

## 2. Erläuterungsbericht

### 2.1 Vorbemerkungen

Auf Grund sich verändernder planerischer Vorstellungen der Gemeinde bezüglich der Art der Bodennutzung für einzelne Teilbereiche innerhalb des Gemeindegebietes ist der Anlass gegeben, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) im Sinne einer Aktualisierung ersten Änderungen zu unterziehen.

Aus diesem Grund wurde bereits in der zurückliegenden Zeit mit dem Beschluss  
3./2002/797

die entsprechende verfahrensrechtliche Grundlage dafür geschaffen, die dritte Änderung am FNP vorzunehmen.

### 2.2 Planungsgeschichte

Durch Beschluss 3/99/207: "Standort für Neubau zentrale Feuerwache" hat die Gemeindevertretung bereits im Jahr 1999 ihren planerischen Willen bekundet, die neue zentrale Feuerwache im Bereich Brandenburgische Straße / Ecke Poststraße zu errichten. Im Jahr 2000 wurde daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplans 12/00: "Feuerwache und Wohngebiet Brandenburgische Straße / Poststraße / Fließstraße" beschlossen.

Zu den Grundinhalten dieses Bebauungsplans gehört neben der bauleitplanerischen Sicherung von Wohngebietsflächen im Bereich Poststraße und Brandenburgische Straße und der Sicherung von Erschließungsflächen für rückwärtige Bereiche der vorhandenen Wohngebiete insbesondere die bauleitplanerische Sicherung des Standortes der neuen Feuerwache. Das Bebauungsplanverfahren wurde am 14.06.2000 eingeleitet, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.10.2002 bis zum 29.11.2002 öffentlich ausgelegen. Im Ergebnis der daran anschließenden Abwägung ist es erforderlich geworden, den Entwurf zu ändern und erneut öffentlich auszulegen. In der Sitzung am 18.06.2003 hat die Gemeindevertretung die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird ein neuer Standort für die Errichtung einer Feuerwache im Bereich nördlich der Berliner Straße dargestellt. Im Bereich Poststraße / Brandenburgische Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Bezüglich der Standortfindung zum Standort der zentralen Feuerwache wurde nach Inkrafttreten des FNP eine öffentliche Standortdiskussion auf der Grundlage einer von der Feuerwehr erarbeiteten Fachstudie geführt, in deren Ergebnis sich die Gemeinde für den Standort Brandenburgische Straße entschied.

Insofern wird mit dem o. g. Bebauungsplan planerisch eine Entwicklung verbindlich festgesetzt, deren Inhalt gegenwärtig durch den aktuellen FNP nicht absolut gedeckt wird, so dass es aus bauplanungsrechtlichen Gründen geboten ist, den FNP durch entsprechende Änderungen zu aktualisieren.

Dieses Änderungserfordernis ist die bauplanungsrechtlich logische Konsequenz der städtebaulichen Entwicklung, die mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 12/00: "Feuerwache und Wohngebiet Brandenburgische Straße / Poststraße / Fließstraße" eingeleitet worden ist. Deshalb hat die Gemeindevertretung mit Beschluss 3./2002/797 u. a. entschieden, den Flächennutzungsplan bezüglich des Standortes der Feuerwache im Bereich Berliner Straße Nord zu ändern.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann u. a. mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der FNP geändert werden. Dieses Verfahren, auch als Parallelverfahren bezeichnet, ist in diesem

Fall prinzipiell zur Anwendung gekommen. Anfangs ist das Bebauungsplanverfahren dem FNP-Änderungsverfahren vorangelaufen, so dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutend konkreter die einzelnen Belange der städtebaulichen Planung insgesamt geprüft und abgewogen werden konnten, was letztendlich dazu führte, dass im FNP-Änderungsverfahren (im Nachgang sozusagen zum B-Planverfahren) auf die Ergebnisse dieses Verfahrens zurückgegriffen und diese beim FNP-Änderungsverfahren entsprechend berücksichtigt werden konnten. Letztendlich werden in diesem Verfahren die Inhalte des Bebauungsplans in die Plansprache und abstrahierende Darstellung des FNP übertragen.

