



Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017

Änderungsbereiche in den Ortsteilen Baruth/Mark (mit Klein Ziescht),
Horstwalde, Klasdorf, Ließen, Merzdorf, Mückendorf, Paplitz,
Petkus (mit Charlottenfelde), Radeland und Schöbendorf

Begründung

– Feststellungsfassung, Juli 2025 –



Auftragnehmer:

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung, Entwicklungsplanung,
Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Verfasser:
Dr.-Ing. Ass. jur. Alexander Reiß
Sebastian Kühnel, M. Sc.



INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	4
1	Planungsanlass und -erfordernis	4
2	Ziele und Zwecke der Planung	5
II	RAHMENBEDINGUNGEN	7
3	Beschreibung des Gebietes in dem die Einzeländerungen des Flächennutzungsplans liegen und wichtige Strukturdaten	7
3.1	Lage, Größe und Gliederung der Stadt Baruth/Mark	7
3.2	Gebietsspezifische Besonderheiten	7
3.3	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	7
3.4	Beschäftigung und Arbeitsmarkt	8
3.5	Flächennutzung, Bauen und Stadtentwicklung	8
3.6	Bau- und Bodendenkmalschutz	9
3.7	Gebiete ehemaliger Kriegsstätten	10
3.8	Kampfmittelbelastung	10
III	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	11
4	Überörtliche Planungen und Fachplanungen, Berücksichtigung in der Planung	11
4.1	Landesweite Raumordnung	11
4.2	Regionale Raumordnung	16
4.3	Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung	19
4.4	Sonstige kommunale Planungen und Konzepte	19
4.5	Schutzgebiete und Artenschutz nach § 44 BNatschG, Wasserschutzgebiete	20
4.6	Landschaftsplanung	20
5	Umweltbericht – gesonderter Teil der Begründung	21
IV	PLANINHALTE UND IHRE AUSWIRKUNGEN	22
6	Vorgehensweise bei der Herleitung der Planinhalte	22
6.1	Übersicht über die durchgeführten Arbeits- und Prüfschritte	22
6.2	Ermittlung zum Bedarf an Wohnbauflächenausweisungen	25
6.3	Alternativenprüfung	33
7	Begründung der zeichnerischen Darstellungen der Änderungen in den einzelnen Ortsteilen	36
7.1	Gesamtstädtische Übersicht über die Änderungen	37
7.2	OT Baruth/Mark (mit Klein Ziescht)	40
7.3	OT Dornswalde und OT Groß Ziescht (keine Änderungen)	73
7.4	OT Horstwalde	74
7.5	OT Klasdorf	77
7.6	OT Ließen	86

7.7	OT Merzdorf	89
7.8	OT Mückendorf	94
7.9	OT Paplitz	97
7.10	OT Petkus (mit Charlottenfelde)	113
7.11	OT Radeland	119
7.12	OT Schöbendorf	121
8	Begründung der Hinweise ohne Darstellungscharakter und der nachrichtlichen Übernahmen	122
8.1	Hinweise ohne Darstellungscharakter (textlich)	122
8.2	Nachrichtliche Übernahmen (zeichnerisch)	126
9	Flächenbilanzierung	126
10	Auswirkungen der Planung	127
10.1	Auswirkungen auf den Menschen, Emissionen, Freizeit und Erholung, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse	127
10.2	Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, städtebauliche Auswirkungen	128
10.3	Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Arbeitsplatzentwicklung	129
10.4	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	131
10.5	Auswirkungen auf die Infrastruktur	131
10.6	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	133
10.7	Auswirkungen auf Belange der Nachbargemeinden	133
11	Fortschreibung des Landschaftsplans	134
V	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	135
12	Verlauf des Planverfahrens und der Beteiligungen	135
12.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	135
12.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	136
12.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	136
12.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	136
12.5	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	136
12.6	Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	136
12.7	Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	137
13	Schlussabwägung	137
VI	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	141

I EINLEITUNG

1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Jahr 2001 haben die Gemeinden des damaligen Amtes Baruth/Mark einen gemeinsamen Flächennutzungsplan (§ 204 BauGB) aufgestellt. Das Gebiet des damaligen Amtes Baruth/Mark entspricht im Wesentlichen dem der heutigen Stadt Baruth/Mark. Die Aufstellung des FNP lag somit zeitlich vor der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg im Jahr 2003. In den folgenden Jahren hat dieser gemeinsame FNP mehrere Änderungen durch Parallelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfahren.

Am 28.03.2012 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die **Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Energieeignung“** um die bisherige Flächennutzungsplanung im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien sowie zur Digitalisierung und Aktualisierung zu überarbeiten. In dieses Planwerk wurden auch alle bis dahin in Einzelverfahren erfolgten Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet. Daher wurde diese Planung mit dem Titel „Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 22/12 im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien / Digitalisierung und Aktualisierung – FNP Energie“ überschrieben (im weiteren Verlauf kurz *FNP Energie* genannt). In dieser Fassung ist der gemeinsame (Gesamt-)Flächennutzungsplan der Stadt Baruth/Mark im Amtsblatt Nr. 08/2017 vom 14.07.2017 zudem **neu bekanntgemacht** worden, wodurch er der derzeit rechtswirksame FNP der Stadt Baruth/Mark ist.

In der Stadt Baruth/Mark zeigen sich in jüngster Zeit **positive Entwicklungen im Bereich der Bevölkerungsentwicklung, Baulandnachfrage und konjunkturellen Entwicklung:**

Durch die sehr gute Anbindung an das überörtliche **Verkehrsnetz** (zwei Bundesstraßen, die Autobahn A 13 sowie die Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden verlaufen durch das Stadtgebiet) und einer allgemein positive Konjunkturdevelopment wächst auch das lokal ansässige Gewerbe. Im Jahre 2023 wurde im Bereich des **Industriegebietes Bernhardsmüh** ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des FNP in die Wege geleitet (die Aufstellung des Bebauungsplans „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ ist am 09.03.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark 03/2023 vom 17.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden). Gleichzeitig zeigen sich auch positive **Bevölkerungsentwicklungen**: Seit mindestens 2017 ist in der Stadt ein moderates Wachstum zu verzeichnen (siehe hierzu näher Kapitel II3.3).

Im Zuge der Gesamtentwicklung hat sich jedoch die aktuelle **Flächenverfügbarkeit von erschlossenen Wohnbauflächen** stark reduziert. In den letzten vier Jahren verzeichnet die hiesige Kommune eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland, sodass die bis 2017 scheinbar noch ausreichend vorhandenen Flächen, mittlerweile erfreulicher Weise größtenteils gefüllt wurden. Insbesondere in der Kernstadt sowie den Ortsteilen Klasdorf, Paplitz, Klein Ziescht und Schöbendorf ist die Baulandnachfrage erheblich gestiegen.

Die Stadt Baruth/Mark hat erstmals aktuell keinerlei freien Wohnraum - selbst in den weiter vom Bahnhof und Autobahn abgelegenen Ortsteilen Petkus, Merzdorf u.a. - mehr anzubieten. Die in den Bebauungsplanbereichen der Stadt ausgewiesenen Bauflächen sind fast vollumfänglich durch die Stadt selbst und Privateigentümer vermarktet. Allein das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Heideweg“, das im Jahr 2020 erst erschlossen wurde, ist bereits zu ca. 90 % bebaut worden (2020/21). Eine weitere innerörtliche Verdichtung in Baruth und Ortsteilen, wird durch die Stadt angestrebt. Die Entwicklung in den zurückliegenden Jahren zeigt aber, dass dies zwar erfolgt, aber sich doch aus den unterschiedlichsten Gründen (schwieriger

Baugrund, Eigentumsverhältnisse, etc.) als schwerfällig erweist. Somit müssen dringend zusätzliche geeignete Flächen gefunden und entwickelt werden.

Die **Überprüfung des Wohnbauflächenpotenzials** der Stadt Baruth/Mark hat Folgendes ergeben:

- Das **Wohnbauflächenpotenzial in größerem Umfang** ergab sich überwiegend auf derzeit landwirtschaftlich oder als Wald genutzten und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als solche dargestellten **Flächen im Außenbereich**. Um für die Realisierung von Wohnbauvorhaben Baurecht zu schaffen, müssen in diesen Fällen die Flächennutzungsplandarstellungen in Wohnbau- oder gemischte Bauflächen geändert und Bebauungspläne daraus entwickelt werden. Darüber hinaus ergab sich in mehreren Fällen die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan an die aktuelle Bestands situation der Flächen anzupassen (vorhandene bauliche Nutzungen); in diesen Fällen ergaben sich Wohnbauflächenpotenziale meist nur in geringem Umfang (Lückenschlüsse, Verdichtungen).
- In vielen Fällen gibt es **einzelne oder kleinere bereits bebauten Grundstücke**, die meist noch zum Siedlungszusammenhang nach § 34 BauGB gehören, die aber im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind. Für diese Flächen wird der Flächennutzungsplan aktualisiert und die **Abrundungen** als Wohnbau- oder gemischte Baufläche dargestellt.
- In den meisten Ortsteilen bestehen innerhalb der als Misch- oder Wohnbaufläche dargestellten Siedlungsbereichen Baulücken bzw. unbebaute größere Flächen. Dieses **Innenentwicklungs-Potenzial** kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder die Zulassung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB aktiviert werden, ohne dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Aus den genannten Gründen und Erfordernissen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark mit Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2021 (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark 04/2021 vom 16.04.2021) beschlossen, die **Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark einzuleiten**. Das Änderungsverfahren umfasst insgesamt 57 Einzeländerungen, die annähernd alle Ortsteile der Stadt Baruth/Mark betreffen (siehe hierzu Übersicht in Kapitel 7.1 und Planzeichnung).

Darüber hinaus wird der **Landschaftsplan** der Stadt Baruth/Mark im Rahmen des Verfahrens aktualisiert bzw. überarbeitet, da dieser zuletzt mit der Aufstellung des FNP Energie im Jahr 2017 fortgeschrieben wurde. An der Ausweisung der festgesetzten Windeignungsflächen und damit Ausschlusswirkung an anderer Stelle im Stadtgebiet soll entsprechend der Untersuchungsergebnisse im FNP Energie weiter festgehalten werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Flächennutzungsplan soll der Stadt Baruth/Mark ein Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung an die Hand geben – angepasst an jüngere Entwicklungen sowie an die Vorgaben der Ziele der Raumordnung und zugleich abgestellt auf den prognostisch ermittelten Bedarf. Er soll die Grundlage für die Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile in den nächsten Jahren bilden, eine Grundlage für Nutzungsentscheidungen und die räumliche Investitionssteuerung darstellen und daher auch den prognostisch ermittelten Bedarf abdecken. Somit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Baruth/Mark dem in § 5 Abs. 1 BauGB formulierten Anspruch gerecht, „*die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der*

Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Das Ziel der Planung ist es, eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der teils gegenläufigen Interessen sicherzustellen. Hierfür muss der FNP aktuell gehalten werden.

Hauptgegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist die **Erweiterung der Wohnbauflächen und Wohnbaupotenziale in der Stadt Baruth/Mark**, um dem eingangs genannten Mangel an Wohnraum und der Steigerung der Nachfrage nach diesem Rechnung zu tragen. Ebenfalls sollen im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung geringfügige Erweiterungen an den Bauflächen in Form von Abrundungen bzw. Anpassungen an den baulichen Bestand vor Ort erfolgen, um den FNP der Stadt Baruth/Mark somit in Einklang mit den real bestehenden Verhältnissen zu bringen.

Die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans dienen also – im Hinblick auf den **Planungshorizont** – mehreren Zwecken:

- **Anpassung** der Planung an bereits bestehende Sachverhalte (z.B. Abrundungen bei bebauten Grundstücken; parallele FNP-Änderung zu bereits im Verfahren befindlichen B-Plan-Aufstellungsverfahren);
- Deckung eines bestehenden **aktuellen Wohnraumbedarfs**;
- Bereitstellung von Wohnbauland für einen **kurz- bzw. mittelfristigen Planungshorizont (bis 2029)** – d.h. bis zu dem Zeitraum, in dem die geltenden Begrenzungen der Landesplanung für die Wohnbauflächenausweisung der Stadt Baruth/Mark gelten;
- Vorsorgliche Bereitstellung eines Wohnbauflächenreservoirs für einen **mittelfristigen bis langfristigen Planungshorizont bis ca. 2040** (15 Jahre) vor dem Hintergrund der erwarteten gewerblichen Entwicklung mit zu erwartendem Zuzug von Arbeitskräften.

Das bis zur frühzeitigen Beteiligung verfolgte Ziel, auch geplante **Erweiterungen des Industrie- und Gewerbegebietes Bernhardsmüh** in den Katalog der Änderung des vorliegenden Verfahrens einzubeziehen, wurde mittlerweile **aufgegeben**: Mit Beschluss vom 13.7.2023 der Stadtverordnetenversammlung wurde folgende **Änderung im Verfahren** beschlossen: Aufgrund der Vielzahl an eingegangenen Stellungnahmen und dem Schwerpunkt der vorliegenden Planung, Untersuchungen im Stadtbereich zur Entwicklung von geeigneten Wohnbauflächen durchzuführen und sie im erforderlichen Umfang darzustellen, soll für die Festigung und **Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Bernhardsmüh“ im Ortsteil Baruth ein eigenständiges Verfahren** durchgeführt werden.

Bestehende Fachplanungen, wie z.B. der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming sowie die innerhalb des Baruther Stadtgebiets befindlichen Landschafts- und Naturschutzgebiete stellen ihrerseits mit **Schutz- und Entwicklungszielen der Natur** Raumansprüche, die mit nötigen Neuausweisungen von Bauflächen in Konflikt stehen können.

Des Weiteren ist die Wohnbauflächenentwicklung in Baruth/Mark auch durch die **Raumordnung** beschränkt (siehe hierzu auch Kapitel 4.1). Mit der Planung sollen alle Nutzungsansprüche in einen Plan integriert und über die dargestellte Bodennutzung einander verträglich zugeordnet werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich aus dem Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Anlage der PlanZV. Sofern schon eine detailliertere Steuerung der Baugebiete erfolgen soll, bedient sich der Flächennutzungsplan der in den §§ 2 bis 11 BauNVO vorgesehenen Baugebiete.

II RAHMENBEDINGUNGEN

3 Beschreibung des Gebietes in dem die Einzeländerungen des Flächennutzungsplans liegen und wichtige Strukturdaten

3.1 Lage, Größe und Gliederung der Stadt Baruth/Mark

Das vorliegende Verfahren umfasst **57 Einzeländerungen** des Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark. Die Geltungsbereiche der Änderungen liegen alle im Geltungsbereich des bislang rechtswirksamen gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017, der mit den äußeren Grenzen der Stadt Baruth/Mark übereinstimmt.

