum im Sinne einer sinnvollen Arrondierung am Rande des Ortes erzielt werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

1,1 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entlang der Feldstraße sind vier Grundstücke, südwestlicher Bereich, mit einer Fläche von ca. 0,4 ha ggf. dem Innenbereich zu zuordnen. Die Erschließung ist bereits durch die Feldstraße gesichert.

Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke direkt an angrenzende Wohnbebauungen (östlich und südlich). Insgesamt liegt der Charakter eines Bebauungszusammenhangs im Ortsteil vor. Der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) ist gegeben.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W11 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

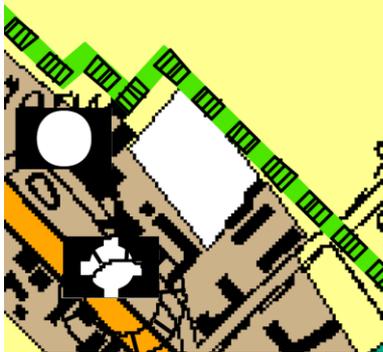
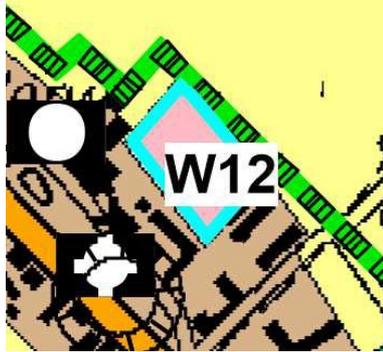
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen bzw. gemischten Baufläche an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

In ca. 750 m östlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B 101. Aufgrund der Entfernung ist vom erhöhten Verkehrslärm nicht auszugehen. Des Weiteren befinden sich bereits zwischen der Änderungsfläche und der Bundesstraße vorhandene Bebauungen, die den Straßenlärm entsprechend „abschirmen“ und die vorhandene Lärmsituation der Straße bereits mindern.

**2.6.12 W12**

W12		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Großbeuthen		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>1,0 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>14 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W12 befindet sich nördlich in Großbeuthen und erstreckt sich in "Zweiter Reihe" zur Straße "Am Anger". Die Flächengröße beträgt ca. 1 ha.

Im bestehenden Flächennutzungsplan wurde die Fläche als "gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP" (weiß) dargestellt. Diese Darstellung musste aufgrund der alten raumplanerischen Zielen (LEP-BB), welche durch die zusätzlichen Entwicklungsoptionen ausgeschöpft waren, entsprechend gekennzeichnet werden. Mit dem Inkraft treten des LEP HR (vgl. Kap. 2.1) haben sich die Rahmenbedingungen geändert.

Mit dem damaligen Beschluss des Flächennutzungsplanes sowie im Stadtentwicklungskonzept dargelegt, sollen die festgelegten "gemeindlichen Ausnehmen von Flächen aus dem FNP einer Nutzungsform zu geordnet werden.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an. In Verbindung mit der süd-östlich, bereits als dargestellte Wohnbaufläche, kann weiterer Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung am des Ortes erzielt werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

1,0 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großbeuthen“ in der Zone III.

Die Verbote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten.

In der nachfolgenden Planungsebene muss die Verträglichkeit der Planung mit der Verordnung abgeklärt werden. Beabsichtigte Neubebauungen, die in diesem Fall der Schutzzone III widersprechen sind nur durch die Erteilung von Befreiungen der Unteren Wasserbehörde möglich.

Unter Berücksichtigung der Verordnung des Wasserschutzgebietes wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einer Realisierung als möglich eingeschätzt. Die Verbote bzw. Genehmigungspflichten in dieser Zone sollen das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, schützen. Eine zusätzliche Bebauung ist jedoch zulässig.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W12 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Innerhalb der Änderungsfläche W12 befindet sich das **Bodendenkmal Nr. 130156**, den Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen:

Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern können, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

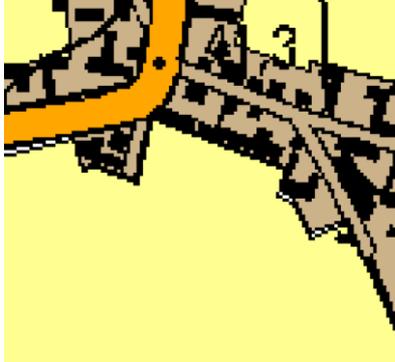
Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.13 W13**

W13		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Christinendorf, Dorfstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße:  <b>0,18 ha</b>                      WE (= 14 WE/ha)  <b>2 bis 3 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W13 befindet sich südwestlich in Christinendorf und liegt an der "Christinendorfer Allee" (B246), welcher über eine Stichstraße zu erreichen ist. Demnach ist die Erschließung über die Stichstraße vorhanden. Das Gebiet ist aktuell durch privates Grün geprägt und im aktuellen FNP als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt allerdings nicht vor. Die Flächengröße beträgt ca. 0,18 ha. Insgesamt schließt die Fläche jedoch an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

Keine.

Beurteilung der Stadt Trebbin: Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Das betroffene Grundstück kann über die vorhandene Straße erschlossen werden. Der öffentliche Straßenraum ist bis zur Grundstückszufahrt bereits versiegelt (gepflastert).

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück auch in einer sogenannten Baulücke, welche durch die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauungen umrahmt ist. Insgesamt liegt der Charakter eines Bebauungszusammenhangs im Ortsteil vor. Der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) ist gegeben.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W13 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Nördlich der Änderungsfläche W13 grenzt direkt das **Bodendenkmal Nr. 130154**, Siedlung römischer Kaiserzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, an.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

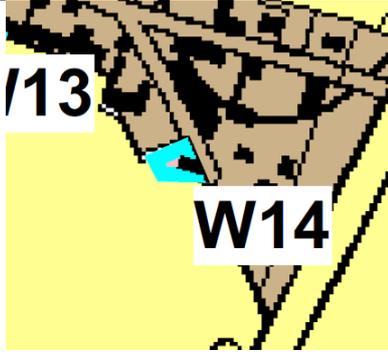
**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Aufgrund der Nähe zur B246 kann der Änderungsbereich durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Daher sollte in der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens geprüft werden, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen gegen Verkehrslärm vorzusehen.

### 2.6.14 W14

W14		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Christinenhof, Dorfstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: <b>0,2 ha</b>  WE (= 14 WE/ha) <b>2 bis 3 WE</b>
Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	

#### Beschreibung:

Die Änderungsfläche W14 befindet sich südlich in Christinendorf und ist über die Straße "Im Strumpf" zu erreichen. Die Flächengröße beträgt ca. 0,2 ha. Das Gebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an und rundet den Ort an dieser Stelle ab (Arrondierung).

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück wurden auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Bäume gepflanzt. Dadurch entstand für die konkrete Nutzung und der Darstellung des bisherigen FNP ein städtebaulicher Missstand. Demzufolge wird die Änderungsfläche W14 nun dem Siedlungsbereich zu geordnet.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

#### Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

Keine.

Beurteilung der Stadt Trebbin: Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Das betroffene Grundstück kann über die vorhandene Straße "Im Strumpf" erschlossen werden. Der Straßenraum ist versiegelt.

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück auch in einer sogenannten Baulücke, welche durch die nördlich und östlich sowie etwas weiter südöstlich angrenzende Bebauungen umrahmt ist. Insgesamt liegt der Charakter eines Bebauungszusammenhangs im Ortsteil vor. Der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) ist gegeben.