Neben der Standortverlagerung der Feuerwache und der damit verbundenen planerischen Aufgabe des Standortes im Bereich Berliner Straße Nord sind aus Sicht der Gemeinde weitere planerische Konkretisierungen erforderlich, die sich auf diesen Bereich auswirken. So haben erneute gesamtörtliche Überlegungen die Erkenntnis gebracht, dass der Bedarf an Flächen für einen Bauhof am Standort Bunzelweg gedeckt werden kann. Insofern besteht im Bereich Berliner Straße Nord kein planerisches Erfordernis mehr, eine diesbezügliche Flächensicherung zu betreiben. Ebenso ist das planerische Erfordernis für die Zweckbestimmungen "Kindergarten / -hort" nicht mehr gegeben, da eine zweckentsprechende Flächensicherung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10/98: "Berliner Straße Süd" (unmittelbarer Nachbarbereich) erfolgt ist.

Dennoch soll die betroffene Fläche weiterhin planerisch als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden. Aktuelle Planungsüberlegungen der Gemeinde gehen unter Berücksichtigung der Lage des Standortes innerhalb des Gemeindegebietes sowie im Hinblick auf die geplanten umgebenden Nutzungen (insbesondere Sportplatz, sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Festplatz / öffentlicher Parkplatz) davon aus, dass dieser Standort für die Errichtung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (beispielsweise für die Errichtung einer Mehrzweckhalle oder einer Stadthalle) geeignet ist und deshalb planerisch für diesen Zweck gesichert werden soll.

### **2.3 Planungsinhalt**

Unter Berücksichtigung der bisherigen Planungsüberlegungen und der Ergebnisse der öffentlichen Verfahrensschritte zum o. g. Bebauungsplanverfahren 12/00: "Feuerwache und Wohngebiet Brandenburgische Straße / Poststraße / Fließstraße" sowie aus bauplanungsrechtlichen Überlegungen im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit dieses Bebauungsplanverfahrens werden die geplante Standortverlagerung der neu zu errichtenden Feuerwache sowie die konkretisierten Erschließungsstraßen im FNP neu dargestellt.

Gleichzeitig werden die sich aus den oben erläuterten Planungsüberlegungen ergebenden Änderungen für die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Berliner Straße Nord als Änderungen im FNP dargestellt.

In Folge dessen wird der wirksame FNP in zwei Teilbereichen geändert.

#### Teilbereich 1: Brandenburgische Straße / Poststraße

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden unter Berücksichtigung der Detailschärfe eines Flächennutzungsplans (Darstellung der beabsichtigten Bodennutzung in den Grundzügen) in die Darstellungen des FNP übernommen. Der geplante neue Standort der Feuerwache wird im Bereich Brandenburgische Straße / Ecke Poststraße als Symbol dargestellt. Im Hinterland der Wohnbauflächen erfolgt die Darstellung der Erschließungsstraßen.

#### Begründung:

Mit den beabsichtigten Änderungen erfolgt die Anpassung des FNP an die Inhalte des Bebauungsplans. Damit wird geltendem Bundesrecht entsprochen.

Da die geplante Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung der neuen Feuerwache den Bebauungsplaninhalten folgend eine Fläche von ca. 0,37 ha haben wird, ist deren flächenhafte Darstellung im FNP nicht erforderlich. Den Grundsätzen des Schöneicher Flächennutzungsplans folgend erfolgt die flächenhafte Darstellung von beabsichtigten Planinhalten erst ab einer Flächengröße von 1 ha.

Für die Darstellung der Grundzüge der Planung genügt in diesem Fall die Darstellung des neuen Standortes der Feuerwache als Symbol.