Die Stadt Baruth/Mark liegt etwa 60 km südlich von Berlin, im Land Brandenburg und Landkreis Teltow-Fläming mit Verwaltungssitz in Luckenwalde. Das Stadtgebiet weist eine Fläche von etwa 233,6 km² auf und grenzt im Osten und Süden an den Landkreis Dahme-Spreewald. Neben der Kernstadt Baruth/Mark umfasst das Stadtgebiet nach mehreren Eingemeindungen auch die Ortsteile Dornswalde, Groß Ziescht, Horstwalde, Klasdorf, Ließen, Merzdorf, Mückendorf, Paplitz, Petkus, Radeland und Schöbendorf. Am dichtesten besiedelt ist dabei der Ortsteil Baruth/Mark, in dem nahezu die Hälfte der 4.302 Einwohner (Stand 31.08.2023) lebt. Landschaftlich ist das Stadtgebiet durch die waldreichen Nordausläufer des Flämings sowie das Baruther Urstromtal geprägt.

3.2 Gebietsspezifische Besonderheiten

Das Stadtgebiet von Baruth/Mark zeichnet sich insbesondere durch den hohen Anteil bewaldeter Flächen auf den Höhen des Niederen Fläming aus. Aufgrund dessen haben sich nördlich der Kernstadt holzverarbeitende Gewerbebetriebe neben einem Getränkeabfüllbetrieb der Baruther Urstromquelle angesiedelt. Dagegen nehmen landwirtschaftliche Ackerflächen lediglich einen Anteil von rund einem Drittel des Stadtgebiets von Baruth/Mark ein. Eine weitere Besonderheit im Plangebiet ist das Gelände des Bundesamts für Materialforschung, im äußersten Nordwesten von Baruth/Mark sowie die Radeland-Siedlung nördlich der Ortslage des OT Radeland. Hierbei handelt es sich um eine weitläufige Wochenendhaussiedlung, welche bereits seit den 1920er-Jahren besteht.

3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Baruth/Mark zum Stichtag 31.08.2023 in Höhe von 4.302 Menschen entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 18,42 Ew./km². Gegenüber 1990 ist eine Schrumpfung um ca. 12,5 % festzustellen. Der Bevölkerungsrückgang liegt damit deutlich über dem landesweiten Schnitt von -2,25 % (wobei bei diesem auch eine Bevölkerungszunahme seit 2016 um 1,46% zwischen 2016 und 2020 berücksichtigt werden muss). Seit 2016 kehrt sich dieser Trend jedoch um (vgl. Tabelle 1): Zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.08.2023 ist die Bevölkerungszahl um 4 % von 4.121 Einwohnern auf 4.302 gestiegen:

Stichtag	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.08. 2023
Einwohnerzahl	4.121	4.137	4.200	4.217	4.225	4.294	4.318	4.302

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Baruth/Mark zwischen 2016 und 2023 (eigene Darstellung, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg^{1,2)}

3.4 Beschäftigung und Arbeitsmarkt

In der Stadt Baruth/Mark waren 2021 2.360 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) tätig. Die meisten Beschäftigten waren dabei im Wirtschaftszweig des produzierenden Gewerbes beschäftigt (ca. 67,4%), gefolgt von „sonstigen Dienstleistungen“ (ca. 18,2%). Der Handel, Verkehr und das Gastgewerbe (ca. 8%) sowie die Land- und Forstwirtschaft (ca. 6,5%) spielen dagegen in der Beschäftigungssituation der Stadt Baruth/Mark nur eine untergeordnete Rolle.³ Ein Großteil der in Baruth/Mark wohnenden Beschäftigten hat ihren Arbeitsplatz zwar außerhalb des Stadtgebiets, dennoch ist das Pendlersaldo der Stadt innerhalb der letzten fünf Jahre positiv: 2021 pendelten 1.214 Beschäftigte aus Baruth/Mark aus, wohingegen 1.751 Beschäftigte einpendelten. Im Jahr 2017 standen 1.154 Auspendler 1.748 Einpendlern gegenüber.⁴ Diese Pendlerbewegungen lassen sich zwar nicht exakt nachverfolgen. Es lässt sich jedoch vermuten, dass sie in die nahegelegene Metropole Berlin und in die um Baruth/Mark umliegenden Mittelzentren Zossen, Jüterbog, Luckenwalde, Lübben/Spreewald und Luckau verlaufen.

Auf 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter kamen 2018 in Baruth/Mark 40 Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 4,0% entspricht und damit unter der landesweiten Quote von 6,3% lag.⁵ Sowohl die Arbeitslosenquote, als auch die Beschäftigtenzahl weisen eine positive Entwicklung innerhalb der vergangenen 15 Jahre auf: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg zwischen 2007 und 2021 um 28,2 %, während die Zahl der Arbeitslosen in diesem Zeitraum um ca. 66,5% zurückging. Da die Zunahme der Beschäftigungszahlen deutlich größer ist, als das Bevölkerungswachstum seit 2016 (4%), kann von einem auch für umliegende Gemeinden attraktiven Arbeitsmarkt in Baruth/Mark ausgegangen werden.

3.5 Flächennutzung, Bauen und Stadtentwicklung

Die **Flächennutzung** im Gesamtgebiet der Stadt Baruth/Mark ist vorwiegend (etwa zwei Drittel) durch Waldfläche geprägt (vgl. Tabelle 2). Nach den Daten des Landesamtes für Statistik

1 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Bevölkerungsstand Lange Reihe, abrufbar unter <https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/f9096e7495a98683/cc123a204005/bevoelkerungsstand-lange-reihe.xlsx> (Zugriff am 03.01.2024).

2 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Statistischer Bericht: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, August 2023, S. 16, abrufbar unter: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/b1bbadef5721d54d/bd6e63bba9b7/SB_A01-07-00_2023m08_BB.pdf (Zugriff am 03.01.2024).

3 vgl. Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Arbeitsmarkt communal, 12072014 Baruth/Mark, Stadt (Gebietsstand im Jahr 2021), abrufbar unter: https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?submit=Suchen&topic_f=amk&r_f=bb_Teltow-Flaeming (Zugriff am 28.03.2022).

4 vgl. ebd.

5 vgl. ebd. und Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (Hrsg.): Land Brandenburg, abrufbar unter: <https://mwae.brandenburg.de/de/arbeitsmarkt-land-brandenburg/bb1.c.691239.de> (Zugriff am: 28.03.2022).

sind lediglich 6,7 % der gesamten Fläche im Gemeindegebiet Siedlungs- und Verkehrsflächen. Damit rangiert der Anteil tatsächlich bebauter Flächen noch hinter den landwirtschaftlichen Flächen, die 6.187 ha des Gemeindegebiets einnehmen (ca. 26,5 %).

Flächennutzung	Fläche in ha	% der Gesamtfläche
Siedlungsflächen	931	4,0
(davon Wohnbauflächen)	142	(0,6)
(davon Betriebsflächen)	354	(1,5)
(davon gemischte und übrige Nutzungen)	276	(1,2)
(davon Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen)	158	(0,7)
Verkehrsflächen	632	2,7
Vegetation	21.719	92,9
(davon Landwirtschaftsflächen)	(6.187)	(26,5)
(davon Waldflächen)	(15.423)	(66,0)
Gewässerflächen	103	0,4
Bodenfläche insgesamt	23.383	100

Tabelle 2: Flächennutzungen in der Stadt Baruth/Mark (Stand 2022; Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin Brandenburg⁶).

Die 931 ha der Siedlungsflächen sind überwiegend als Gewerbe-, Industrie- und sonstige (Halde, Tagebau, Grube, Steinbruch) Betriebsflächen bebaut (354 ha). Gemischte und übrige Nutzungen nehmen 276 ha des Stadtgebiets in Anspruch, während reine Wohnbau- sowie Sport-, Freizeit, Erholungs- und Friedhofsflächen deutlich hinter diese beiden zurücktreten.

Zur Entwicklung der **Bautätigkeit** in der Stadt Baruth/Mark kann auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 verwiesen werden.

3.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Die Belange der Baudenkmalflege sind durch die Änderung des FNP nicht betroffen (so die Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming vom 17.04.2023 und des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalflege und Archäologischen Landesmuseum vom 15.01.2025).

Die Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming auf die ortsfesten Bodendenkmale innerhalb der Änderungsfläche 59 werden berücksichtigt. Es wird ein **Hinweis ohne Darstellungscharakter** (siehe Kapitel 8.1) in die Planurkunde aufgenommen: Alle Veränderungen an den vorgenannten Bodendenkmälern, die mit Erdeingriffen verbunden sind, bedürfen jeweils einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG).

⁶ vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg (Hrsg.) 2022: Statistischer Bericht A V 3 – j / 22: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2022. Im xlsx-Format abrufbar unter https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/f0db999645281b13/7008b0dff332/SB_A05-03-00_2022j01_BB.xlsx

3.7 Gebiete ehemaliger Kriegsstätten

Von Seiten des Landkreises Teltow-Fläming wird in der Stellungnahme vom 24.04.2023 auf Folgendes hingewiesen: Das Gebiet, innerhalb dessen sich die Flächennutzungsplanänderungen befinden, befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Um auf diesen Umstand und die sich daraus ggf. ergebenden Vorschriften hinzuweisen, wird ein **Hinweis ohne Darstellungscharakter** in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8.1). Der Hinweis betrifft das Genehmigungsverfahren und die Bauausführung.

3.8 Kampfmittelbelastung

Im rechtswirksamen FNP Energie wird festgehalten, dass die Karten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) zeigen, dass weiträumige Flächen in der Stadt Baruth/Mark als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen sind.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg (KMBD) werden in der Stellungnahme vom 24.04.2023 aber keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans erhoben. Im Falle der dann konkreten Planungs- und Bauvorhaben auf nachgeordneten Ebenen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst an der Planung zu beteiligen und bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Hierüber wird durch die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte entschieden. Es wird hierzu ein **Hinweis ohne Darstellungscharakter** (s. Kapitel 8.1) in die Planurkunde aufgenommen.

III GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4 Überörtliche Planungen und Fachplanungen, Berücksichtigung in der Planung

Im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren sind die Vorgaben übergeordneter Planungsebenen zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die relevanten Aussagen werden in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt.

4.1 Landesweite Raumordnung

Die Anforderungen aus der landesweiten Raumordnung ergeben sich neben dem Raumordnungsgesetz (ROG) einerseits aus dem **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**⁷, andererseits aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg⁸. Der LEP HR ersetzt seit seinem Inkrafttreten am 01. Juli 2019 den bis dahin gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Entsprechend ergeben sich die im Folgenden dargestellten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus dem LEP HR und dem LEPro 2007.⁹ Ziele der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 S. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Neuauweisungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan werden regelmäßig als raumbedeutsam eingestuft. Die Frage der Zielkompatibilität des Flächennutzungsplanes hängt dabei wesentlich vom Umfang der Inanspruchnahme neuer Flächen im Freiraum und der Lage der neuen Bauflächen ab. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele) sind in Abwägungsentscheidungen gem. § 4 Abs. 1 S. 1 ROG zu berücksichtigen. Für aus dem FNP abgeleitete Bebauungspläne sind im Zuge ihrer Aufstellungsverfahren erneut die Ziele der Raumordnung anzufragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg** hat, wie auch die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** (siehe auch folgendes Kapitel 4.2), mit ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark auf die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung hingewiesen. Sie weist darauf hin, dass bei aus dem FNP entwickelten Bauleitplanverfahren eine erneute Abfrage der Ziele der Raumordnung erfolgen muss.

Nachfolgend werden diese für die Änderung des FNP maßgeblichen Ziele und Grundsätze - nach Themen unterteilt - betrachtet.¹⁰

7 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

8 Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

9 vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Rahmen der frühzeitigen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, vom 15.09.2017.

10 Auf die nachfolgend genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 15.09.2017 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hingewiesen.

Einordnung im Raum und zentralörtliche Gliederung

Landesplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3 LEPro 2007). Der ländliche Raum soll einen attraktiven und eigenständigen Lebensmittelpunkt sowie Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung bilden.	Die Stadt Baruth/Mark liegt im ‚Weiteren Metropolerraum‘ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 1.1 LEP HR) und ist damit auch Teil der ländlichen Räume der Hauptstadtregion. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt auch zur Schaffung von Wohnraum für die in Baruth/Mark arbeitende Bevölkerung (u.a. Einpendler). Damit sollen attraktive Wohnmöglichkeiten in der Nähe des Arbeitsortes geschaffen werden.
Die typische Siedlungsstruktur, die landschaftliche Vielfalt und das ausgeprägte kulturelle Erbe sollen bewahrt bzw. erhalten werden. (G 4.3 LEP HR).	Die typische Siedlungsstruktur, die landschaftliche Vielfalt und das ausgeprägte kulturelle Erbe werden durch die Planung gewahrt. Die Siedlungserweiterungen erfolgen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die typische Siedlungsstruktur wird durch nur relativ kleinflächige Erweiterungen gewahrt.
Die Hauptstadtregion soll nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen (§ 3 Abs. 1 LEPro 2007).	Die Stadt Baruth/Mark ist im System der zentralörtlichen Gliederung (vgl. Abschnitt 3 LEP HR) nicht als Zentraler Ort festgelegt. Die Stadt liegt im mittelzentralen Verflechtungsbereich des nach Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR festgelegten Mittelzentrums Luckenwalde.
Die Stadt Baruth/Mark soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs selbst absichern (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007 und G 3.2 LEP HR). Dabei ist es geboten, eine räumliche Bündelung von Funktionen der Grundversorgung vorzunehmen	Die Kernstadt Baruth/Mark weist als Ortsteil die höchste Bevölkerungszahl aus, ist Verwaltungssitz, verfügt über Einrichtungen der Grundversorgung und bietet sich als innergemeindlicher Schwerpunkt an. Gemäß Z 3.3 LEP HR können solche Ortsteile als ‚Grundfunktionale Schwerpunkte‘ durch die Regionalplanung ausgewiesen werden (s. hierzu auch Abschnitt 8.2 dieser Begründung). Die Ausweisungen von Wohnbauflächen erfolgten unter Berücksichtigung dieser Struktur und der Funktionen der Grundversorgung.