#### **Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

##### **Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W14 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

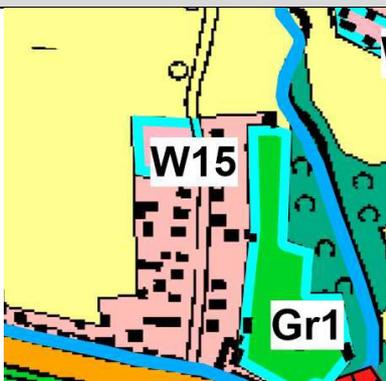
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.15 W15**

W15		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Breitenweg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,4 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>5 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche W15 befindet sich in Trebbin im nördlichen Bereich des Breitenwegs. Die Flächengröße beträgt ca. 0,4 ha. Im Zuge der letzten Jahre wurden innerhalb des Änderungsbereichs Baugenehmigungen im Sinne des § 34 BauGB erteilt. Aus diesem Grund erfolgt die Aufnahme der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Die Aufnahme der Wohnbaufläche dient lediglich der Korrektur in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Des Weiteren wurde im bestehenden Flächennutzungsplan die Fläche als "gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP" (weiß) dargestellt. Diese Darstellung musste aufgrund der alten raumplanerischen Ziele (LEP-BB), welche durch die zusätzlichen Entwicklungsoptionen ausgeschöpft waren, entsprechend gekennzeichnet werden. Mit dem Inkraft treten des LEP HR (vgl. Kap. 2.1) haben sich die Rahmenbedingungen geändert.

In Verbindung mit dem damaligen Beschluss des Flächennutzungsplanes sowie im Stadtentwicklungskonzept dargelegt, sollen die festgelegten "gemeindlichen Ausnehmen von Flächen" aus dem FNP einer Nutzungsform zugeordnet werden.

Eine Anrechnung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. den Zielen der Raumordnung erfolgt nicht.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

Keine.

Beurteilung der Stadt Trebbin: Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die betroffene Grundstücke sind bereits seit Jahren bebaut.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großbeuthen“ in der Zone III.

Die Verbote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten.

In der nachfolgenden Planungsebene muss die Verträglichkeit der Planung mit der Verordnung abgeklärt werden. Beabsichtigte Neubebauungen, die in diesem Fall der Schutzzone III widersprechen sind nur durch die Erteilung von Befreiungen der Unteren Wasserbehörde möglich. Die Befreiungen sind aufgrund vorhandener Baugenehmigungen erteilt worden.

Aufgrund der bereits errichteten Wohnbebauungen sind keine Beeinträchtigungen auf das Trinkwasserschutzgebiet gegeben.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W15 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

2.6.16 W16

W16		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Thyrow, L795		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>0,12 ha</b> WE (= 14 WE/ha) <b>2 bis 3 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Zum Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin vom 13.03.2024 erfolgte vom Ortsbeirat ein schriftlicher Änderungsantrag, zur Aufnahme der im Stadtentwicklungskonzept ausgewiesenen Fläche Nr. 12 als Teilfläche in die 3. Änderung des FNP zu berücksichtigen. Dem Änderungsantrag wurde zugestimmt. Die Teilfläche beinhaltet nur 0,12 ha von den 0,2 ha.

Die Änderungsfläche W 16 befindet sich südlich der Thyrower Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen der angrenzenden "Von-Achenbach-Straße" und der "Thyrower Feldstraße". Die Flächengröße beträgt ca. 0,12 ha.

Wie unten, unter Naturschutzrecht/Schutzgebiete, beschrieben, wurde die Änderungsfläche bei der Landschaftsschutzgebietszuweisung nicht ins Schutzgebiet aufgenommen. Daher sollen perspektivisch die südlichen Flächen an der Thyrower Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen der angrenzenden "Von-Achenbach-Straße" und der "Thyrower Feldstraße" der Wohnnutzung zugeführt werden.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,12 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche W16 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nuthetal-Beelitzer Sander an. Bei der Ausweisung des LSG (im Jahr 1999) wurde der Bereich, in dem sich die Änderungsfläche W16 befindet, vom Schutzgebiet ausgespart.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

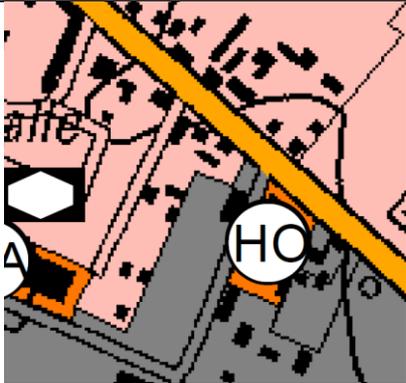
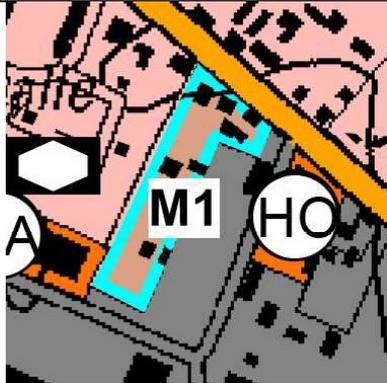
Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Wohnbebauungen an und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

In der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, ist mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens zu prüfen, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist.

Die Annahme begründet sich dahingehend, weil sich östlich in etwa 200 m die Bahntrasse befindet.

Auf der Ebene der vorbereitende Planung (hier FNP) wird von Seiten der Stadt Trebbin eingeschätzt, dass mit entsprechenden Maßnahmen der mögliche Immissionskonflikt bewältigt werden kann. Aufgrund der städtebaulichen Lage des Änderungsbereichs können aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wände oder Wälle, durchaus in Betracht gezogen werden.

**2.6.17 M1**

<b>M1</b>		
<b>Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Nelkenweg</b>		
<b>Darstellung im FNP</b>	<b>3. Änderung FNP</b>	<b>Daten</b>
		Flächengröße: <b>0,4 ha</b>  WE (= 14 WE/ha) <b>5 WE</b>
Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche M1 befindet sich am Nelkenweg der Stadt Trebbin. Südlich und östlich grenzt das Gewerbegebiet "Am Bohldamm" an. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,4 ha.

Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt die städtebauliche Gemengelage zu lösen und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen. Aufgrund der neuen Festsetzung der Lärmkontigientierung im Gewerbegebiet „Am Bohldamm“ (vorhandener B-Plan) ist die Fläche als Mischgebietsfläche auszuweisen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

keine

Beurteilung der Stadt Trebbin: Innenbereich gem. § 34 BauGB

Am Nelkenweg befinden sich bereits bauliche Anlagen, welche nach § 34 BauGB genehmigt wurden.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche M1 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

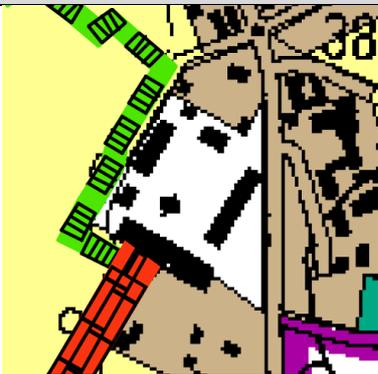
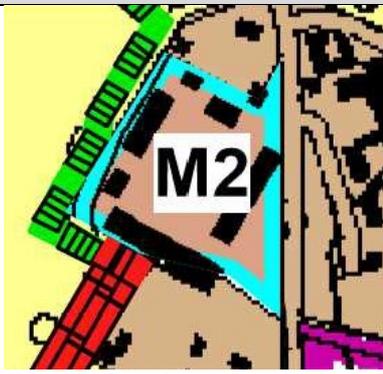
**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zu den angrenzenden Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen ein. Durch die getroffene Festlegung einer gemischten Baufläche wird nun dem Grundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

**2.6.18 M2**

M2		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Schönhagener Gutshof		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>1,2 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>8 WE</b> (50% Wohnen)</p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche M2 soll seiner Bestandssituation als gemischte Baufläche angepasst werden. Die Flächengröße beträgt 1,2 ha. Die Bestand spiegelt einen Gutshof wider. Die Fläche ist dem Innenbereich zu zuordnen und vollständig erschlossen. Aus diesem Grund ist eine Anrechnung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. den Zielen der Raumordnung nicht notwendig.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

Keine.