#### Teilbereich 2: Berliner Straße Nord

Auf Grund der erläuterten Planungsüberlegungen der Gemeinde werden wegen fehlenden planerischen Erfordernissen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die bisherigen Symbole "Feuerwehr", "Bauhof" und "Kindergarten / -hort" aus den Darstellungen herausgenommen. Gleichzeitig wird diese Gemeinbedarfsfläche nördlich der Berliner Straße mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt.

#### Begründung:

Mit diesen Änderungen im Teilbereich 2 reagiert die Gemeinde einerseits auf Inhalte verbindlicher Bauleitplanungen, die nunmehr im Sinne einer Aktualisierung in den FNP übertragen werden. Andererseits stellt der FNP die planerische Grundlage für die zukünftige Flächennutzung der Gemeinde dar. Insofern ist es nur logisch, dass die Gemeinde ihre sich aktuell entwickelten Planungsüberlegungen zur künftigen Nutzung dieses Standortes im FNP darstellt, um diese Fläche für Gemeinbedarfszwecke zu sichern.

## **2.4 Abwägung und Verfahrensablauf**

### Abwägung I

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf der FNP-Änderung 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Stellungnahme übergeben. Im Ergebnis dessen gingen 24 Stellungnahmen ein, die in die Prüfung einbezogen wurden. Zusätzlich gingen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung von vier Bürgern Anregungen zum Entwurf der FNP-Änderung ein, die ebenfalls in die Prüfung durch die Gemeindevertretung einbezogen wurden.

Nach Abschluss der Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen durch die Gemeindevertreter ergaben sich keine Änderungen am bisherigen Entwurf.

### Verfahrensablauf I

Das Verfahren zur dritten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schöneiche bei Berlin wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.05.2002 eingeleitet. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB konnte in Anwendung § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung der Planungen gegenüber den Bürgern zuvor im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 12/00: "Feuerwache und Wohngebiet Brandenburgische Straße / Poststraße / Fließstraße" durchgeführt worden sind.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses Bebauungsplanverfahrens wurde der Entwurf der FNP-Änderung erarbeitet. Dieser wurde von der Gemeindevertretung am 18.09.2002 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Daraufhin hat der Entwurf der FNP-Änderung vom 28.10.2002 bis 29.11.2002 öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt wird, ist im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung der Entwurf der FNP-Änderung zur Stellungnahme übergeben worden. Die im Ergebnis der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen von Bürgern und Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

sind am 09.04.2003 durch die Gemeindevertretung geprüft worden. In ihrer Sitzung am 18.06.2003 hat die Gemeindevertretung die FNP-Änderung beschlossen.

### Verfahrensablauf II

In Folge eines Verstoßes im Änderungsverfahren gegen § 17 Nr. 3 der gültigen Hauptsatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ("Öffentliche Bekanntmachungen von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften") wurde der Antrag zur Genehmigung der FNP-Änderung durch die Gemeinde zurückgezogen. Das Verfahren wurde ab dem fehlerhaften Verfahrensschritt wiederholt. Aus diesem Grund hat der Entwurf der FNP-Änderung vom 13.10. bis zum 14.11.2003 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt wird, wurden zeitgleich erneut am Verfahren beteiligt.

### Abwägung II

Im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen von Bürgern zur beabsichtigten Planänderung ein. Die seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Anregungen, die sich auf die Inhalte der beabsichtigten Änderung ausgewirkt haben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind durch die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 17.12.2003 geprüft worden. Änderungen am bisherigen Entwurf ergaben sich daraus nicht. Daraufhin hat die Gemeindevertretung in gleicher Sitzung am 17.12.2003 die FNP-Änderung beschlossen.

Der Verfahrensablauf ist in den Verfahrensvermerken, die der Verfahrensakte zu diesem Änderungsverfahren beiliegen, nachzuvollziehen.

## **2.5 Auswirkungen**

Aus dieser Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und beurteilt.