Siedlungsentwicklung

Landesplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
<p>Die Siedlungsentwicklung soll auf Innenentwicklung konzentriert werden, die innerhalb der Siedlungsgebiete vorhandene Nachverdichtungspotenziale und Infrastruktur nutzt.</p> <p>Dabei soll auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007 i. V. m. Grundsatz 5.1 LEP HR).</p>	<p>Die Zuordnung von Wohnbauflächenausweisungen der vorliegenden Planung auf die einzelnen Ortsteile erfolgte unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Vorhandene Baulücken wurden ermittelt und dokumentiert. Die ausgewiesenen Flächen liegen im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen bzw. stellen lediglich Abrundungen dar. Daher sind sie auch infrastrukturell gut erschlossen. Siehe die Einzelbegründungen der Änderungen, Kapitel 7.</p> <p>Damit wird auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen.</p> <p>Es wurde unter Berücksichtigung des Immissionschutzes bei der Auswahl der Wohnbauflächenausweisungen darauf geachtet, dass eine ausgewogene Entwicklung im Verhältnis Wohnen, Arbeiten,</p>

Begründung zur Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der
Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017

Landesplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
	Versorgung und Erholung erfolgt. Siehe die Einzelbegründungen der Änderungen, Kapitel 7.
<p>Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007).</p> <p>Gem. Grundsatz 5.8 LEP HR sollen in den sogen. „Städten in der zweiten Reihe“ (Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum, die aus Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind) wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.</p>	Bei der Auswahl und Priorisierung der Wohnbauflächenausweisungen wurde ermittelt und abgewogen, inwieweit sie durch den schienengebundenen Personennachverkehr erschlossen sind. Da die Ausweisungen alle an die vorhandenen Siedlungsstrukturen angrenzen, wird eine verkehrssparende Entwicklung befördert.
<p>Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG).</p>	Es wurde unter Berücksichtigung des Immissionschutzes bei der Auswahl der Wohnbauflächenausweisungen darauf geachtet, dass eine ausgewogene Entwicklung im Verhältnis Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erfolgt. Siehe die Einzelbegründungen der Änderungen, Kapitel 7.
<p>Z 5.2 Absatz 1 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen</p> <p>Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.</p>	<p>Die Zielvorgabe Z 5.2 LEP HR wird beachtet:</p> <p>Die Wohnbauflächenausweisungen des vorliegenden Änderungsverfahrens schließen alle an vorhandene Siedlungsgebiete an.</p> <p>Nicht an die vorhandenen Siedlungsgebiete anschließende Bereiche wurden daher nicht für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorgesehen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Radeland-Siedlung.</p> <p>Daher wird von der Gemeinsamen Landesplanung in der Stellungnahme vom 09.05.2023 bestätigt:</p> <p>„Alle neu geplanten Siedlungsflächen schließen jeweils an vorhandene Siedlungsgebiete an. Der FNP-Entwurf entspricht damit der raumordnerisch angestrebten Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen und steht im Einklang mit den Zielen 5.2 LEP HR, 5.3 LEP HR und 5.4 LEP HR.“</p> <p>Die Änderungen an der Planung im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung führen nicht zu einer anderen Beurteilung. Die westliche Ergänzung der Änderungsfläche 13 schließt in einem schmalen Abschnitt ebenfalls an die vorhandenen und bereits bebauten Siedlungsgebiete an.</p>
<p>Z 5.3 LEP HR – Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen</p> <p>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.</p>	<p>Die Zielvorgabe Z 5.3 LEP HR wird beachtet:</p> <p>Daher wird von der Gemeinsamen Landesplanung in der Stellungnahme vom 09.05.2023 bestätigt:</p> <p>„Alle neu geplanten Siedlungsflächen schließen jeweils an vorhandene Siedlungsgebiete an. Der FNP-Entwurf entspricht damit der raumordnerisch angestrebten Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen und steht im Einklang mit den Zielen 5.2 LEP HR, 5.3 LEP HR und 5.4 LEP HR.“</p> <p>Im Bereich des Wochenendhausgebietes der so genannten Radeland-Siedlung wurden keine neuen</p>

Landesplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
	Wohnbauflächen ausgewiesen, da die Ausweisung über den Bestand hinaus gegen das Ziel der Raumordnung verstößen hätte. Die Radeland-Siedlung schließt nicht an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Radeland an.
<p>Z 5.4 LEP HR – Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen</p> <p>Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.</p>	<p>Die Zielvorgabe Z 5.4 LEP HR wird beachtet:</p> <p>Dies wird von der Gemeinsamen Landesplanung in der Stellungnahme vom 09.05.2023 bestätigt:</p> <p>„Alle neu geplanten Siedlungsflächen schließen jeweils an vorhandene Siedlungsgebiete an. Der FNP-Entwurf entspricht damit der raumordnerisch angestrebten Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen und steht im Einklang mit den Zielen 5.2 LEP HR, 5.3 LEP HR und 5.4 LEP HR.“</p> <p>Die Änderungen an der Planung im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung führen nicht zu einer anderen Beurteilung. Siehe hierzu die Begründung zu den Einzeländerungen in Kapitel 7.</p> <p>Im Bereich des Wochenendhausgebietes der so genannten Radeland-Siedlung wurden keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen, da die Ausweisung gegen das Ziel der Erweiterung einer Streu- und Splittersiedlung verstößen hätte. Die Siedlung ist als Streu- und Splittersiedlung im Außenbereich zu qualifizieren.</p>
<p>Z 5.5 LEP HR – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf</p> <p>(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.</p> <p>(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. 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 die Eigenentwicklungsoption angerechnet.</p> <p>(3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.</p>	<p>Die vorliegende Planung beachtet die Ziele Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR:</p> <p>Die Stadt Baruth/Mark ist nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans (LEP HR) kein zentraler Ort. Nach den Vorgaben der Landesplanung ist daher bei der Wohnbauflächenausweisung die Ausschöpfung der in den vorhandenen, erschlossenen Ortsteilen bestehenden Flächenpotenziale vorrangig (Innenentwicklungspotenzial). Für die Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen enthalten die Zielaussage Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR für die Stadt Baruth/Mark bis 2029 eine Begrenzung auf insgesamt nur rund 7,8 ha (sic! – Wert so ausdrücklich in der Stellungnahme der GL angegeben).</p> <p>Diese Obergrenze setzt sich zusammen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigenentwicklungsoption (EEO): 4,2 ha bis 2028 gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR - Wachstumsreserve (WR): +3,5 ha als grundfunktionaler Schwerpunkt (nur innerhalb der Gemarkung der Kernstadt Baruth/Mark).
<p>Z 5.7 LEP HR – Weitere Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung</p> <p>Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen</p>	<p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) bestätigt dies in ihrer Stellungnahme vom 09.05.2023: „Die EEO für Baruth/Mark beträgt 4,2 ha (4.200 EW am 31.12.2018), die WR 3,5 ha (1.708 EW am 31.12.2018 im OT Baruth). Sie wurden bislang nicht in Anspruch genommen.“</p> <p>Die von der Stadt Baruth/Mark im vorliegenden Änderungsverfahren geplanten Neu-Ausweisungen, die auf die oben genannte Grenze anzurechnen sind, belaufen sich gemäß der Stellungnahme der GL vom 28.01.2025 auf eine Fläche von insgesamt 7,0 ha. Somit wird die zielförmige Begrenzung eingehalten.</p>

Landesplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.	<p>Bei Berücksichtigung aller anzurechnenden Flächen verbleibt ein Restflächenkontingent von ca. 0,7 ha.</p> <p>Zu den weiteren (nicht anzurechnenden) Änderungen führt die Gemeinsame Landesplanung aus:</p> <p>Weitere Änderungsbereiche (Innenbereich, Abrundungen) von Wohn- und gemischten Bauflächen erfüllen die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht¹ und werden nicht auf die EEO bzw. WR angerechnet.</p> <p>1): Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR ist nicht mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff der „Innenentwicklung“ gleichzusetzen und ersetzt auch nicht ggf. erforderliche Bewertungen durch die dafür zuständige Behörde.</p> <p>Bezüglich weniger Flächen wies die GL darauf hin, dass die Flächen anzurechnen wären und dass durch ihre Ausweisung die Begrenzung überschritten wäre. Die Planung wurde daher nach Abstimmung mit der GL entsprechend angepasst und mehrere Flächen – anders als im Vorentwurf geplant – nicht aufgenommen bzw. im Flächenzuschnitt geändert. Siehe hierzu die Ausführungen zu den Einzelflächen in Kapitel 7 sowie Kapitel 6.3 (Alternativenprüfung).</p> <p>Ein Zusatzkontingent für die Wohnbauflächenausweisung kann derzeit nicht gewährt werden. Ein Zielabweichungsverfahren hätte nach Ansicht der Gemeinsamen Landesplanung keine Aussicht auf Erfolg.</p>
Z 1TRP GSP – Festlegung von Baruth/Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkt	Die Festlegung der Stadt Baruth/Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkt wurde beachtet. Sie führt dazu, dass Baruth/Mark von der Wachstumsreserve gemäß Z 5.7. LEP HR Gebrauch machen kann (s.o.).

Freiraumentwicklung:

Landesplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
<p>Z 6.2 LEP HR Freiraumverbund</p> <p>(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.</p> <p>(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und - die Inanspruchnahme minimiert wird, 	<p>Die zielförmigen Ausweisungen des Freiraumverbundes werden beachtet:</p> <p>Es wurde darauf geachtet, dass die Wohnbauflächenausweisungen nicht innerhalb des Freiraumverbundes liegen. Nur in zwei Fällen war der Freiraumverbund berührt; allerdings bestätigte die Gemeinsame Landesplanung in ihrer Stellungnahme vom 09.05.2023, dass dies nicht zu einem Zielwiderspruch führt. Sie führt aus: „Die Änderungsbereiche Nr. 21 (OT Baruth, Gemeindeteil Klein Ziescht) und Nr. 46 (OT Paplitz) liegen innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Allerdings ist kein Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR zu erkennen, da beide Änderungsbereiche aufgrund der randlichen Betroffenheit und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planunschärfe nicht zu einer Beeinträchtigung des Freiraumverbundes führen.“</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 21 wurde um 0,27 ha verkleinert. Somit verringert sich auch die Überschneidungsfläche mit dem Freiraumverbund.</p>

Landesplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden. (§ 6 Abs. 2 LEPro 2007).	Die Grundsatzaussage wird in der Planung berücksichtigt: Die ausgewiesenen Wohnbauflächen nehmen zwar Freiraum in Anspruch, schließen aber alle direkt an vorhandene Siedlungsbereiche an und vermeiden eine bandartige Erweiterung in den Außenbereich bzw. den Freiraum. Großräumige unzerschnittene Freiräume (Freiraumverbund, Schutzgebiete u.a.) werden nicht in Anspruch genommen.
<p>Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Zudem ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der landwirtschaftlichen Bodennutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung (Grundsatz 6.1 LEP HR).</p>	Die Grundsatzaussage wird in der Planung durch die Freihaltung großflächiger Freiraumbereiche, durch den unmittelbaren Siedlungsanschluss (s.o.) und durch die Einhaltung der Begrenzung für die Wohnbauflächenausweisung in angemessener Weise berücksichtigt. Dies gilt auch für die unvermeidbare Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. .
Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert werden. (§ 6 Abs. 3 LEPro 2007).	Der Grundsatz wird in der Planung berücksichtigt: So wird insbesondere die großflächige Radeland-Siedlung weiter als Wochenendhausgebiet (südlicher Teil) und im nördlichen Teil als Waldfläche dargestellt.
Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO ₂ -Speicherung erhalten und entwickelt werden (G 8.1 Abs 2. LEP HR).	Der Grundsatz wurde in der Planung berücksichtigt: Die Inanspruchnahme von Wald wurde, soweit städtebaulich möglich, vermieden. Die planerische Vorbereitung der Inanspruchnahme einer relativ großen Waldfläche für die Realisierung der Bauleitplanung „Borgsheidchen II“ ist in der Abwägung mit dem damit geschaffenen Wohnbauflächenpotenzial abwägungsgerecht. Die relativ kleinflächige Inanspruchnahme von Wald für die Ausweisung von Wohnbaufläche in Paplitz im Bereich der Änderung Nr. 44 ist abwägungsgerecht. Siehe hierzu näher die Einzelbegründungen im Kapitel 7. Durch die Änderungen Nr. 23b (Aufforstung), Nr. 58 (Petkus Aufforstung)), Nr. 59 und 59b wurden neue Flächen für Wald ausgewiesen.

Von Seiten der **Gemeinsamen Landesplanung** wurde in den Beteiligungsverfahren mehrfach bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Stellungnahmen vom 09.05.2023, 28.01.2025 und 21.05.2025).

4.2 Regionale Raumordnung

Der Landkreis Teltow-Fläming, dem die Stadt Baruth/Mark angehört, ist Mitglied der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist für die Aufstellung von Regionalplänen und somit für die Konkretisierung der Vorgaben aus der landesweiten Raumordnung innerhalb der Region verantwortlich. Aktuell besteht als gültiger Regionalplan für die Region Havelland-Fläming lediglich der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (am 29.10.2020 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und seit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (Nr. 51 vom 23. Dezember 2020) rechtsverbindlich.

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**, welcher als integrierter Regionalplan alle weiteren Vorgaben der Raumordnung (bspw. zur Siedlungsentwicklung, Windenergienutzung oder dem landesplanerischen Freiraumverbund) konkretisieren soll, befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren (Aufstellungsbeschluss durch die Regionalversammlung am 27. Juni 2019; Billigung des Entwurfs und Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und der öffentlichen Auslegung von der Regionalversammlung am 18.11.2021 beschlossen). Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.¹¹ Den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs vom 05. Oktober 2021 wird in der Flächennutzungsplanung der Stadt Baruth/Mark bereits Rechnung getragen, da sich in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) zu berücksichtigen sind. Aus § 4 Abs. 1 S. 1 ROG ergibt sich, dass sie als Ziele der Raumordnung noch nicht voll auf die gemeindliche Bauleitplanung durchschlagen können, aber in die Abwägung einzustellen sind.

Regionalplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
Gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind die Ortsteile Baruth/Mark mit Gemeindeteil Klein Ziescht, Klasdorf mit Gemeindeteil Glashütte, Paplitz und Schöbendorf als Vorbehaltsgebiete Siedlung ausgewiesen, in denen der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zukommt (G 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0).	Die geplante regionalplanerische Ausweisung der Ortsteile Baruth/Mark mit Gemeindeteil Klein Ziescht, Klasdorf mit Gemeindeteil Glashütte, Paplitz und Schöbendorf als Vorbehaltsgebiete Siedlung wurde in der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 6.1 und 7). Die in der vorliegenden Planung vorgesehenen Ausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen befinden sich überwiegend in nach dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten Siedlung und stehen daher in Einklang mit den regionalplanerischen Belangen. Die in den OT Mückendorf, Radeland und Merzdorf beabsichtigten kleinflächigen Ausweisungen von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen berühren keine Belange der Regionalplanung (so die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Stellungnahme vom 19.04.2023).
Darüber hinaus sind durch die Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 diverse Vorranggebiete Landwirtschaft auf dem Stadtgebiet von Baruth/Mark ausgewiesen (vgl. Abb. XX). In diesen hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen (Z 2.4 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0).	Die in Aufstellung befindliche Zielaussage des Entwurfs des Regionalplans wurde als raumordnerische Grundsatzaussage berücksichtigt: Die Darstellungsänderungen von bisherigen Flächen für Landwirtschaft im FNP wurde auf ein Minimum reduziert oder spiegelt (in den meisten Fällen) die Bestandssituation vor Ort wider, wenn diese nicht einer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht (bspw. Änderungen Nr. 12 oder 40). So wurde nach der frühzeitigen Beteiligung die Änderungsfläche Nr. 21, die landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt, verkleinert. Eine für den Entwurf erwogene bzw. angelegte Wohnbaufläche in Radeland, die 0,74 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen hätte, wird nicht mehr weiterverfolgt. Vorranggebiete Landwirtschaft wurden nicht in Anspruch genommen. Auch die in der Entwurfssatzung zur förmlichen Beteiligung unter der laufenden Nr. 23 vorgesehene Änderung einer Darstellung als Fläche für Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche mit ca. 2,7 ha Fläche wird nach der förmlichen Beteiligung nicht mehr weiterverfolgt, verbleibt also als Fläche für die Landwirtschaft.

¹¹ Siehe: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/>. Zugriff am 26.11.2024.