Beurteilung der Stadt Trebbin: Innenbereich gem. § 34 BauGB

Im Schönhagener Gutshof befinden sich bereits bauliche Anlagen, welche nach § 34 BauGB genehmigt wurden.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche M2 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

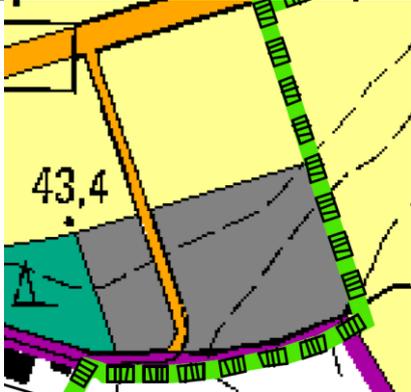
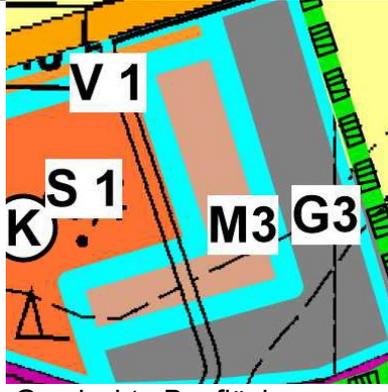
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

2.6.19 M3

M3		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Schönhagener Landstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>43,4</p> <p>Fläche für Landwirtschaft u. Gewerbebaufläche</p>	 <p>V 1</p> <p>S 1</p> <p>K</p> <p>M3</p> <p>G3</p> <p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>1,6 ha</b> WE (= 14 WE/ha) <b>11 WE</b> (50% Wohnen)</p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche M3 soll in Verbindung mit den weiteren Änderungsflächen S1, G3, V1 und Gr2 auf einer Gesamtfläche von ca. 10,1 ha die bereits festgelegte gewerbliche Baufläche umstrukturieren. Die Umstrukturierung soll demnach eine Planungsalternative zur Zielstellung der geplanten ganzheitlichen Klinik für Präventivmedizin und Gesundheitszentrum sein.

Aufgrund der Planungsschwierigkeiten, wie Widerspruch zur LSG-Verordnung, Beachtung des Gartendenkmals, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, etc, des Bebauungsplanes "Klinik für Präventivmedizin und Gesundheitszentrum" in Schönhagen am Schloss (Aufstellungsbeschluss vom 06.05.2015) bedarf es dringend eine Planungsalternative. Dabei soll durch eine bedarfsgerechte Nutzungserweiterung die bereits festgelegte gewerbliche Baufläche bis zur nördlich angrenzenden B246 in Form von Sonderbauflächen, gemischten Bauflächen, notwendige Verkehrsanlagen (z.B. Stellplätze) erweitert werden.

Mit der geplanten Standortverlegung können entsprechende Synergieeffekte mit dem vorhandenen Gutshof, welche bei der Planung der Klinik ebenfalls eine wichtige Funktion erhalten soll, erzielt werden.

Der geplante neue Standort befindet sich zwischen dem Flugplatz Schönhagen und der Bundesstraße B246, östlich der Ortslage Schönhagen.

Die Änderungsfläche M3 hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

Umfang der Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption /Wachstumsreserve (Z. 5.5 & 5.7 LEP HR):

0,8 ha, Beurteilung der Stadt Trebbin: Außenbereich gem. § 35 BauGB

Der Umfang von 0,8 ha begründet sich dahingehend, dass in gemischten Bauflächen vorwiegend eine Nutzungsmischung von 50 % vorliegt.

### **Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

#### **Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **Waldschutzrecht:**

Unter Berücksichtigung der Gesamtflächen, also M3, S1 und G3 (hier Bauflächen) sind ca. 1,8 ha Wald im Sinne des LWaldG betroffen. Nach der Waldkartierung der Forstbehörde sind folgende Waldfunktionen betroffen:

- Lokaler Klimaschutzwald (3100)
- Sichtschutzwald (4100).

Bereits im Beteiligungsprozess zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Trebbin wurde von Seiten der Forstbehörde (15.06.2022) eine Überplanung in Aussicht gestellt, wenn die betroffene Fläche die Zulassung der Nutzungsartenänderung i.S. § 8 LWaldG erfolgen kann. Des Weiteren verwies die Forstbehörde darauf, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin zu ändern ist. Dies erfolgt nun mit der 3. Änderung.

Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche M3 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

#### **Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

#### **Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

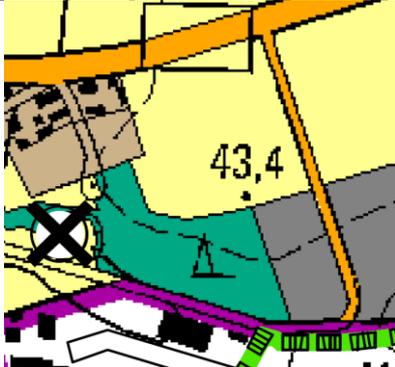
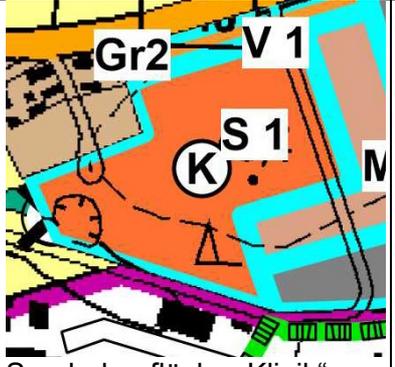
Beeinträchtigungen können aufgrund der Bundesstraße B246 für die geplante Nutzung(en) bestehen.

#### Verkehrslandeplatz Schönhagen

Der Verkehrslandeplatz Schönhagen ist derzeit in einem Änderungsgenehmigungsverfahren zur Stilllegung der Pisten 12/30 und Umwidmung der Piste 12/30 Gras in ein Baufeld. Dadurch entfallen für den Klinikstandort bzw. der gemischten Baufläche Wechselwirkungen mit dem Flugplatz durch Fluglärm bzw. Hindernisfreiflächen der Piste.

Daher sollte in der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung, mit Hilfe eines schalltechnischen Gutachtens geprüft werden, ob gem. § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt ist. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen gegen Verkehrslärm vorzusehen.

2.6.20 S1

S1		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Kiesweg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>43,4</p> <p>Fläche für Landwirtschaft u. Fläche für Wald u. Gewerbebaufläche</p>	 <p>Gr2 V 1</p> <p>K S 1 N</p> <p>Sonderbaufläche „Klinik“</p>	<p>Flächengröße: 4,3 ha</p>

**Beschreibung:**

Der geplante neue Standort befindet sich zwischen dem Flugplatz Schönhagen und der Bundesstraße B246, östlich der Ortslage Schönhagen.