Regionalplanerische Vorgabe	Beachtung bzw. Berücksichtigung im Plan
<p>Z 1 TRP GSP (Entwurf)– Festlegung von Baruth/Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkt</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ weist den Ortsteil Baruth/Mark als Grundfunktionalen Schwerpunkt gemäß Ziel 3.3 LEP HR aus. Dadurch erhält die Baruther Kernstadt als einziger Ortsteil der Stadt ergänzend zur Eigenentwicklungsoption eine zusätzliche Wachstumsreserve zur Siedlungsflächenentwicklung. Diese umfasst gemäß Ziel 5.7 LEP HR bis zu 2 ha pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) des jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunktes für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen</p>	<p>Die Festlegung der Stadt Baruth/Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkt wurde beachtet. Sie führt dazu, dass Baruth/Mark von der Wachstumsreserve gemäß Z 5.7. LEP HR innerhalb des Ortsteils Baruth/Mark Kernstadt Gebrauch machen kann (s.o.).</p> <p>Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen im Ortsteil Baruth/Mark steht grundsätzlich im Einklang mit der regionalplanerischen Festlegung des OT als Grundfunktionaler Schwerpunkt (so die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Stellungnahme vom 19.04.2023).</p>

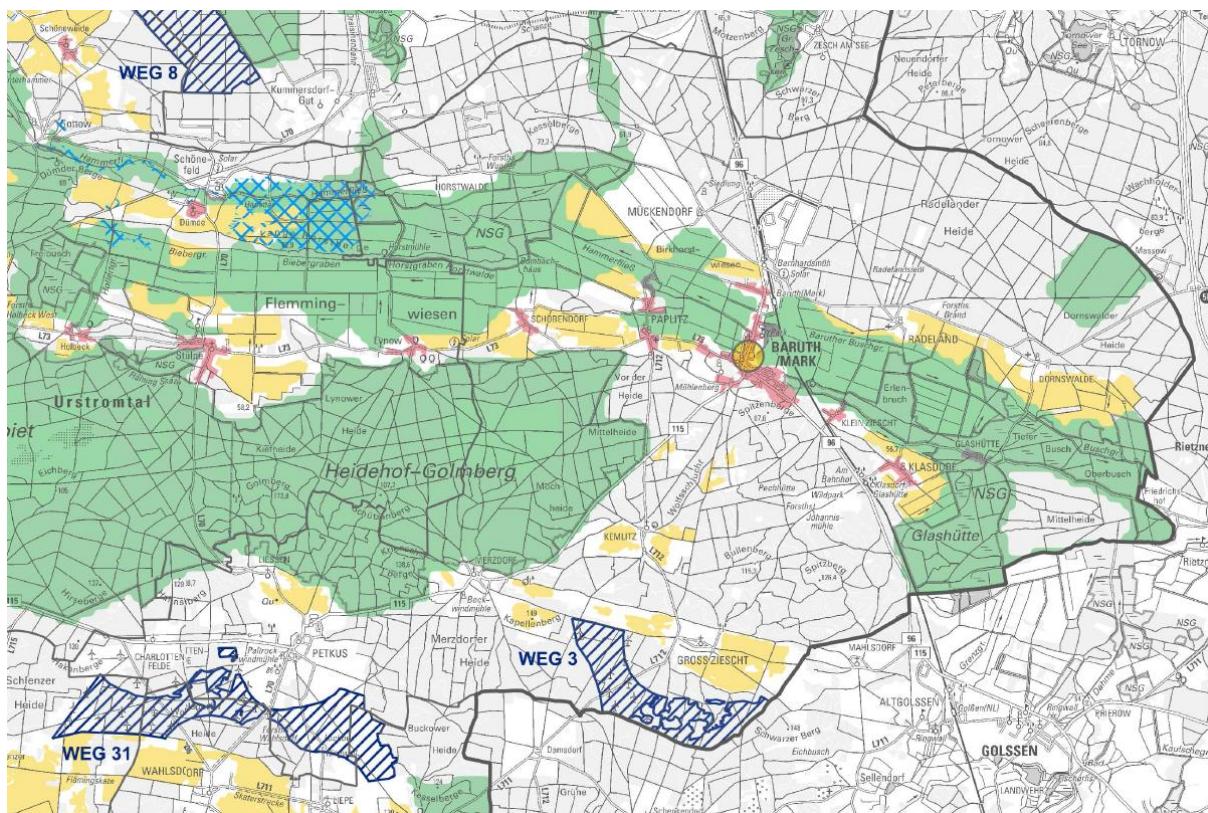


Abbildung 1: Ausschnitt des Stadtgebiets von Baruth/Mark aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, zzgl. Legende (Quelle: Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0¹²)

Es wird der Vollständigkeit halber angemerkt, dass der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming (seinerzeit aus dem Verfahren zum Regionalplan 3.0 herausgelöst) mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 bereits in Kraft getreten ist. Das Planungskonzept zur Festlegung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung sah dabei u. a. vor, die kommunalen Planungen und Konzepte im Zuge der Abwägung zu unterstützen bzw. nicht erheblich zu beeinträchtigen. Im Ergebnis der Planung werden im Bereich der Stadt Baruth/Mark zwei Vorranggebiete für die Windenergienutzung festgelegt (Nr. 03 – Groß Ziescht und Nr. 31 –

12 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Hrsg.): Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Entwurf vom 5. Oktober 2021, Festlegungskarte.

Petkus/Wahlsorf), die aufgrund weiterer in der Planung zu berücksichtigender Belange bzw. Kriterien einzelne Abweichungen zu den kommunalen Sonderbauflächen im wirksamen FNP der Stadt Baruth/Mark aufweisen.

Regelungen zur Windenergienutzung sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens.

4.3 Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung

Im Jahr 2001 haben die Gemeinden des damaligen Amtes Baruth/Mark einen **gemeinsamen Flächennutzungsplan (§ 204 BauGB)** aufgestellt. Das Gebiet des damaligen Amtes Baruth/Mark entspricht im Wesentlichen dem der heutigen Stadt Baruth/Mark. Die Aufstellung des FNP lag somit zeitlich vor der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg im Jahr 2003. In den folgenden Jahren hat dieser gemeinsame FNP mehrere Änderungen durch Parallelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfahren.

Am 28.03.2012 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die **Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Energieeignung“** um die bisherige Flächennutzungsplanung im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien sowie zur Digitalisierung und Aktualisierung zu überarbeiten. In dieses seit 2017 rechtswirksamen Planwerk wurden auch alle bis dahin in Einzelverfahren erfolgten Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet. Daher wurde diese Planung mit dem Titel ‚Änderung des gemeinsamen (Gesamt-) Flächennutzungsplans Nr. 22/12 der Stadt Baruth/Mark im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien / Digitalisierung und Aktualisierung‘ überschrieben (im weiteren Verlauf kurz *FNP Energie* genannt). Diese Fassung ist zudem mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Baruth/Mark Nr. 08/2017 vom 14.07.2017 neu bekanntgemacht worden, wodurch der FNP Energie in dieser Fassung den bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baruth/Mark darstellt.

4.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte

Die Städte Baruth/Mark und Golßen verfügen über ein ‚**Gemeinsames Integriertes Städteentwicklungskonzept (INSEK)**‘¹³ mit Stand vom 19.12.2023. Das Konzept soll als gemeinsame, langfristige strategische Grundlage mit einem Planungshorizont bis 2040 für das kommunale Handeln sowie als Fördermittelgrundlage dienen. Es wurde im Rahmen eines kommunalpolitischen Selbstbindungsbeschlusses durch die beiden Stadtverordnetenversammlungen beschlossen. Zu den Kernthemen des Konzeptes gehört auch das Thema ‚Bevölkerungsentwicklung und Wohnen‘. Das Konzept enthält dazu die Zusammenstellung wichtiger Daten und Prognosen, auf die für die vorliegende Planung zurückgegriffen werden konnte.¹⁴

Seit 2022 liegt ein **Standortentwicklungskonzept zum Thema Verkehrsentwicklung**¹⁵ vor. Auf dieses Konzept konnte im Hinblick auf Daten und Abschätzungen zur Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung zurückgegriffen werden.

13 GRUPPE PLANWERK: Gemeinsames Integriertes Städteentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Baruth/Mark und Golßen, 19.12.2023 (im Folgenden abgekürzt: INSEK 2023).

14 So z.B. Kapitel 2.4 – Bevölkerungsentwicklung und -vorausschätzung; Kapitel 3.2 – Bestandsanalyse in den Handlungsfeldern – Wohnen und Kapitel 4 – Entwicklungsstrategie des INSEK.

15 Ingenieurgruppe IVV GmbH: Stadt Baruth/Mark: Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung) – Synopsis regionaler und gemeindlicher Planungsrandbedingungen, Bericht, Berlin, März 2022

4.5 Schutzgebiete und Artenschutz nach § 44 BNatschG, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzrechts

Innerhalb des Baruther Stadtgebiets und damit auch des Geltungsbereichs des FNP befinden sich drei Naturschutzgebiete, sechs FFH-Gebiete, ein Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet ‚Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide‘. Siehe hierzu näher das Kapitel 1.5.3 des Umweltberichts als gesondertem Teil dieser Begründung.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sind die Grenzen der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete als nachrichtliche Übernahme dargestellt (siehe hierzu auch Kapitel 8.1.2). Zudem enthält die Planzeichnung ein **Hinweis ohne Darstellungscharakter**, mit dem darauf aufmerksam gemacht wird, dass anliegende Schutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden dürfen (siehe Kapitel 8.1 und Planzeichnung).

Wasserschutzgebiete

Im Gebiet der Stadt Baruth/Mark befinden sich Wasserschutzgebiete. Von Seiten des Landkreises wurde zur laufenden Änderung Nr. 13 (Mühlenberg) Folgendes vorgetragen: Die hier geplante Änderung der vorhandenen Siedlung Mühlenberg in eine Wohnbaufläche ist wasserbehördlich unproblematisch. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Flurstücke 141, 142/2 und 142/1 der Gemarkung Baruth, Flur 6 teilweise und auch vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Baruth befinden. In diesem Bereich sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich durch das Wasserschutzgebiet ergeben, zu beachten.

Zur möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten durch die Realisierung der Planung wird ein **Hinweis ohne Darstellungscharakter** in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8.1 und Planzeichnung).

4.6 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming

Mit Datum vom 17. November 2010 wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming gemäß § 6 (2) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) genehmigt und am 8. Dezember 2010 entsprechend bekanntgemacht.

Die allgemeinen und flächenbezogenen Aussagen des Landschaftsrahmenplans werden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts ausgewertet (vgl. Kapitel 1.5.2 des Umweltberichtes) und in die Einzelbewertung der Flächen (vgl. Kapitel 3.1. des Umweltberichtes) einbezogen.

Landschaftsplan für das Amt Baruth/Mark

Am 06.02.2001 wurde für das damalige Amt Baruth/Mark (Kreisgebietsreform im Dezember 2001) ein Landschaftsplan aufgestellt. In diesem wurden Leitlinien und Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage der naturräumlichen Gegebenheiten formuliert, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten, die bestmöglichen Entwicklungsbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt zu sichern und die Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten. Im Zuge der vorliegenden Änderung des FNP wird der Landschaftsplan hinsichtlich der sich ändernden Flächen fortgeschrieben.

Die allgemeinen (vgl. Kapitel 1.5.2 des Umweltberichts) und flächenbezogenen (vgl. Kapitel 3.1 des Umweltberichts) Aussagen des Landschaftsplans wurden ausgewertet und in die Einzelbewertung der Flächen einbezogen (siehe Kapitel 7).

5 Umweltbericht – gesonderter Teil der Begründung

Siehe **Umweltbericht** als gesondertem Teil der Begründung.

IV PLANINHALTE UND IHRE AUSWIRKUNGEN

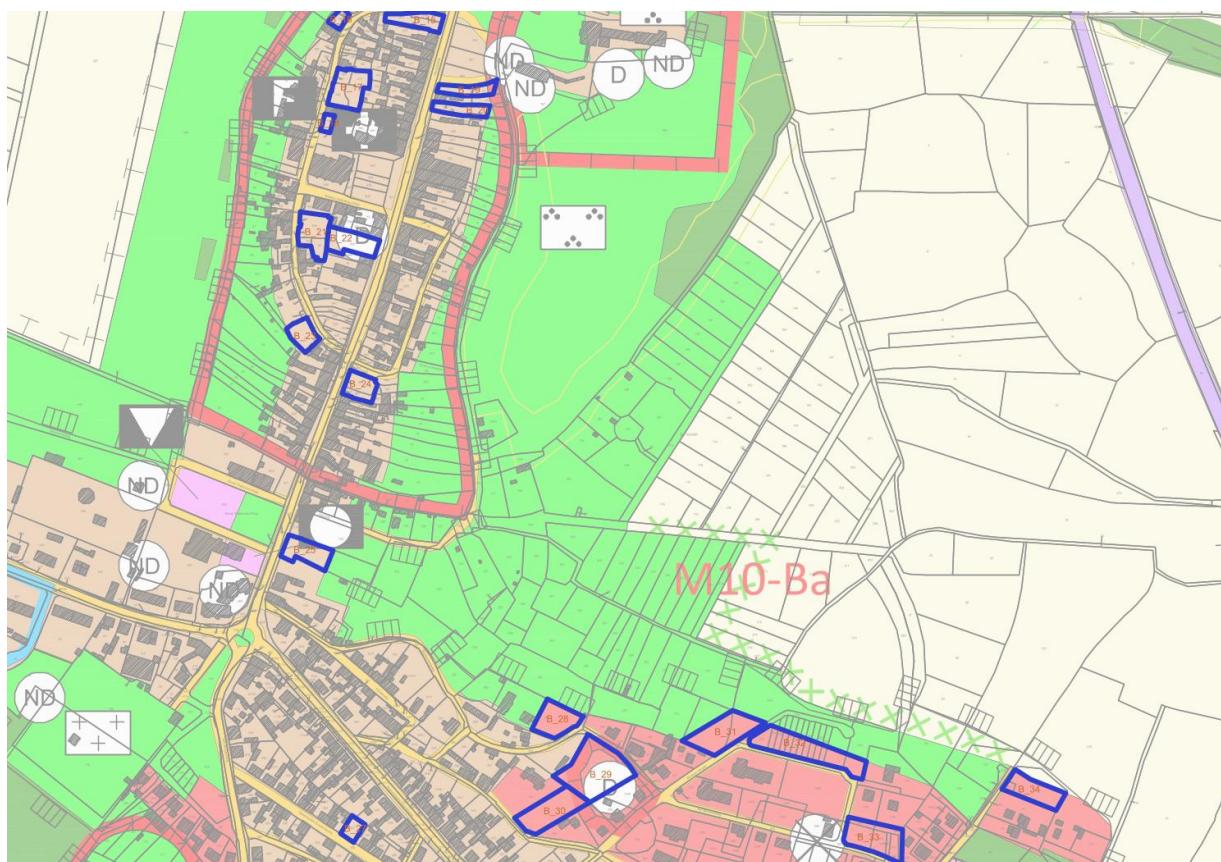
6 Vorgehensweise bei der Herleitung der Planinhalte

6.1 Übersicht über die durchgeführten Arbeits- und Prüfschritte

Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens ist es, die Darstellungen des Gesamt-Flächennutzungsplans insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von geeigneten **Wohnbauflächen** in der Kernstadt Baruth und den Ortsteilen im erforderlichen Umfang zu ergänzen und neu abzuwegen. Neben der Darstellung von neuen Wohnbauflächen werden in dem Änderungsverfahren des Gesamtflächennutzungsplans weitere erforderliche **Aktualisierungen** vorgenommen. Die Überarbeitung soll dazu genutzt werden, einzelne punktuelle Änderungen zur Anpassung an die aktuelle tatsächliche Situation vorzunehmen.

Die Änderungen – darunter insbesondere die im Bereich **Wohnen** – wurden in mehreren Schritten ermittelt, um eine sach- und abwägungsgerechte gesamträumliche Einordnung der Flächennutzungsplanänderungen zu gewährleisten:

1. Auswertung der vorhandenen Daten zur Abschätzung in Bezug auf den **Bedarf** an Neuausweisungen für den Wohnungsbau (siehe ausführlich in Kapitel 6.2)
2. Ermittlung und Bewertung der innerhalb der Ortsteile bestehenden **Innenentwicklungs potenzials** („Baulücken“):¹⁶



3. Abstimmung mit den **Ortsbeiräten** zur Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen und zu Erweiterungs- bzw. Änderungsvorschlägen
4. Von Einzelvorschlägen unabhängige Ermittlung und **städtische Prüfung** von geeigneten Erweiterungsflächen in den Ortsteilen sowie Prioritätensetzung:

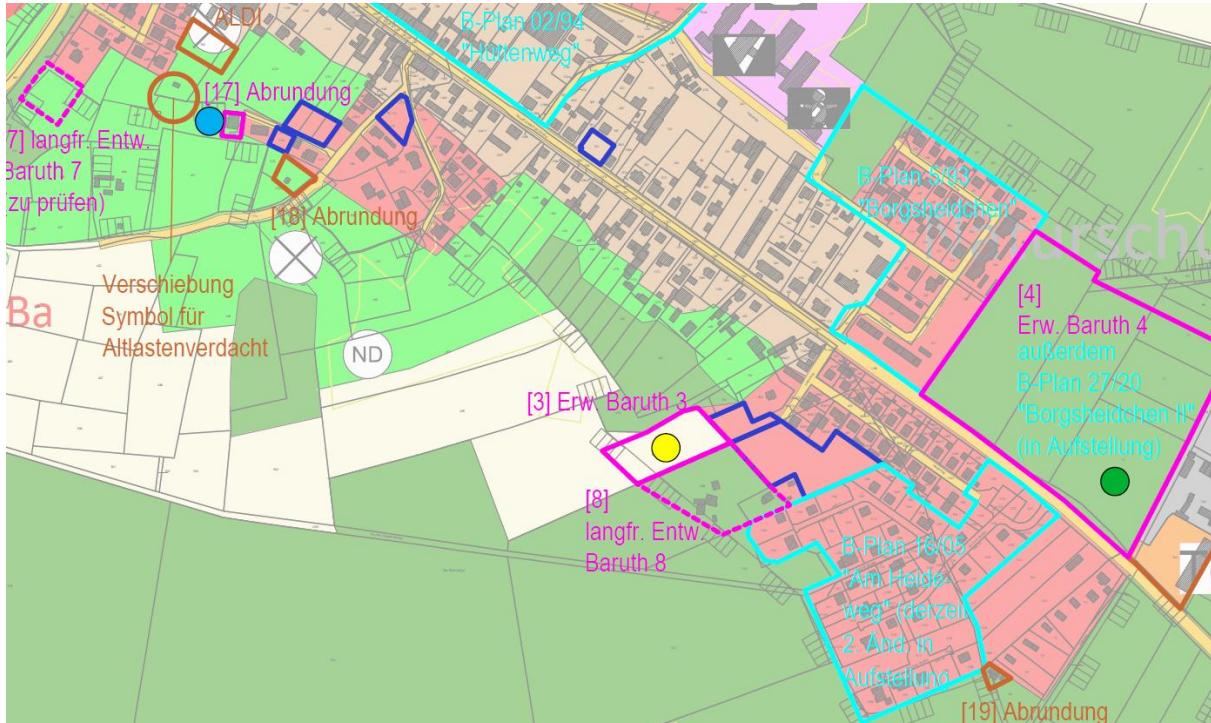


Abbildung 3: Beispielhafter Ausschnitt aus der Arbeitskarte zur Priorisierung von möglichen FNP-Änderungen im Stadtgebiet von Baruth/Mark. Die Abbildung zeigt Änderungsbereiche, welche im weiteren Verfahrensfortgang entfallen sind. Bedeutung der Markierungen: grüner Punkt = hoher Bedarf an Aufnahme in vorliegendes FNP-Änderungsverfahren; gelber Punkt = geringer Bedarf an Aufnahme im vorliegenden Verfahren; blauer Punkt: kein Bedarf an zeitnaher Aufnahme in den FNP, ggf. in späteren Verfahren (Quelle: Eigene Darstellung Plan und Recht GmbH).

5. Prüfung der **gesamträumlichen Einordnung** der geplanten Erweiterungsflächen insbesondere nach folgenden Kriterien:¹⁷
 - Lage innerhalb Vorbehaltsgebiet Siedlung,
 - großräumige Erschließung durch Bahn, ÖPNV und Straße,
 - Versorgungssituation in den Ortsteilen,
 - Freihaltung von Schutzgebieten und sensiblen Freiräumen, Immissionsbelastung, etc.

¹⁷ Zur Prüfung und Bewertung der gesamträumlichen Einordnung der Flächen wurden Arbeitskarten erstellt, in denen die infrastrukturelle Anbindung, die Versorgung mit sozialer Infrastruktur, die Lage im Verhältnis zu den Schutzgebieten u.a. nachvollziehbar darstellen. Das Kartenwerk ist Gegenstand der Verfahrensakte und kann bei der Stadt Baruth/Mark eingesehen werden.

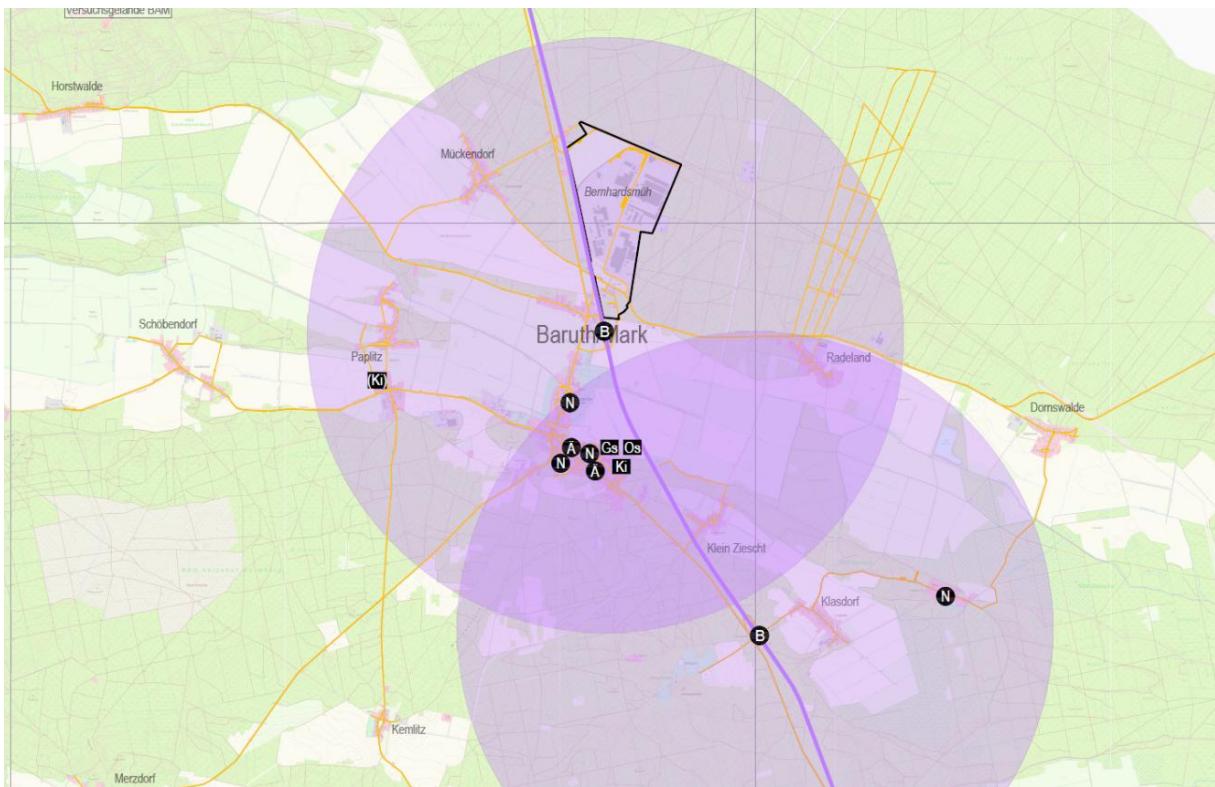


Abbildung 4: Beispielhafter Ausschnitt aus der Arbeitskarte zur Priorisierung von möglichen FNP-Änderungen im Stadtgebiet von Baruth/Mark nach Kriterien der Erschließung und sozialer bzw. Versorgungsinfrastrukturen (Quelle: Eigene Darstellung Plan und Recht GmbH).

Darauf aufbauend wurden die Flächen in **zeitlicher Hinsicht priorisiert**:

- Erweiterungen und Änderungen mit zeitlicher Priorität (Aufnahme der Änderungen in das hier vorliegende, aktuelle FNP-Änderungsverfahren)
- langfristige Erweiterungsflächen ohne zeitliche Priorität (Erwähnung in der Begründung, siehe Kapitel 6.3); bei Bedarf Aufnahme in späteren FNP-Änderungs-/Neuaufstellungsverfahren)

Die ermittelten Flächenpotenziale für Wohnbauflächen (inkl. gemischte Bauflächen) wurden in einem weiteren Schritt daraufhin **überprüft, ob sie auf die Eigenentwicklungsoption bzw. die Wachstumsreserve nach LEP HR anzurechnen** sind oder nicht (vgl. Ziele Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 LEP HR und Kapitel 4.1). Für diejenigen beabsichtigten Änderungen, die gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung anzurechnen sind, wird, wie vom Landkreis Teltow-Fläming gefordert, für die jeweiligen Einzelflächen angegeben, inwieweit die Stadt Baruth/Mark deren Umsetzung unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption oder die Wachstumsreserve anstrebt (siehe Kapitel 7 und Kapitel 9).

Die **Änderungen im aktuellen FNP-Änderungsverfahren** wurden für die frühzeitige Beteiligung nach den nachfolgend aufgeführten Typen kategorisiert:

- I. Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen - rote Kennzeichnung
- II. Änderungen im Flächennutzungsplan mit Wohnnutzungen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) – gelbe Kennzeichnung

- III. Änderungen in Darstellung von Sonderbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Entwicklung – lila Kennzeichnung
- IV. Abrundungen im Bereich Wohnnutzung – braune Kennzeichnung
- V. Änderungen in Darstellung Grünfläche – grüne Kennzeichnung
- VI. Änderungen in Darstellung Verkehrsfläche – blaue Kennzeichnung

Die planerische Herangehensweise für die Herleitung der Planänderungen, insbesondere im Bereich Wohnen wurde vom Landkreis Teltow-Fläming in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung als schlüssig und nachvollziehbar bewertet.

6.2 Ermittlung zum Bedarf an Wohnbauflächenausweisungen

6.2.1 Allgemeine städtebauliche Rechtfertigung im Hinblick auf die Wohnbauflächenausweisung

Mit der durch die vorliegende FNP-Änderung geschaffenen Flächen für Wohnnutzungen können nach einer überschlägigen Abschätzung im Laufe des Planungsverfahrens ca. **198 bis 469 Wohneinheiten** (je nach Geschossigkeit der dafür zu errichtenden Bebauungen) realisiert werden. Die Schätzung kann nur einen Anhaltspunkt geben und eine Größenordnung umreißen.

Hierfür besteht, wie in den nachfolgenden Ausführungen näher dargelegt wird, ein städtebaulich begründeter **Bedarf**, der allerdings im Hinblick auf den Planungshorizont differenziert zu betrachten ist. Die Planung ist daher erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und erfolgte unter Ermittlung¹⁸ und **Abwägung insbesondere der folgenden städtebaulichen Belange**:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB);
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB);
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Da für die geplanten Flächenausweisungen auch aktuell als **Wald zu qualifizierende bzw. als landwirtschaftliche Flächen** genutzte Bereiche in Anspruch genommen werden sollen, muss insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen werden¹⁹:

18 Auf das Erfordernis der ausreichenden Ermittlung zum Ausweisungsbedarf wurde in der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, vom 15.05.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausdrücklich hingewiesen. Dort heißt es unter Punkt 4: „ [...] Die danach zunächst ermittelten und bewerteten Innenentwicklungspotenziale sollten im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im weiteren Verfahren konkret auch abgebildet und ins Verhältnis zum ebenfalls zu ermittelnden voraussichtlichen Bedarf für Wohnflächenentwicklungen gesetzt werden. [...]“

19 Auf dieses Begründungserfordernis wurde in der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming, Umweltamt, vom 27.04.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausdrücklich hingewiesen (Punkt 4.2. der Stellungnahme).

(2) *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzungsbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.* Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. **Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden;** dabei sollen Ermittlungen zu den **Möglichkeiten der Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Wie nachfolgend für die Planung insgesamt und zu den Einzeländerungen gesondert begründet wird, wurde diesem Erfordernis in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Stadt Baruth/Mark stützt sich für die eben beschriebenen erforderlichen Ermittlungen und Abwägungen insbesondere auf folgende **aktuelle Daten**:

- GRUPPE PLANWERK: Gemeinsames Integriertes Städteentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Baruth/Mark und Golßen, Stand: 19.12.2023 – nachfolgend abgekürzt: INSEK 2023;
- Ingenieurgruppe IVV GmbH: Stadt Baruth/Mark: Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung) – Synopse regionaler und gemeindlicher Planungsrandbedingungen, Bericht, Berlin, März 2022;
- Statistische Daten der Stadt Baruth/Mark sowie der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder;
- Weitere Quellen und Daten.

Die vorhandenen Daten erlauben vor dem Hintergrund der vorliegenden Planungssituation eine ausreichende Einschätzung und Begründung zum Bedarf für die Wohnbauflächenausweisung, so dass weitere gutachterliche Ermittlungen nicht notwendig erscheinen. Zudem beruht die prognostische Einschätzung auf etlichen Faktoren, bezüglich derer die Verwaltung der Stadt Baruth/Mark selbst auf langjährige Erfahrung zu den örtlichen Spezifika (z.B. Wohnraumnachfrage in Ortsteilen) und auf einzelflächenbezogene Informationen (z.B. zur Verfügbarkeit von Flächen) zurückgreifen kann.

Dabei ist auch in die Abwägung einzubeziehen, dass die landesplanerische Begrenzung der Siedlungsentwicklung für die Stadt Baruth/Mark auf die Eigenentwicklung zuzüglich einer funktional begründeten Wachstumsreserve bis Ende 2028 nur eine sehr eingeschränkte Ausweitung neuer Bauflächen erlaubt, die zudem von der Stadt Baruth/Mark bisher noch nicht in Anspruch genommen wurde. Sie wird durch die vorliegende, mit der Gemeinsamen Landesplanung abgeklärten Flächenkulisse auch nicht überschritten.