Die Änderungsfläche S1 hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

Weitere Beschreibungen können aus dem vorgenannten Kapitel 2.6.19 „M3“ entnommen werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Waldschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

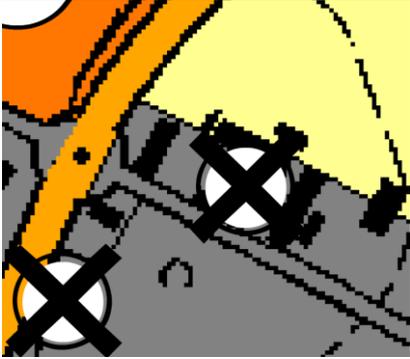
**Denkmalschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Immissionsschutz:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

2.6.21 S2

S2		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Am Kulturhaus		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gewerbebaufläche</p>	 <p>Sonderbaufläche Einzelhandel „HA“</p>	<p>Flächengröße: <b>1,0 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Der Änderungsbereich S2 befindet sich innerhalb der Kernstadt Trebbin an der Straße "Am Kulturhaus" direkt am Kreisverkehr Berliner Tor/Mühlengraben.

Für den Änderungsbereich S2 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher seit 21.10.2021 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan legt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" fest.

Aus diesem Grund erfolgt mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine redaktionelle Anpassung, damit dem § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann (Bebauungspläne sind aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln).

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird demnach eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" festgelegt.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche S2 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

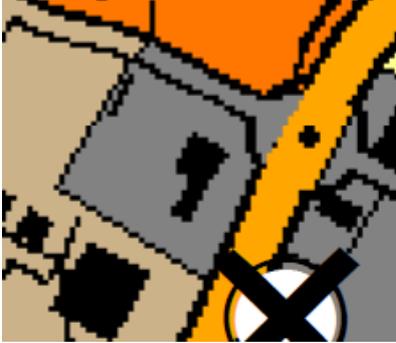
**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

### 2.6.22 S3

S3		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Berliner Tor		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gewerbebaufläche</p>	 <p>Sonderbaufläche „HA“</p>	<p>Flächengröße: <b>0,55 ha</b></p>

#### Beschreibung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hat am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarkt Am Mühlengraben 1“ beschlossen.

Der Änderungsbereich S3 liegt im Norden des Stadtgebietes der Stadt Trebbin und umfasst eine Fläche westlich an der Landesstraße L70 und südlich der Straße „Am Mühlengraben“. Die Größe des Änderungsbereiches S3 beträgt ca. 0,55 ha. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die zu beplanende Fläche ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird die Fläche mit Hilfe der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

#### Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:

##### Wasserschutzrecht:

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

##### Waldschutzrecht:

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

##### Naturschutzrecht/Schutzgebiete:

Innerhalb der Änderungsfläche S3 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

Bereits im frühzeitigen Beteiligungsprozess des Bebauungsplanes wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandenen Alleebäume entlang der Straße Berliner Tor zu erhalten sind. Alleebäume sind grundsätzlich gem. BNatSchG geschützt und dürfen weder beschädigt, beseitigt oder in einer anderen Form beeinträchtigt werden.

**Denkmalschutzrecht:**

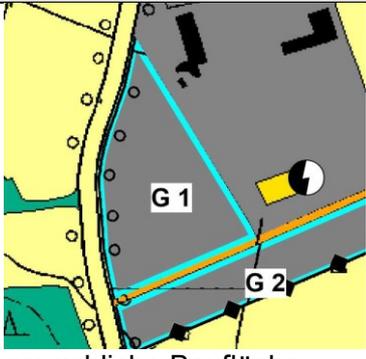
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG. Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

Im frühzeitigen Beteiligungsprozess des Bebauungsplanes wurde von Seiten der zuständigen Behörde eine Beurteilung zum Immissionsschutz abgegeben. Aus der Stellungnahme wurde deutlich, dass erhebliche Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht zu erwarten sind. Nichts desto trotz verlangt die zuständige Behörde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine weiterführende Untersuchung zu den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft, bezüglich des Störgrads und des Schutzanspruchs.

**2.6.23 G1**

G1		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Klein Schulzendorf, Krügerweg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>gewerbliche Baufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>6,4 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Die Fläche G1 befindet sich südlich des Ortsteils Klein Schulzendorf und grenzt direkt an die gewerblichen Bauflächen, welche überwiegend mit Solarmodulen bebaut sind, an. Die Änderungsfläche befindet sich entlang des Krügerweges und hat eine Größe von ca. 6,4 ha.

Durch die gute Verkehrsanbindung (B101) sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Gewerbefläche vorhanden.

Des Weiteren wird eine bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche erzielt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hat am 16.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ beschlossen.

Im Bebauungsplan sollen allgemeine und produzierende Gewerbebetriebe sowie Werkstätten, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu gelassen werden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird die Fläche mit Hilfe der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche G1 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

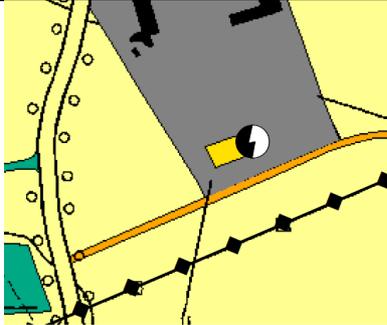
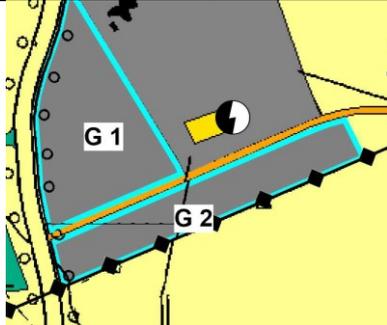
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.24 G2**

G2		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Klein Schulzendorf, Krügerweg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>G 1 G 2</p> <p>Gewerbliche Baufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>4,8 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche G2 befindet sich südlich des Ortsteils Klein Schulzendorf und grenzt direkt an die gewerblichen Bauflächen, welche überwiegend mit Solarmodulen bebaut sind, an. Die Änderungsfläche befindet sich entlang des Krügerweges und hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

Durch die gute Verkehrsanbindung (B101) sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Gewerbefläche vorhanden.

Des Weiteren wird eine bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche erzielt.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche G2 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

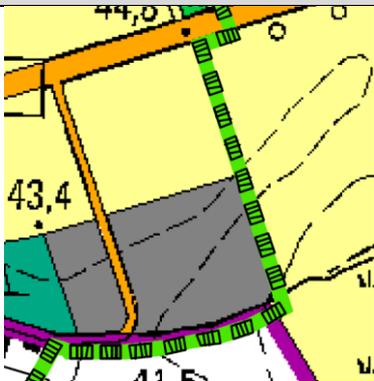
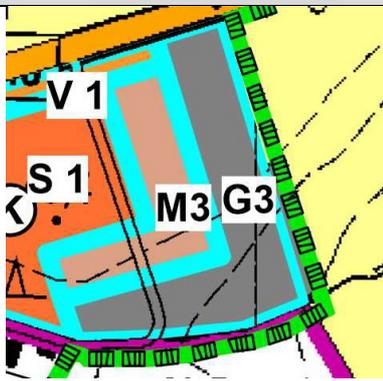
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.25 G3**

G3		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Schönhagener Landstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft u. gewerbliche Baufläche</p>	 <p>gewerbliche Baufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>3,5 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Der geplante neue Standort befindet sich zwischen dem Flugplatz Schönhagen und der Bundesstraße B246, östlich der Ortslage Schönhagen.

Die Änderungsfläche G3 hat eine Größe von ca.3,5 ha.

Weitere Beschreibungen können aus dem vorgenannten Kapitel 2.6.19 „M3“ entnommen werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Waldschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

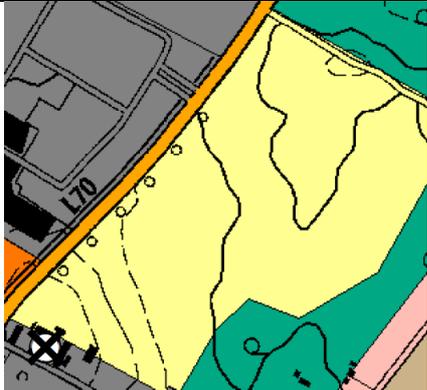
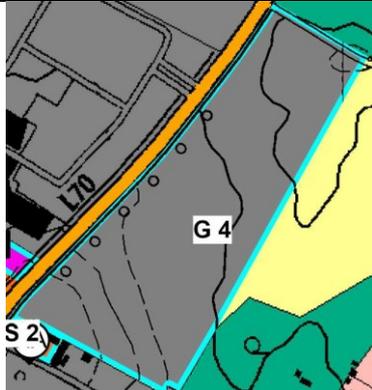
**Denkmalschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Immissionsschutz:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**2.6.26 G4**

G4		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, An der B101		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Gewerbliche Baufläche</p>	<p>Flächengröße: <b>18,1 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Die Stadt Trebbin hat sich nach dem Beschluss des Stadtentwicklungskonzeptes dazu entschieden, die Fläche nördlich von Trebbin, östlich entlang der L 70, als gewerbliche Baufläche zu entwickeln. Aktuell ist die Fläche landwirtschaftlich geprägt. Die Flächengröße beträgt hier ca. 18,1 ha.

Durch die gute Verkehrsanbindung sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen (alte B101 und der Zuwegung zur neuen B101) sind gute Voraussetzungen für zukünftige Gewerbeflächen vorhanden. Insgesamt können die kurzen und schnellen Wege für den regionalen aber auch überregionalen Gewerbesektor gestärkt werden. Des Weiteren können durch die benachbarten Gewerbestandorte weitere Synergieeffekte untereinander erzielt werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche G4 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

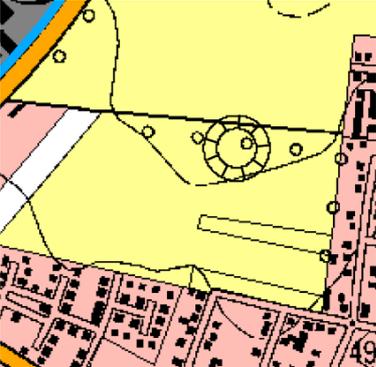
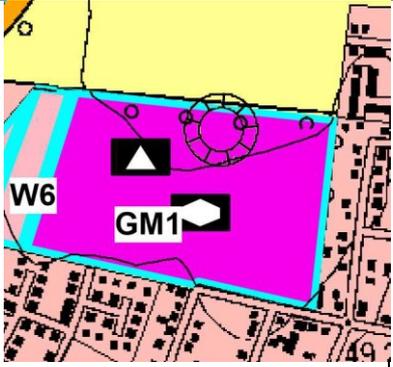
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

2.6.27 GM1

GM1		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Thyrow, Thyrower Wilhelmstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf „Schule/Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen</p>	<p>Flächengröße: <b>9,4 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Die Änderungsfläche GM 1, „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule/Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, befindet sich nördlich in Thyrow und liegt zwischen der Änderungsfläche W6 (Kapitel 2.6.6) und dem vorhandenen Wohnbestand (östlich und südlich). Die Flächengröße beträgt ca. 9,40 ha.

Das Gebiet ist aktuell durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Insgesamt schließt die Fläche an vorhandene Siedlungsgebiete an. Hier kann städtebaulich eine Arrondierung am Rande des Ortes, unter Beachtung der Änderungsflächen (W5 und W6), erreicht werden. Zugleich erfolgt auch ein Angebot für die Entwicklung der sozialen Infrastruktur, welche durch weiteren Zuzug von jungen Familien dringend benötigt wird.

Bei der Ausgestaltung der Fläche sind alle notwendigen baulichen Anlagen für einen neuen Schulstandort zu beachten und umzusetzen. Die Fläche bietet zudem Entwicklungsmöglichkeiten für neue Schulgebäude, Sportanlagen (Sporthalle und Außensportflächen), Horteinrichtungen, aber auch Kitaeinrichtungen.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche GM1 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

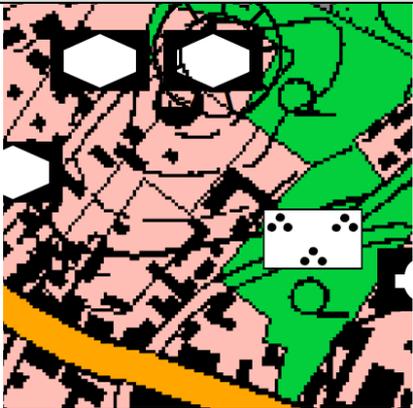
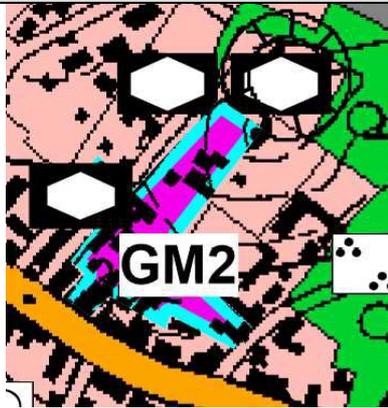
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.28 GM2**

GM2		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Parkstraße u. Bahnhofstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Wohnbaufläche</p>	 <p>Fläche für den Gemeinbedarf</p>	<p>Flächengröße: <b>1,5 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>21 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hatten am 05.07.2023 beschlossen, die Flurstücke 341/11 und 344 der Flur 2 sowie das Flurstück 155 der Flur 5 in der Gemarkung von einer Wohnbaufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf zu ändern.

Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungsflächen im Flächennutzungsplan kann die soziale Infrastruktur erweitert werden.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche GM2 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

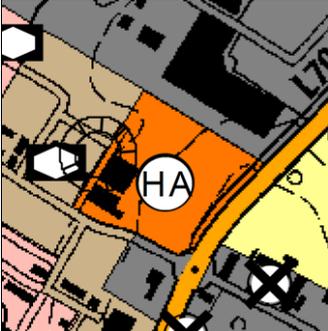
Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.29 GM3**

GM3		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, An der B101		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Sonderbaufläche „Einzelhandel“</p>	 <p>Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“</p>	<p>Flächengröße: <b>0,9 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Der Änderungsbereich GM3 befindet sich nördlich der Kernstadt Trebbin an der L70 in der Nähe des Kreisverkehrs Berliner Tor/Mühlengraben.

Für den Änderungsbereich GM3 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher seit 16.01.2019 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan legt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrgerätehaus" fest.

Aus diesem Grund erfolgt mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine redaktionelle Anpassung, damit dem § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann (Bebauungspläne sind aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln).

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird demnach eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgelegt.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche GM3 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Die Änderungsfläche fügt sich zur angrenzenden Bebauung ein und berücksichtigt den Grundsatz gem. § 50 BImSchG.

Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.30 V1**

V1		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Schönhagener Landstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Verkehrsfläche</p>	<p>Flächengröße: 0,6 ha</p>

**Beschreibung:**

Der geplante neue Standort befindet sich zwischen dem Flugplatz Schönhagen und der Bundesstraße B246, östlich der Ortslage Schönhagen.