Zudem handelt es sich nicht um eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, sondern um ein Änderungsverfahren, das auch viele kleinfeldigen Aktualisierungen enthält, die der Stadt Baruth/Mark aber notwendig erscheinen, um wieder über ein der tatsächlichen Situation besser gerecht werdendes Plandokument zu verfügen.

6.2.2 Planungshorizonte im Hinblick auf die Wohnbauflächenausweisung

Die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans sind im Hinblick auf den **Planungshorizont** differenziert zu betrachten:

- **Anpassung** des Flächennutzungsplans an die realen Verhältnisse bzgl. bereits bestehende Sachverhalte (z.B. Abrundungen bei bebauten Grundstücken) - nähere Begründung siehe in Kapitel 7 (Begründung der Einzeländerungen);
- Deckung eines bestehenden **aktuellen Wohnraumbedarfs** - nähere Begründung siehe nachfolgend in Kapitel 6.2.3;
- Bereitstellung von Wohnbauland für einen **kurz- bzw. mittelfristigen Planungshorizont (bis 2029/2030)** – d.h. bis zu dem Zeitraum, in dem die geltenden Begrenzungen der Landesplanung für die Wohnbauflächenausweisung der Stadt Baruth/Mark gelten - nähere Begründung siehe nachfolgend in Kapitel 6.2.4;
- Vorsorgliche Bereitstellung eines Wohnbauflächenreservoirs für einen **mittelfristigen Planungshorizont bis ca. 2040** (15 Jahre; üblicher Zeitraum für FNP-Verfahren) vor dem Hintergrund der erwarteten gewerblichen Entwicklung mit zu erwartendem Zug von Arbeitskräften - nähere Begründung siehe nachfolgend in Kapitel 6.2.5.

6.2.3 Deckung eines aktuellen Wohnraumbedarfs

Die vorliegende Planung reagiert auf eine seit 2016 zu verzeichnende positive Bevölkerungsentwicklung insbesondere in der Kernstadt und die dadurch ausgelöste Nachfrage nach Wohnbauland, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie der Zahl der neu geschaffenen Wohnungen manifestiert.

Positive Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum bis 2022

Im aktuellen INSEK der Stadt Baruth/Mark wird zur Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum von 2011 bis 2022 folgendes ausgeführt:²⁰

*„Die Gesamtstadt verzeichnete im Jahr 2011 eine Bevölkerungszahl von 4.202 Einwohner*innen (EW), im Jahr 2022 waren es dagegen 4.333 Einwohner*innen. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 3,1 % im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2022.“*

Allerdings ist diese Zunahme, wie sich aus der Darstellung im INSEK ergibt, differenziert zu betrachten:

- Kernstadt: Zunahme von 15%
- Ortsteile Charlottenfelde, Klein Ziescht, Dornswalde und Mückendorf: stabil
- Übrige Ortsteile: leicht rückläufig.

Die positive Bevölkerungsentwicklung beruht, wie sich aus den im Rahmen des INSEK ermittelten Daten ergibt, aus einem positiven Wanderungssaldo:²¹

„Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Baruth/Mark weist im Vergleich der Jahre 2016 und 2021 einen negativen Saldo auf (-76 EW von 2016 bis 2021). Die Zahl der Sterbefälle überwiegt jene der Geburten. In Verbindung mit einem positiven Wanderungssaldo (+228 EW von 2016 bis 2021) ergibt sich jedoch das zuvor skizzierte positive Bevölkerungswachstum (positiver Gesamtsaldo von +152) (s. Abb. 4). Das Bevölkerungswachstum infolge von Zuzügen korreliert mit der Neuausweisung von Wohngebieten und einer zunehmenden Bautätigkeit in den vergangenen Jahren.“

Die Stadt Baruth/Mark hat in den vergangenen Jahren durch die Neuausweisung von Wohngebieten bereits auf die positive Bevölkerungsentwicklung reagiert (insbesondere durch den Aufstellungsbeschluss für das neue Baugebiet „Borgsheidchen II“), um dem aktuell

20 vgl. INSEK 2023, Kapitel 2.4.1 mit detaillierter tabellarischer Darstellung

21 vgl. mit näherer tabellarischer Darstellung: INSEK 2023, Kapitel 2.4.2

bestehenden Nachfragedruck entgegenzukommen. Die vorliegende Planung dient somit auch der notwendigen Anpassung der Flächennutzungsplanung an diese Situation.

Anstieg der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie der Zahl der Wohnungen

Die städtebauliche Situation der Stadt Baruth/Mark auf dem Gebiet der Wohnraum-Entwicklung ist zumindest seit 2016, verstärkt noch seit 2018 durch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Diese seit mehreren Jahren anhaltende Entwicklung prägt auch aktuelle Situation der Stadt auf diesem Gebiet.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich in der Zahl der **Baugenehmigungen** und **Baufertigstellungen**. Im INSEK 2023 wird hierzu ausgeführt.²²

„In Baruth/Mark wurden zwischen 2016 und 2020 insgesamt 62 neue Wohngebäude mit 74 Wohnungen fertiggestellt. Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 ergibt sich daraus eine jährliche Rate von rund 15 neuen Wohneinheiten. [...] Analog zu der Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen hat auch jene der erteilten Baugenehmigungen seit 2018 stark zugenommen. In den Jahren 2016 und 2017 lag diese bei durchschnittlich 8,5 erteilten Baugenehmigungen für neue Wohngebäude pro Jahr. Ab 2018 wurden jährlich im Durchschnitt rund 17,3 Baugenehmigungen für neue Wohngebäude erteilt.“

Seit 2015 bis 2021 ist auch die Zahl der vorhandenen **Wohnungen** deutlich angestiegen (2011: 2.164; 2021: 2.275), was ebenfalls den steigenden Bedarf widerspiegelt.²³

Im **Ergebnis** wird deutlich, dass die aktuelle Situation der Stadt Baruth/Mark weiterhin durch einen **erheblichen Bedarf an Wohnraum** geprägt ist. Im INSEK 2023-Bericht wird dies näher ausgeführt.²⁴ **Die Analyse im Rahmen des INSEK 2023 kommt zu dem Schluss, dass die Stadt Baruth/Mark den Wohnraumbedarf aktuell weder qualitativ noch quantitativ decken kann.**²⁵

Von den ca. 198 bis maximal ca. 459 Wohneinheiten macht das Potenzial des Bebauungsplans Borgscheidchen II mit ca. 150 bis 212 Wohneinheiten den größten Teil aus. Nach Angaben der Stadt sind die Baugrundstücke des Bebauungsplans schon zu einem großen Teil vermarktet. Dies bedeutet, dass ein relativ großer Teil der Neuausweisungen schon durch den aktuellen Bedarf in Anspruch genommen wird.

6.2.4 Deckung eines kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs (2030)

Neben der eben dargestellten Entwicklung der letzten Jahre und dem konkret für diesen Zeitraum von der Stadt Baruth/Mark zu bewältigenden Nachfragedruck ist – in die Zukunft gerichtet - eine **prognostische Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung** für den kurz bis mittelfristigen Planungshorizont der FNP-Änderung mit in die Abwägung einzubeziehen. Dabei kann die Stadt Baruth/Mark zunächst eine Prognose des Landes Brandenburg für 2020 bis 2030 für Baruth/Mark heranziehen. Im INSEK 2023 wird hierzu ausgeführt²⁶:

„Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg für 2020 bis 2030 geht für Baruth/Mark von einem Bevölkerungsrückgang von -4,9 % zwischen 2019 und 2030 aus. Dementsprechend wird für Baruth/Mark im Jahr 2030 eine

22 INSEK 2023, Kapitel 3.2.1

23 INSEK 2023, Kapitel 3.2.1

24 INSEK 2023, Kapitel 3.2.5

25 INSEK 2023, Kapitel 3.2.7

26 INSEK 2023, Kapitel 2.4.4

*Bevölkerungszahl von 4.011 Einwohner*innen prognostiziert. Damit fällt die aktuelle Prognose deutlich positiver aus als die vorangegangene. Diese ging noch von einem Rückgang um -8,2 % aus (3.782 EW in 2030). Tatsächlich entsprach die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt mit 4.242 EW im Jahr 2020 in etwa der aktuellen Prognose. Dagegen nimmt die Gesamtbevölkerung seit 2020 konstant zu und widerlegt bislang den prognostizierten Trend.“*

Zur **Bevölkerungsvorausschätzung** kann aus der Sicht der Stadt Baruth/Mark im Hinblick auf die vorliegende Planung Folgendes festgehalten werden:

- Die Bevölkerungsvorausschätzung bezieht sich (nur) auf einen **Zeitraum bis 2030**. Dieser ist zwar kürzer als der in Flächennutzungsplanverfahren normalerweise ange setzte 10-15-jährige Planungshorizont. Andererseits deckt er sich mit dem Geltungszeitraum für die landesplanerische Begrenzung der Siedlungsflächenausweisung (bis 2029). – Ab diesem Zeitraum gelten neue planerische Vorgaben der Landesplanung, die in ihrer Ausprägung bislang noch nicht abgeschätzt werden können. Daher ist es aus der Sicht der Stadt Baruth/Mark gerechtfertigt, für die vorliegend geplanten Flächenausweisungen zunächst diesen Zeitraum in den Blick zu nehmen.
- Festzustellen ist zudem, dass der **Bevölkerungsrückgang deutlich weniger stark** ausfällt, als in der vorausgegangenen Prognose.
- Zudem wird auch diese **Prognose durch die tatsächliche Entwicklung seit 2020 widerlegt**, weil die Bevölkerungsentwicklung seit 2020 entgegen der Prognose weiterhin positiv ist.

Für den Zeitraum bis 2030 kann die Stadt also für ihre planerische Abwägung von verschiedenen möglichen **Szenarien** ausgehen:

- Szenarium 1: Leichter Bevölkerungsrückgang laut Prognose des Landes Brandenburg
- Szenarium 2: Mindestens stagnierende, wenn nicht steigende Bevölkerungsentwicklung aufgrund des zu beobachtenden tatsächlichen Entwicklungstrends (insbesondere geplante weitere Ansiedlungen von Gewerbe und Industrie mit Schaffung von Arbeitsplätzen).

Die Stadt Baruth/Mark geht vom Szenario 2 aus und rechnet daher für den Zeitraum bis 2030 weiterhin mit einer konstant steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

6.2.5 Deckung eines mittel- bis langfristigen Wohnraumbedarfs (2040)

Die Gründe für die große Nachfrage nach Wohnraum beruhen auf Umständen, die nach aller Voraussicht keinen kurzfristigen Schwankungen in negativer Richtung unterliegen (Verkehrsanbindung, Vorhandensein eines großen Gewerbe- und Industriegebiets). Dies wird im INSEK 2023 ausdrücklich konstatiert:²⁷

„In Baruth/Mark und Golßen besteht derzeit ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Die große Nachfrage nach Wohnraum ist hauptsächlich auf die verkehrsinfrastrukturell günstige Lage der Städte (Nähe zur A13, Anbindung an die Dresdener Bahn) sowie auf das vorhandene Arbeitsplatzangebot zurückzuführen. So sind Baruth/Mark und Golßen auch für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort. Die Anfragen nach

²⁷ INSEK 2023, Kapitel 3.2.5; ähnlich: Ingenieurgruppe IVV GmbH: Stadt Baruth/Mark: Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung) – Synopse regionaler und gemeindlicher Planungsrandbedingungen, Bericht, Berlin, März 2022, Kapitel 7 (Resümee), S. 32: „Aus der Analyse der aktuellen Situation wird deutlich, dass Baruth/Mark in der Vergangenheit entgegen den regionalen Entwicklungstrends eine deutlich dynamischere Entwicklung erfahren hat. Als Hauptursache hierfür ist insbesondere die durch die Stadt langfristig betriebene Entwicklung des Industriegebietes Bernhardsmüh zu sehen.“

*Wohnraum kommen größtenteils von den Beschäftigten der Betriebe im Industriegebiet.²⁹ Wichtige Zielgruppen für das Wohnen sind auch Lehrlinge und Gastarbeiter*innen sowie Senior*innen (auch aus dem ländlich geprägten Umland), die generationsgerechten / altersgerechten Wohnraum nachfragen.“*

Das **Industriegebiet Bernhardsmüh** ist 1995 entstanden und seither stetig gewachsen. Es umfasst derzeit eine Fläche von ca. 200 ha, bindet ca. 1.500 Arbeitskräfte und stellt das größte Holzkompetenzzentrum im Osten Deutschlands dar. Betriebserweiterungen der ansässigen Betriebe sowie Neu-Ansiedlungen sind geplant: So sollen die Betriebsflächen der Brandenburger Urstromquelle GmbH (2022 von Rauch und Red Bull aufgekauft) zunächst um 16,5 ha, perspektivisch und weitere, wesentlich größere Flächen erweitert werden, um an dem Standort die Produktion und den Vertrieb der Marken Red Bull und Rauch für Deutschland und Nord-/Nordosteuropa zu etablieren.²⁸ Hier sollen ca. 340-400 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies zu einem gewissen Prozentsatz mit dem Zugang von Arbeitskräften verbunden ist. Auch die bereits ansässige Firma Claasen plant eine Betriebserweiterung. Derzeit besteht zudem ein Aufstellungsbeschluss für die Neu-Ansiedlung eines Data-Centers.

Der Bericht zum **Verkehrsentwicklungskonzept** weist allerdings auch auf die ggf. **begrenzenden Faktoren** hin²⁹:

„Bei einer Bewertung der aktuellen Planungsgrundlage des Landes wird jedoch deutlich, dass insbesondere die demografische Entwicklung und die Konkurrenz mit den dynamischen Entwicklungsregionen rund um Berlin die Entwicklungschancen für Baruth/Mark zunehmend einschränken. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung von Baruth / Mark wird insbesondere von der Verfügbarkeit von Beschäftigten abhängen.“

Die begrenzenden Faktoren sind für die Stadt Baruth/Mark aber gleichzeitig der Anlass dafür, in einer **langfristigen Perspektive** mit der vorliegenden Ausweisung ein ausreichendes Flächenreservoir zu schaffen, um gute Standortvoraussetzungen für den Zuzug zu schaffen. Auf dieses **Flächenreservoir** – das sich ohnehin im Rahmen der Grenzen der Landesplanung halten muss - soll dann bei Bedarf zurückgegriffen werden können.

Die Stadt Baruth/Mark geht aufgrund der Ermittlungen im Rahmen des INSEK-Konzeptes davon aus, dass es zukünftig **in spezifischen Zielgruppen zu einem steigenden Bedarf** kommen kann, nämlich insbesondere Lehrlinge, GastarbeiterInnen, junge Familien und SeniorInnen. INSEK 2023 wird hierzu ausgeführt.

*„Bislang ist der Wohnungsmarkt in beiden Städten stark dominiert von Einfamilienhäusern (je über 70 %). Um künftig als Wohnstandort (und Arbeitsort) für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv zu sein und vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Alterung der Bevölkerung gilt es bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen (z.B. für Lehrlinge, Gastarbeiter*innen, junge Familien, Senior*innen; ...“*

Der durch die spezifischen quantitativen und qualitativen Anforderungen geprägte Bedarf wird voraussichtlich nur schwer im Bestand bzw. durch Umnutzungen zu decken sein, was zu einem Bedarf an Neu-Ausweisungen führt.