Die Änderungsfläche V1 hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Weitere Beschreibungen können aus dem vorgenannten Kapitel 2.6.19 „M3“ entnommen werden. An dieser Stelle sei erwähnt, um den Bedarf an notwendigen Stellplätzen für die Entwicklung der Klinik zu decken, soll vorsorglich eine Verkehrsfläche in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Innerhalb von Verkehrsflächen sind auch Stellplätze grundsätzlich möglich.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Waldschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

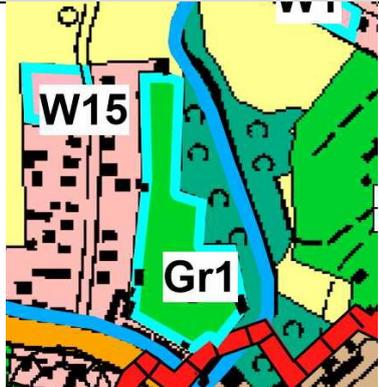
**Denkmalschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Immissionsschutz:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**2.6.31 Gr1**

Gr1		
Ortsteil: Kernstadt Trebbin, Beelitzer Str.		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Grünfläche</p>	<p>Flächengröße: <b>1,8 ha</b></p> <p>WE (= 14 WE/ha) <b>25 WE</b></p>

**Beschreibung:**

Für die Änderungsfläche Gr1 ging bei der Stadt Trebbin ein Antrag auf Nutzungsänderung in Gartenanlagen ein.

Daraufhin hat die Stadt Trebbin den Sachverhalt geprüft. Nach Auswertung von Luftbildern wurde erkannt, dass die Flurstücke 219 bis 223, 225 bis 229, 231, 232, 235 und 337 bereits als Gartenfläche genutzt werden (auch vor dem Jahr 1990). Mit der Abrundung der Flächen um die Flurstücke 218, 219 (teilweise), 230, 449 und 450 würde der anliegenden Nutzung mit einer Gartennutzung Rechnung getragen.

Auf der westlichen Seite der Änderungsfläche Gr1 wie auch auf der östlichen Seite (jenseits des Mühlengrabens) sind bestehende Gartenanlagen vorzufinden.

Aus diesem Grund soll mit Hilfe der 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche festgesetzt werden.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großbeuthen“ in der Zone III.

Die Verbote der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten.

In der nachfolgenden Planungsebene muss die Verträglichkeit der Planung mit der Verordnung abgeklärt werden. Beabsichtigte Neubebauungen, die in diesem Fall der Schutzzone III widersprechen sind nur durch die Erteilung von Befreiungen der Unteren Wasserbehörde möglich.

Aufgrund der Festlegung einer Grünfläche sind keine Beeinträchtigungen auf das Trinkwasserschutzgebiet gegeben.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche Gr1 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

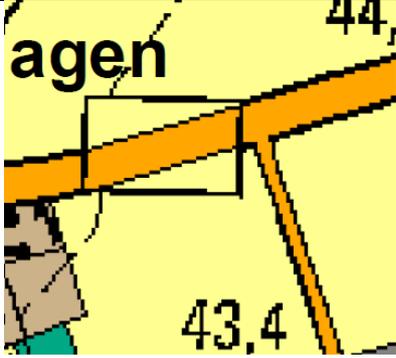
**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.32 Gr2**

Gr2		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Schönhagener Landstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Grünfläche</p>	<p>Flächengröße: 0,1 ha</p>

Der geplante neue Standort befindet sich zwischen dem Flugplatz Schönhagen und der Bundesstraße B246, östlich der Ortslage Schönhagen. Die Änderungsfläche Gr2 hat eine Größe von ca.0,1 ha.

Weitere Beschreibungen können aus dem vorgenannten Kapitel 2.6.19 „M3“ entnommen werden. An dieser Stelle sei erwähnt, um einen gewissen Puffer zur angrenzenden Bebauung zu sichern, soll zwischen der bestehenden gemischten Baufläche (entlang der B246) und der Änderungsfläche V1 die Grünfläche „Gr2“ in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich wurde in der Novellierung des INSEK als Erweiterungsfläche empfohlen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Waldschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

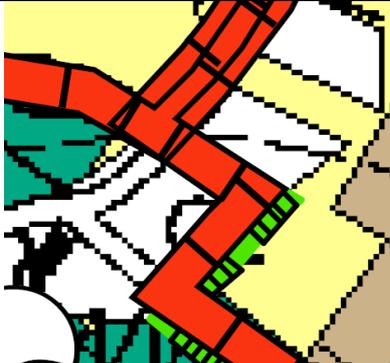
**Denkmalschutzrecht:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**Immissionsschutz:**

Vgl. Kapitel 2.6.19 „M3“.

**2.6.33 La1**

La 1		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Hennickendorfer Weg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	<p>Flächengröße: <b>0,2 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Der Änderungsbereich La1 befindet sich im Ortsteil Schönhagen zwischen der Bundesstraße B246 und des Flugplatzes Schönhagen am Hennickendorfer Weg. Die Flächengröße beträgt ca. 0,2 ha.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Anpassung der weiß dargestellten Flächen in die aktuelle Bestandssituation, hier Fläche für die Landwirtschaft, erfolgen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Die Änderungsfläche La1 befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“.

Aufgrund der getroffenen Festlegung (Fläche für die Landwirtschaft) ist kein Widerspruch zu der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zu erkennen.

**Denkmalschutzrecht:**

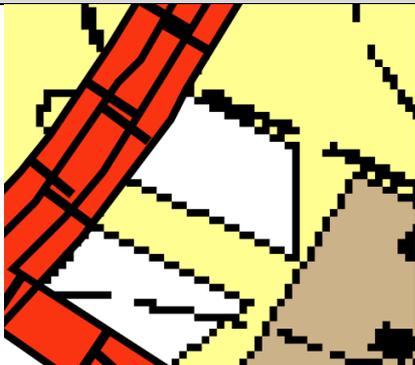
Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Gartendenkmals Villengarten „Villa Schönblick bzw. in der Nähe der baulichen Denkmale „Landhaus/Villa“ und „Gartenpavillon“.

Auswirkungen auf die geschützten Denkmale sind mit der Festlegung einer Fläche für die Landwirtschaft nicht gegeben.

**Immissionsschutz:**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.34 La2**

La 2		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Hennickendorfer Weg		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	<p>Flächengröße: 0,15 ha</p>

**Beschreibung:**

Der Änderungsbereich La2 befindet sich im Ortsteil Schönhagen zwischen der Bundesstraße B246 und des Flugplatzes Schönhagen am Hennickendorfer Weg. Die Flächengröße beträgt ca. 0,15 ha.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Anpassung der weiß dargestellten Flächen in die aktuelle Bestandssituation, hier Fläche für die Landwirtschaft, erfolgen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Innerhalb der Änderungsfläche La2 befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG.

**Denkmalschutzrecht:**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Gartendenkmals Villengaren „Villa Schönblick bzw. in der Nähe der baulichen Denkmale „Landhaus/Villa“ und „Gartenpavillon“. Auswirkungen auf die geschützten Denkmale sind mit der Festlegung einer Fläche für die Landwirtschaft nicht gegeben.

**Immissionsschutz:**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.35 La3**

La 3		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Zum Flugplatz		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	<p>Flächengröße: <b>0,6 ha</b></p>

**Beschreibung**

Der Änderungsbereich La3 befindet sich im Ortsteil Schönhagen in der Nähe des Flugplatzes Schönhagen an der Straße „Zum Flugplatz“. Die Flächengröße beträgt ca. 0,6 ha.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Anpassung der weiß dargestellten Fläche in die aktuelle Bestandssituation, hier Fläche für die Landwirtschaft, erfolgen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Die Änderungsfläche La3 befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“.

Aufgrund der getroffenen Festlegung (Fläche für die Landwirtschaft) ist kein Widerspruch zu der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zu erkennen.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.36 Wald1**

Wald 1		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Schönhagen, Schönhagener Landstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Gemeindliches Ausnehmen von Flächen aus dem FNP</p>	 <p>Fläche für Wald</p>	<p>Flächengröße: 1,3 ha</p>

**Beschreibung:**

Der Änderungsbereich Wald1 befindet sich im Ortsteil Schönhagen zwischen der Bundesstraße B246 und des Flugplatzes Schönhagen auf dem Gelände des Schlossgutes samt Gartenanlage. Die Flächengröße beträgt ca. 1,3 ha.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Anpassung der weiß dargestellten Fläche in die aktuelle Bestandssituation, hier Fläche für Wald, erfolgen. Die Festsetzung der

Fläche für Wald begründet sich auf die vorzufindende und überwiegende Waldsituation. Ein Widerspruch zum Gartendenkmal wird mit der Festlegung der Fläche für Wald, auch wenn es nach LWaldG kein Wald ist, nicht gesehen.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind aufgrund des vorhandenen Gartendenkmals nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Die Änderungsfläche Wald1 befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“. Aufgrund der getroffenen Festlegung (Fläche für die Landwirtschaft) ist kein Widerspruch zu der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zu erkennen.

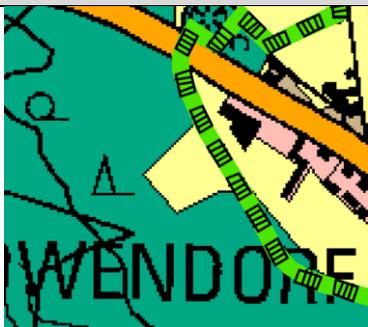
**Denkmalschutzrecht:**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Gartendenkmals Villengarten „Villa Schönblick bzw. in der Nähe der baulichen Denkmale „Landhaus/Villa“ und „Gartenpavillon“. Auswirkungen auf die geschützten Denkmale sind mit der Festlegung einer Fläche für Wald nicht gegeben.

**Immissionsschutz:**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.6.37 Wald2**

Wald 2		
Ortsteil: Stadt Trebbin, Ortsteil Löwendorf, Schönhagener Str.		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
 <p>Fläche für Landwirtschaft</p>	 <p>Fläche für Wald</p>	<p>Flächengröße: <b>0,3 ha</b></p>

**Beschreibung:**

Der Änderungsbereich Wald2 befindet sich im Ortsteil Löwendorf am Ortsausgang Richtung Schönhagen. Die Flächengröße beträgt ca. 0,3 ha.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Anpassung der festgelegten Fläche für die Landwirtschaft in die aktuelle Bestandssituation, hier Fläche für Wald, erfolgen.

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur.

**Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz:**

**Wasserschutzrecht:**

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

**Waldschutzrecht:**

Forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Naturschutzrecht/Schutzgebiete:**

Die Änderungsfläche Wald2 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“.

Aufgrund der getroffenen Festlegung (Fläche für Wald) ist kein Widerspruch zu der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zu erkennen.

**Denkmalschutzrecht:**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Demnach sind keine Boden- bzw. Baudenkmale innerhalb der Änderungsfläche vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

**2.7 Zusammenfassung (Flächenbilanz)**

Art der Fläche	Größe	Wohneinheiten (WE)
<b>Wohnbaufläche</b>	<b>17,94 ha</b>	<b>262</b>
<b>Gemischte Baufläche</b>	<b>3,2 ha</b>	<b>24</b>
<b>Sonderbaufläche</b>	<b>5,85 ha</b>	<b>-</b>
<i>Einzelhandel</i>	<i>1,55 ha</i>	<i>-</i>
<i>Klinik</i>	<i>4,3 ha</i>	<i>-</i>
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>32,8 ha</b>	
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>11,8 ha</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,6 ha</b>	<b>-</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>1,9 ha</b>	
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>0,95 ha</b>	
<b>Fläche für Wald</b>	<b>1,6 ha</b>	
<b>Änderungsflächen im FNP (3. Änderung)</b>	<b>76,64 ha</b>	<b>286</b>

Tab 1.: Flächenbilanz der 3. Änderung des FNP der Stadt Trebbin

### 3 Umfang der zusätzlichen Entwicklungsoptionen / Wachstumsreserven gem. LEP HR

Nachfolgend wird nochmals der Umfang der zusätzlichen Entwicklungsoptionen /Wachstumsreserven gem. den Zielen 5.5 und 5.7 des LEP HR dargestellt.

	Entwicklungsoptionen (Z. 5.5 LEP HR = 9,54 ha)	Wachstumsreserven (Z. 5.7 LEP HR = 8,00 ha)
W1	-	0,63 ha
W2	-	0,85 ha
W3	-	5,86 ha
W4	-	0,67 ha
W5	0,95 ha	-
W6	1,3 ha	-
W7	0,7 ha	-
W8	0,38 ha	-
W9	1,0 ha	-
W10	2,2 ha	-
W11	1,1 ha	-
W12	1,0 ha	-
W16	0,12 ha	-
M3	0,8 ha	-
<b>Summe</b>	<b>9,55 ha</b>	<b>8,01 ha</b>

Tab 2.: Umfang der zusätzlichen Entwicklungsoptionen/Wachstumsreserven gem. LEP HR

## 4 Planinhalt und Auswirkungen auf den wirksamen FNP

### 4.1 Altlasten und Kampfmittel

Auf der Änderungsflächen M3, S1 und G3 sind bzw. in der näheren Umgebung Altlasten vorhanden.

Auf dem Grundstück Gemarkung Schönhagen, Flur 3, Flurstücke 105/1, 106 und 107 befindet sich die Altablagerung „Sandgrube“, die im Altlastenkataster unter der ALKAT-Nr. 03337200104 erfasst ist. In der Grube wurden von 1970 bis 1991 Hausmüll, Bauschutt, Schlacken und Asche verbracht. Die Deponie wurde 1994 saniert, profiliert und mit einer Ausgleichs- und Rekultivierungsschicht abgedeckt. Daher gehen von der Deponie direkt keine Gefahren mehr aus. Eine sensible Nutzung (z. B. Wohnbebauung) oder gewerbliche Nutzung auf dieser Fläche ist dennoch ausgeschlossen und muss in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

### 4.2 Immissionsschutz

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden. Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw.

Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten. Unter den einzelnen Änderungsflächen wurden die möglichen Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

Ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Planung ist die Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Dieser Zielsetzung dienen u. a. die sachgerechte Zuordnung der Gebietstypen nach BauNVO, die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gem. BauNVO und so weiter. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung lokalisierten Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar.

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen durch Baulärm und andere Immissionen weitgehend vermieden werden. Die während der Bauphase (einschließlich Transporte von Baumaterialien) entstehenden Lärm- und Staubbelastungen sind durch geeignete technologische und organisatorische Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Zum Beispiel sind während der Baudurchführung (einschließlich Transporte) die Bestimmungen und Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S 3478) sowie die Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) einzuhalten.

Es wird dazu ausdrücklich auf die nach dem Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG, GVBl. S. 386) geschützte Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr verwiesen, die insbesondere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu gewährleisten ist.

#### **4.3 Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen**

Um die Planungsintentionen und die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungen zu erreichen, gibt es keine wesentlich unterscheidenden Lösungen. Insgesamt wird bei der Aufstellung des Bauleitplans die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB gefolgt.

#### **4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt, der Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung des Planes speziell für die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin ermittelt und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden dann so deutlich wie möglich herausgestellt, daraus werden anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abgeleitet.