28 Siehe dazu näher INSEK 2023, Kapitel 3.3.3

29 Ingenieurgruppe IVV GmbH: Stadt Baruth/Mark: Standortentwicklungskonzept (Verkehrsentwicklung) – Synopsis regionaler und gemeindlicher Planungsrandbedingungen, Bericht, Berlin, März 2022, Kapitel 7 (Resümee), S. 32

6.2.6 Berücksichtigung des Innenentwicklungspotenzials

Die in der vorliegenden Planung beabsichtigten Neu-Ausweisungen von Wohnbauland sind aus der Sicht der Stadt Baruth/Mark auch vor dem Hintergrund der untersuchten Innenentwicklungspotenziale gerechtfertigt.

Dabei wurden folgende Potenziale in den Blick genommen:

- Schaffung von Wohnraum durch (Wieder-)Nutzung von leerstehenden Gebäuden
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzungen
- Nutzung bzw. Aktivierung von Flächen mit bereits bestehendem Baurecht
- Nutzung bzw. Aktivierung von Baulücken in 34er-Bereichen

Nach der Beobachtung und Kenntnis des Stadtplanungsamtes sind in der **Kernstadt** von Baruth/Mark keine **Leerstände** in für die Deckung von Wohnbedarf nennenswerten Größenordnungen mehr vorhanden. Die starke Nachfrage nach Wohnraum seit 2016 hat zu dieser Situation erheblich beigetragen.

Der mögliche Beitrag zur Wohnraumschaffung durch **Umnutzung von Gebäuden** wird in der Stadt Baruth/Mark aber insgesamt als gering eingeschätzt. Diese Einschätzung ist auch dadurch begründet, dass die Wohnraumangebote in Zukunft vermehrt für spezielle Zielgruppen mit spezifischen Wohnraumbedürfnissen (Größe, Ausstattung) geschaffen werden müssen. Dies wird durch Umnutzung nur in einem sehr begrenzten Rahmen möglich sein.

Zur Nutzung bzw. Aktivierung von **Flächen mit bereits bestehendem Baurecht**: Solche Flächen sind:³⁰

- B-Plan Nr. 02/94 Hüttenweg (1. Änderung): Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise
- B-Plan Nr. 16/05 Am Heideweg (Muruner Straße): Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, von einer Vollvermarktung ist auszugehen.

Die in Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen sind zu einem Großteil bereits voll vermarktet und tragen daher nicht mehr oder nur zu einem kleinen Teil zur Deckung der Nachfrage bei.

Die Frage, inwieweit **Baulücken** innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Bedarfsdeckung beitragen können, wurde als grundlegender Arbeitsschritt untersucht (siehe Kapitel 6.1): für die Kernstadt und alle Ortsteile wurde eine Ermittlung der nach städtebaulicher Einschätzung vorhandener Baulücken durchgeführt und kartographisch festgehalten.

Die ermittelten Bereiche wurden durch die Stadt und das beauftragte Planungsbüro aufgrund der vorhandenen Kenntnisse städtebaulich im Hinblick auf die Nutzbarkeit und Aktivierbarkeit bewertet. Das Ergebnis dieses Arbeitsschrittes floss in die Abwägung zum Umfang der Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen in den einzelnen Ortsteilen als ein Bewertungsfaktor mit ein.

6.2.7 Fazit zur Rechtfertigung der Planung im Hinblick auf den Wohnraumbedarf

Die vorliegende Planung ist im Hinblick auf den aktuellen und voraussichtlichen zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen gerechtfertigt und angemessen:

Bezüglich der **in der Flächenbilanz ausgewiesenen Wohnbauflächen** (ca. 11,1 ha) und **gemischten Bauflächen** (ca. 12,4 ha) muss differenziert werden:

30 INSEK 2023, Kapitel 3.2.5

- Die Ausweisungen dienen zu einem nicht unwesentlichen Teil der Anpassung an die Bestands situation. Dabei handelt es sich überwiegend um bereits bebauten Grundstücke, die als Abrundungen in der Flächennutzungsplanänderung nachvollzogen wurden. Diese Änderungen stehen für die Schaffung von Wohnraumbedarf nicht mehr zur Verfügung.
- Die nach der Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf die Eigenentwicklungsoption bzw. die Wachstumsreserve anzurechnenden Flächen umfassen insgesamt nur 7,8 ha. Sie stehen für die Schaffung von Wohnraum voll zur Verfügung, weil sie überwiegend nicht bebaut sind.
- Weitere Flächenausweisungen betreffen Flächen, die bereits zum Teil oder überwiegend bebaut sind, aber noch verdichtet werden können. Hierzu wurde eine Abschätzung zu dem dort noch ggf. möglichen Schaffung von Wohnraum getroffen.

Mit der Planung können im Ergebnis nach einer **überschlägigen Abschätzung ca. 198 bis maximal ca. 469 Wohneinheiten** geschaffen werden.

Von den ca. 198 bis maximal ca. 469 Wohneinheiten macht das Potenzial des Bebauungsplans **Borgsheidchen II** mit ca. 150 bis 212 Wohneinheiten den größten Teil aus. Nach Angaben der Stadt sind die Baugrundstücke des Bebauungsplans schon zu einem großen Teil vermarktet. Dies bedeutet, dass ein relativ großer Teil der Neuausweisungen schon durch den aktuellen Bedarf in Anspruch genommen wird.

Die bestehenden, ermittelten **Innenentwicklungspotenziale** können die dargestellten Ziele nur in Teilen gewährleisten, weil sich nach aller Erfahrung (in Baruth/Mark und anderen Kommunen) nur schwer abschätzen lässt, in welchem Umfang und innerhalb welcher Zeiträume sich vorhandene Baulücken aktivieren lassen. Man geht in der Regel davon aus, dass sich nur ein relativ geringer Prozentsatz tatsächlich aktivieren lässt.

Vor diesem Hintergrund ist der **Umfang der Ausweisung abwägungsgerecht und angemessen**:

Wie dargestellt, reagiert die Planung auf eine sich seit fast 10 Jahren manifestierenden **Nachfragesituation** nach Wohnraum.

Insbesondere aufgrund des erwarteten weiteren Zuzugs von Arbeitskräften durch aktuell geplante Erweiterungen des Gewerbegebiets Bernhardsmühl geht die Stadt davon aus, dass die Nachfragesituation sich bis zu einem **mittelfristigen Planungshorizont** (2029/2030) nicht wesentlich entspannen wird. Da die Wohnbauflächenausweisung mindestens bis zu diesem Zeitraum ohnehin durch die landesplanerischen Vorgaben stark begrenzt ist, ist der Umfang der vorliegenden Ausweisung vor diesem Hintergrund angemessen und nachvollziehbar.

Für den **langfristigen Zeithorizont** bis ca. 2040 (üblicher 15-Jahre Zeitraum bei FNP-Fortschreibungen) geht die Stadt Baruth/Mark ebenfalls davon aus, dass ein Bedarf an Wohnbauflächen gegeben sein wird, da die Faktoren, die in Baruth/Mark bislang zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung geführt haben (z.B. das Vorhandensein eines stetig wachsenden sehr großen Industrie- und Gewerbegebiets), langfristiger Natur sind.

Schließlich möchte die Stadt Baruth/Mark im Rahmen ihrer **Planungshoheit** auch für diesen langfristigen Zeitraum mit schwer abzuschätzenden Tendenzen ein Reservoir an Wohnbauflächen sichern, um auf Entwicklungen im Bereich des Zuzugs, der Haushaltsgrößen und der Bedarfe spezifischer Gruppen flexibel agieren zu können, einen Handlungsspielraum zu besitzen. Dabei möchte die Stadt durch das Angebot an Wohnbauflächen auch die Attraktivität der Kommune als Wohnort stärken.

6.3 Alternativenprüfung

6.3.1 Alternativen bei der Einbeziehung von Planinhalten in das Änderungsverfahren

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurde neben der Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen die Einbeziehung weiterer Themen diskutiert und dazu planerische Abwägungsent-scheidungen der Stadt Baruth/Mark getroffen.

Die Thematik der Ausweisung von Sonderbauflächen für die **Photovoltaik-Nutzung** wurde vor dem Hintergrund einer konkreten Fläche (Petkus) in den Gremien der Stadt diskutiert. Die Stadt kam zu dem Schluss, derartige Ausweisungen aufgrund ihrer Besonderheiten und um sie zeitlich von der vorliegenden Planung abzukoppeln in eigenständigen Verfahren zu bearbeiten und nicht in die Änderungsflächenkulisse des vorliegenden Verfahrens einzubeziehen.

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, weitere Flächen für die **Windenergie** in die Planung aufzunehmen. Die Windenergieplanung war jedoch Schwerpunkt des bisher gültigen FNP Energie aus dem Jahr 2017. Die Thematik der Windenergienutzung mit ihren Besonderheiten soll daher auch zur zeitlichen Entkoppelung nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung sein.

Die Nicht-Einbeziehung von geplanten Erweiterungen im **Industrie- und Gewerbegebiet Bernhardsmüh** in die vorliegende Planung wurde bereits dargestellt (siehe Kapitel 2).

Der Bereich der so genannten **Radeland-Siedlung** ist nicht Teil der hier vorliegenden Ände-rung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark. Mit Be-schluss vom 15.02.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark die Auf-stellung eines Bebauungsplans für sowohl das südliche, als auch das nördliche Gebiet der Radeland-Siedlung mit der Bezeichnung „Wochenendhausgebiet Radeland-Siedlung“ be-schlossen (bekanntgemacht im Baruther Amtsblatt Nr. 04/24 vom 15.03.2024). Planungsziel ist die Sicherung der bestehenden Nutzungen, die qualitative Entwicklung sowie die Aufwer-tung der gesamten Siedlung. Zusätzlich erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Radeland-Siedlung im Zuge des o.g. B-Plan-Verfahrens, d.h. im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Nicht-Aufnahme von Änderungen der im rechtswirksamen Flä-chennutzungsplan bestehenden Ausweisung des Bereichs der Radelandsiedlung (im nördli-chen Teil Walddarstellung, im südlichen Teil Darstellung als Wochenendhausgebiet) wurde kontrovers diskutiert. Der planerische Umgang mit der Radeland-Siedlung wurde letztlich auf-grund der rechtlichen und tatsächlichen Komplexität und der damit einhergehenden Ungewiss-heit über die zeitliche Dauer der Erhebungen und Prüfung nicht in das vorliegende Verfahren aufgenommen (siehe Kapitel 1 und 2). Gegen die Aufnahme in das vorliegende Verfahren spricht insbesondere, dass es beim planerischen Umgang mit ihr schon aufgrund entgegen-stehender landesplanerischer Ziele nicht um die Schaffung von Fläche für den Wohnungsbau geht, sondern um Fragen des Bestandsschutzes (Genehmigungslage). Die Gemeinsame Lan-desplanungsabteilung bestätigt zwar in ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, dass die in der Radelandsiedlung im Bestand zu sichernden Nutzungen (genehmigte Wohn-nutzungen) nicht auf die EEO bzw. WR angerechnet werden müssten. Eine darüber hinaus-gehende Wohnbauflächenausweisung würde Zielen der Raumordnung aber widersprechen. Die notwendige Klärung der tatsächlichen und rechtlichen Fragestellungen würde das vorlie-gende Verfahren überfrachten. Hierzu wurden von Seiten der Stadt ein gutachterlicher Ver-merk eingeholt.

6.3.2 Alternativen bei der Flächenauswahl

Die Prüfung im Rahmen der Flächenauswahl bezog sich zunächst auf ca. 60 Flächen in allen Ortsteilen der Stadt Baruth/Mark. Aufgrund der landesplanerischen Begrenzung wurden als grundsätzlich geeignet erachteten Flächen in zeitlicher Hinsicht priorisiert.

Folgende Flächen werden für eine **langfristige Entwicklung** in der Stadt Baruth/Mark als **planerische Reserve** erfasst:³¹

Ortsteil	(Interne) Kurz-Bezeichnung
OT Baruth mit Klein Ziescht	Baruth 1, Baruth, 5, Baruth 6., Baruth 7, Baruth 8, Baruth 9, Baruth 20, Baruth 22
OT Radeland	Radeland 2
OT Dornswalde	Dornswalde 1
OT Klasdorf	Klasdorf 3, Klasdorf 4
OT Horstwalde	Horstwalde 2
OT Mückendorf	Mückendorf 1, Mückendorf 2
OT Schöbendorf	Schöbendorf 1, Schöbendorf 2
OT Paplitz	Paplitz 1, Paplitz 2, Paplitz 3
OT Groß Ziescht	Groß Ziescht 1, Groß Zischt 2
OT Merzdorf	Merzdorf 2, Merzdorf 3, Merzdorf 4
OT Petkus	Petkus 1

Folgende Flächen wurde nach der frühzeitigen Beteiligung **nicht mehr weiterverfolgt**:

- **Änderung zu gemischter Baufläche, ehemaliges Ferienlager (Änderung Nr. 13a):** Eine Ausweisung der gesamten Änderungsfläche Nr. 13a als neue Wohnbaufläche (hierunter zählt auch eine gemischte Baufläche im FNP, da aus ihr in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Baugebiete entwickelbar wären, die Wohnnutzungen zulassen) würden die Ziele 5.2 (Siedlungsanschluss), 5.3 (Umwandlung von hochbaulich geprägten Siedlungsflächen) und 5.4 (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) des LEP HR entgegenstehen. Nach Aussage der GL kommt es hierbei darauf an, dass die Fläche an bereits vorhandene Siedlungsgebiete anschließt. Die Lage am Rand des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans BP Borgsheidchen II kann – so die GL – nicht als ausreichender Siedlungsanschluss betrachtet werden. Die Stadt Baruth hat sich daher nach Abstimmung mit der GL dazu entschlossen, die Änderung Nr. 13a im vorliegenden Verfahren nicht weiter zu verfolgen.
- **Erweiterung ALDI (Änderung Nr. 14):** Bezogen auf den ursprünglich geplanten Änderungsbereich 14 wurden von Seiten der Gemeinsamen Landesplanung angeregt, den FNP zu nutzen, um die zentralen Versorgungsbereiche (faktisch vorhandene und/oder geplante) für das gesamte Gemeindegebiet zu definieren und räumlich

31 Die Tabelle zur Erfassung aller geprüften Flächen, inklusive der als langfristige Entwicklungsoption bestimmten Flächen, mit Angabe zur Lage, Größe, Flurstücken und Nutzung ist Gegenstand der Verfahrensakten und kann bei der Stadt Baruth/Mark eingesehen werden.

abzugrenzen. Die Anregung wird von der Stadt Baruth/Mark aufgenommen, aber nicht in dem vorliegenden Verfahren bearbeitet. Der geplante Änderungsbereich Nr. 14 (Erweiterung ALDI) wird aus der vorliegenden Planung herausgenommen, da das Thema der Gewerbeflächenentwicklung und der Definition von zentralen Versorgungsbereichen den inhaltlichen Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sprengen würde. Zudem gab es Tatsachen, die gegen die geplante Erweiterung sprachen (Baumbestand, Immissionsschutz u.a.).