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsausarbeitung fertiggestellt. Weitere Ergänzungen folgen.

#### 4.5 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dabei spielt die Bodenversiegelung als Beeinträchtigungsursache eine wesentliche Rolle. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Auf überbauten oder mit durchlässigen Bodenbelägen versehenen Grundflächen finden Pflanzen und Tiere nur noch wenig Lebensmöglichkeiten, kann Niederschlagswasser gar nicht oder nur in geringem Maße in den Boden eindringen, dort gespeichert werden, verdunsten oder zur Grundwasserneubildung beitragen und kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas aufgrund ihrer starken Aufheizung an sonnigen Tagen und der fehlenden oder wesentlich herabgesetzten Verdunstung.

Dieser Tatsache trägt auch das BauGB in § 1a Abs. 2 mit der Vorschrift „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ Rechnung. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens ausschließlich in den Grundzügen dar. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden. Im Wesentlichen sind die Siedlungserweiterungsflächen – Wohn-, Misch-, Sonderbau-, Gewerbe- und Verkehrsflächen – der 3. Änderung des FNP als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, deren Maß u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) – die zulässige überbaubare Grundfläche bestimmt. § 17 BauNVO legt dafür Orientierungswerte fest, die unter bestimmten Umständen auch um 50 % überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8<sup>1</sup>. Für die Verkehrsflächen wird eine 100 Prozentige Versiegelung angenommen.

Die folgende Tabelle beinhaltet die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grunddaten der Siedlungszuwachsflächen, die einen Überblick über die Eingriffsschwere und den Eingriffsumfang liefern. Aus der maximalen Flächenversiegelung ergibt sich der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsflächenbedarf).

---

<sup>1</sup> Siehe § 19 Abs. 4 BauNVO

Art	Flächengröße in ha	GRZ	+ 50 % Überschreitung, jedoch max. bis 0,8 (GRZ)	Max. Versiegelung Überschreitung (ha)
(W) Wohnbauflächen; M (gemischte Bauflächen); S (Sonderbauflächen); G (gewerbliche Bauflächen; GM (Flächen für den Gemeinbedarf); V (Verkehrsflächen)				
W1	0,63	<b>0,4</b>	0,2	0,378
W2	0,85	<b>0,4</b>	0,2	0,51
W3	5,86	<b>0,4</b>	0,2	3,516
W4	0,67	<b>0,4</b>	0,2	0,402
W5	0,95	<b>0,4</b>	0,2	0,57
W6	1,3	<b>0,4</b>	0,2	0,78
W7	0,7	<b>0,4</b>	0,2	0,42
W8	0,38	<b>0,4</b>	0,2	0,228
W9	1,0	<b>0,4</b>	0,2	0,6
W10	2,2	<b>0,4</b>	0,2	1,32
W11	1,5	<b>0,4</b>	0,2	0,9
W12	1,0	<b>0,4</b>	0,2	0,6
W13	0,18	<b>0,4</b>	0,2	0,108
W14	0,2	<b>0,4</b>	0,2	0,12
W15	0,4	<b>0,4</b>	0,2	0,24
W16	0,12	<b>0,4</b>	0,2	0,072
M1	0,4	<b>0,6</b>	0,2	0,32
M2	1,2	<b>0,6</b>	0,2	0,96
M3	1,6	<b>0,6</b>	0,2	1,28
S1	4,3	<b>0,8</b>	-	3,44
S2	1,0	<b>0,8</b>	-	0,8
S3	0,55	<b>0,8</b>	-	0,44
G1	6,4	<b>0,8</b>	-	5,12
G2	4,8	<b>0,8</b>	-	3,84
G3	3,5	<b>0,8</b>	-	2,8
G4	18,1	<b>0,8</b>	-	14,48
GM1	9,4	<b>0,8</b>	-	7,52
GM2	1,5	<b>0,8</b>	-	1,2
GM3	0,9	<b>0,8</b>	-	0,72
V1	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>	-	0,6
<i>Summe</i>	72,19	-	-	54,284
<b>Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen</b>	<b>65,86</b>	-	-	<b>49,376</b>

Tab 3.: Max. neue Flächenversiegelung durch Siedlungszuwachsflächen

Für die Ermittlung der Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen werden nur die ob hervorgehobenen Flächen (grau unterlegt) dargestellt. Die restlichen Flächen werden in der 3. Änderung lediglich auf vorhandene Baugenehmigung und der aktuellen Bestandsituation sowie rechtskräftige Bebauungspläne bzw. mögliche Innenentwicklung zurückgeführt. Dabei sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gegeben.

Im Ergebnis kann von einer **Gesamtfläche von ca. 49,376 ha** ausgegangen werden, die **für eine Überbauung bzw. Versiegelung** in Zukunft zur Verfügung steht und die als tatsächlicher Eingriff mit erheblichen Umweltauswirkungen gesehen wird (Neuversiegelung). Es muss darauf hingewiesen werden, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs vorgenommen wird. Diese ersetzt keinesfalls die differenzierte Bewertung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen mit verbalargumentativen Methoden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen existieren Richtwerte für Flächenverhältnisse von Neuversiegelung zu Kompensationsfläche<sup>2</sup>. Neuversiegelungen sind primär durch Entseidelungen zu kompensieren. Erst in zweiter Linie ist die Aufwertung der Bodenfunktionen vorbelasteter Freiflächen geeignet.

Bei der Kompensation einer Versiegelung vorher unversiegelten Bodens durch Entseidelungsmaßnahmen gilt ein Kompensationsfaktor von 1. Eine Überbauung von teilversiegelten oder vorbelasteten Böden (außer Altlasten und Munition) und Böden mit besonderer Funktionsausprägung können mit Faktoren (zwischen 0,25 bis 2,0) je nach Aufwertungspotential kompensiert werden. Damit ergibt sich für die **Kompensation** der gesamten, durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten **Neuversiegelung durch Wohn-, Misch-, Sonder- Gewerbe- sowie Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen ein Flächenbedarf von ca. 12,344 ha bis ca. 98,752 ha**. Sofern die Kompensation nicht innerhalb der neu dargestellten Bauflächen durchführbar ist, sind externe Flächen für Ersatzmaßnahmen erforderlich, die möglichst in räumlichem und funktionalem Bezug zum jeweiligen Eingriff stehen sollten. Dafür sollten auch in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes Flächen ermittelt werden (Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf.

#### **4.6 Stadtplanerische Auswirkungen**

...wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **4.7 Infrastrukturelle Auswirkungen**

...wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **4.8 Soziale Auswirkungen**

...wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5 Umweltbericht**

Gemäß dem Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach

<sup>2</sup> vgl. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam.

BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht benannt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) gilt die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) als Eingriff in Natur und Landschaft und muss ausgeglichen werden. Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens durchzuführen. Aufgabe dieser Bewertung (Fachplan) ist es, darzustellen, ob durch die Vorgaben der Bauleitplanung ein Eingriff gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet wird.

...wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **7 Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin vom \_\_.\_\_.\_\_. erfolgt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer „Offenlage“ vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB innerhalb eines Monats (bis 06.07.2020) gegeben worden.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am \_\_.\_\_.\_\_. ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum \_\_.\_\_.\_\_. gegeben worden.

### **Feststellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. den verfahrensabschließenden Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin gefasst.

### **Genehmigung**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ genehmigt worden.

### **Ausfertigung**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am \_\_.\_\_.\_\_. ausgefertigt.

### **Bekanntmachung**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin am \_\_.\_\_.\_\_. wirksam geworden.

## 8 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz –BbgAbfBodG-**, vom 06. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5, S.5).

**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])

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

**Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19,[Nr. 15]).