- **Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Radeland (Änderung Nr. 23 a.F.):** Im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde eine am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Radeland gelegene, 0,74 ha große Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen. Dahinter stand die Überlegung, dass diese Fläche bereits durch gewerbliche Nutzungen bzw. die Nutzung als Lagerfläche und durch die schon vorhandene Versiegelung vorbelastet ist. Neben der Vorbelastung sprach für die Ausweisung der Wohnraumbedarf der Stadt Baruth und die Nähe des Ortsteils und der geplanten Wohnbaufläche zum Industrie- und Gewerbegebiet Bernhardsmüh als Hauptarbeitgeberstandort der Stadt. Gegen die Planung gab es jedoch Einwendungen: Aus der Öffentlichkeit ist auf die bestehenden gewerblichen Nutzungen im südlichen Bereich der Fläche hingewiesen worden, Die Fläche werde zudem durch einen ansässigen Agrarbetrieb zur Aufrechterhaltung seines Betriebs zwingend als Lager- und Abstellfläche benötigt. Weiterhin sprach sich der Ortsvorstand des Ortsteils gegen die Neuausweisung einer Wohnbaufläche und in diesem Bereich aus. Daher wurde auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowohl im Bereich der gewerblich geprägten Fläche als auch im angrenzenden Bereich westlich der Radeländer Straße verzichtet.
- **Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Ortsteil Radeland (Änderung Nr. 23 im Entwurf zur förmlichen Beteiligung):** Aufgrund der bestehenden Nutzung der nördlichen Teilfläche als Holzzwischenlagerplatz und des südlichen Teils als Lager- und Abstellfläche für verschiedene Zwecke wurde die Fläche im Entwurf zur förmlichen Beteiligung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ziel war es, eine Legalisierung der Nutzungen vorzubereiten. Im Zuge von Abstimmungen im Nachgang zur förmlichen Beteiligung änderte sich jedoch die städtebauliche Zielsetzung der Stadt: Die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung des Holzlagerplatzes wird auch aus Gründen des Lärmschutzes im Interesse der Bewohner des Ortsteils Radeland nicht weiter befürwortet. Die Holzzwischenlagerung, die mit der Holzverarbeitung im Industrie- und Gewerbegebiet Bernhardsmüh zusammenhängt, soll und kann nach Ansicht der Stadt im Industrie- und Gewerbegebiet selbst erfolgen. Die Lager- und Abstellnutzungen des Flächeneigentümers im südlichen Teil der Fläche (am Ortsrand) sind landwirtschaftlicher Natur. Daher kann es bei der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bleiben. Die Änderung Nr. 23 wurde nach der förmlichen Beteiligung gänzlich aus dem Änderungskatalog herausgenommen.
- **Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ im Ortsteil Horstwalde (Änderung Nr. 33):** Der Vorentwurf sah als Änderung Nr. 33 am westlichen Rand des Ortsteils Horstwalde (An der Dünne) die Änderung der Darstellung als gemischte Baufläche zu einer (öffentlichen) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ vor. Die ca. 0,6 ha große Fläche sollte der ökologischen Aufwertung einer unbebauten Fläche dienen. Dies wurde seitens des Landkreises Teltow-Fläming begrüßt. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung beantragte der Ortsbeirat Horstwalde die Herausnahme dieser Änderung, da mittlerweile für das Grundstück die Baugenehmigung zur Bebauung mit einem Eigenheim vorliegt. Daher wird nun die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche beibehalten – die

Änderung Nr. 33 also aus den Änderungsbereichen des vorliegenden Verfahrens herausgenommen.

- Eine **Sonderbaufläche Tourismus (Änderung Nr. 38b)** im Bereich der Hochzeits scheune in Schöbendorf wurde von Seiten des Landkreises Teltow-Fläming mit Hin weis auf die Überschneidung mit dem LSG Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide abgelehnt. Die Voraussetzung einer Befreiung seien hier nicht erfüllt. Die Ände rungsfläche wird nach Abstimmung mit dem Landkreis Teltow-Fläming nicht weiterver folgt.
- **Erweiterung Bernhardsmüh (Änderung Nr. 60):** Die ursprünglich im Rahmen der vorliegenden Planung geplante Aufnahme einer gewerblichen Baufläche wird im vor liegenden Änderungsverfahren nicht mehr weiterverfolgt; sie wird vielmehr in einem gesonderten Änderungsverfahren bearbeitet. siehe hierzu die Begründung Kapitel 2.

Bezüglich folgender Flächen, die im Vorentwurf nicht enthalten waren, wurden **nach der früh zeitigen Beteiligung die Aufnahme in das Planwerk diskutiert**, diese aber im Ergebnis nach Abwägung aller relevanten Belange von der Stadt Baruth/Mark **nicht vollzogen**:

- **Paplitz (Unterdorf), Darstellung der Baufläche eines Grundstücks:** Erweiterung in rückwärtigen Grundstücksbereich (abgelehnt)
- **Erweiterung der Abrundungen Paplitz (Oberdorf) Nr. 44, 46, 47:** abgelehnt
- **Baruth, Horstwalder Straße:** Darstellung der Bauflächen entlang der Horstwalder Straße in Gänze als gemischte Baufläche, statt wie bisher größtenteils als Wohnbau flächen (abgelehnt)

6.3.3 Alternativen beim Flächenzuschnitt einzelner Flächen

Alternative Lösungen beim Flächenzuschnitt der einzelnen Änderungsflächen bzw. Sachver halte, die zu Änderungen des Flächenzuschnitts im Laufe des Verfahrens geführt haben (z.B. Aktualisierung der LSG-Grenzen) werden in der Begründung der Änderungsbögen dargestellt.

So wies der Landkreis Teltow-Fläming in seiner Stellungnahme bzgl. mehrere Einzelflächen (Änderung Nr. 44, 48, 55) auf eine **Überschneidung mit dem LSG ,Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide‘** hin. Diese Fälle wurden nochmals überprüft und die Planung der gestalt angepasst, dass es zu keiner Überlagerung mit den LSG-Flächen kommt.

7 Begründung der zeichnerischen Darstellungen der Änderungen in den einzelnen Ortsteilen

Ausgehend von der Auswertung der Strukturdaten und den Anforderungen aus anderen Pla nungen werden die geplanten Darstellungen innerhalb der einzelnen Ortsteile im Folgenden näher erläutert. Dabei wird einerseits auf die speziellen Umstände vor Ort eingegangen, an dererseits aber auch die Einbettung in ein gesamtgemeindliches Planungs- und Entwicklungs konzept berücksichtigt. Zudem werden die wesentlichen im Beteiligungsverfahren eingegan genen Hinweise, Anregungen und Bedenken und die Abwägung dazu dargestellt. Nähere Aus führungen zur Abwägung finden sich zudem in den Abwägungstabellen der Verfahrensakte.

7.1 Gesamtstädtische Übersicht über die Änderungen

Die nachfolgende Liste enthält alle im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehenen Änderungen des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark.

Hierzu ist Folgendes anzumerken: Die Nummerierung der Änderungen ist von Ortsteil zu Ortsteil fortlaufend, aber sie enthält Lücken, da im Rahmen des Verfahrens der Flächenauswahl ursprünglich geprüfte bzw. in Betracht gezogene Flächen im weiteren Verfahren nicht mehr verfolgt werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit für die im Verfahren beteiligten Träger und die Öffentlichkeit wurde die Nummerierung der Flächen beibehalten (unter Wegfall der Nummern nicht mehr verfolgter Änderungen).

Erläuterung der Kategorien-Kürzel Flächentyp:	
W	Neuausweisung Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen
A	Abrundungen (kleine Wohnbau- od. gemischte Bauflächen, meist bereits bebaut)
G	Grünflächen / Wald / Freiflächen
I	Infrastruktur / Gewerbe

Flächen-typ	Ifd. Nr., Typ	Bezeichnung der Änderung	Größe in m ²	
OT Baruth mit Klein Ziescht				
W	2	Erweiterung	Baruth 2 - Wohnbaufläche	1.825,38
W	4	Erweiterung	Baruth 4 - Wohnbaufläche (nur der Anteil Wohnbaufläche)	48.132,10
G	4	Erweiterung	Baruth 4 - Wohnbaufläche (nur der Anteil Grünfläche)	1.475,35
G	10	Änderung	Änderung zu Grünfläche	2.294,12
G	10a	Ergänzung	Darstellung bisher ausgenommene Fläche	223,86
G	10b	Ergänzung	Darstellung bisher ausgenommene Fläche	1.011,86
G	11	Änderung	Änderung zu Grünfläche	1.121,06
W	11a	Änderung	Änderung zu Wohnbaufläche	3.422,51
G	11b	Änderung	Änderung zu Grünfläche	539,84
I	11c	Änderung	Änderung zu Straßenverkehrsfläche	92,47
W	12	Änderung	Änderung zu gemischter Baufläche	59.712,25
W	13	Änderung	Änderung zu Wohnbaufläche	33.861,95
A	15	Abrundung		1.781,75
I	15a	Korrektur	Symbol Feuerwehr	0,00
G	15b	Ergänzung	Symbol / Zweckbestimmung ‚Haus-/Eigentümergärten‘	0,00
A	16	Abrundung		1.634,22
A	18	Abrundung		969,49
A	18a	Abrundung		339,04
A	19	Abrundung		408,17

Begründung zur Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der
Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017

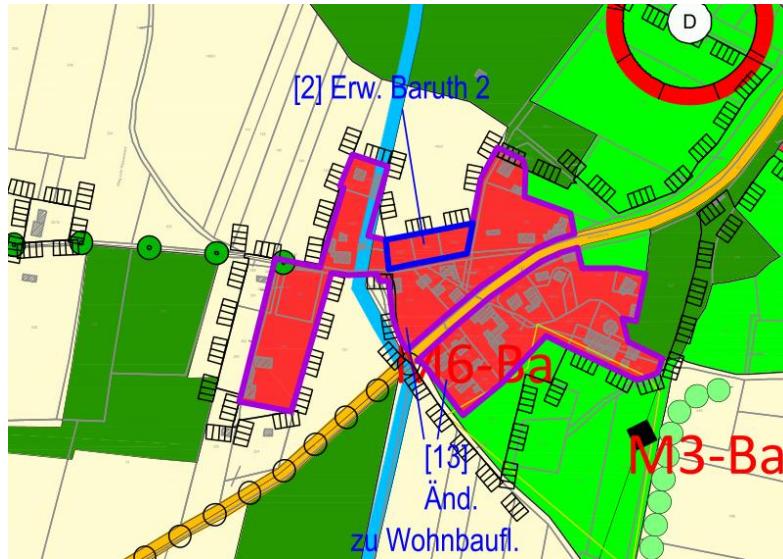
Flächen- typ	Ifd. Nr.,	Typ	Bezeichnung der Änderung	Größe in m ²
W	21	Erweiterung	Klein Ziescht 2 - Wohnbaufläche	6.630,68
I	22a	Änderung	Verlauf der Straßenverkehrsfläche	3.511,95
G	22b	Änderung	Darstellung SPE-Fläche	1.178,99
				OT gesamt 170.167,04
OT Radeland				
I	23a	Korrektur	Symbole Feuerwehr und kultur. Einr.	0,00
G	23b	Änderung	Waldfläche Erstaufforstung	40.853,71
				OT gesamt 40.853,71
OT Klasdorf				
A	27	Abrundung	Klasdorf 1	3.083,08
W	28	Erweiterung	Klasdorf 2	2.632,88
W	29	Änderung	Klasdorf LPG-Hallen - gemischte Baufläche	5.673,27
A	32	Abrundung	Klasdorf Abrundung	1.062,98
G	32a	Ergänzung	Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Sportplatz"	0,00
G	32b	Korrektur	Symbol Bodendenkmal	0,00
I	32c	Korrektur	Symbol Feuerwehr	0,00
				OT gesamt 12.452,21
OT Horstwalde				
I	33a	Korrektur	Symbol Feuerwehr	0,00
G	33b	Ergänzung	Darstellung bisher ausgenommene Fläche	802,84
				OT gesamt 802,84
OT Mückendorf				
W	34a	Änderung	Mückendorf Baruther Straße, Dorfkern - gemischte Baufläche	10.218,14
G	36a	Ergänzung	Zweckbestimmung "Spielplatz"	0,00
I	36b	Korrektur	Symbol Feuerwehr	0,00
				OT gesamt 10.218,14
OT Schöbendorf				
A	38a	Abrundung	Schöbendorf Abrundung	1.266,80
				OT gesamt 1.266,80
OT Paplitz				
W	40	Änderung	Paplitz Änderung zu gemischter Baufläche (ehem. Erw. Paplitz 2)	10.991,39
I	40a	Ergänzung	Symbol erneuerbare Energien (Biogasanlage)	0,00
I	40b	Korrektur	Symbole Feuerwehr, Kirche, kultur. Einrichtung	0,00
W	44	Erweiterung	Paplitz 5 - Wohnbaufläche	7.520,49
W	45	Änderung	Paplitz Änderung zu gemischter Baufläche	3.419,01
A	46	Abrundung	Paplitz Abrundung	1.894,84

Begründung zur Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der
Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017

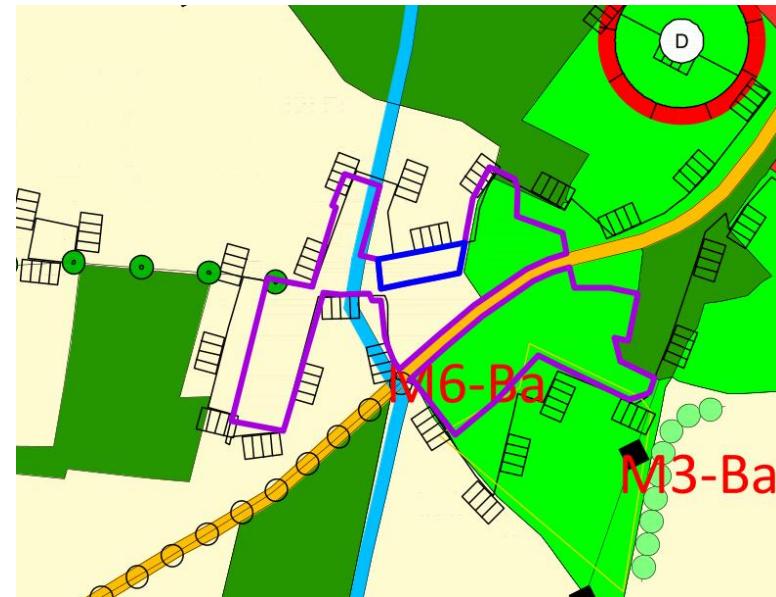
Flächen-typ	Ifd. Nr.,	Typ	Bezeichnung der Änderung	Größe in m ²
A	47	Abrundung	Paplitz Abrundung	820,24
A	48	Abrundung	Paplitz Abrundung	875,55
A	48a	Abrundung	Paplitz Abrundung	1.786,77
A	49	Abrundung	Paplitz Abrundung	862,59
A	49a	Abrundung	Paplitz Abrundung	776,59
				OT gesamt 28.947,47
OT Merzdorf				
W	55	Änderung	Merzdorf - gemischte Baufläche	6.427,63
W	56	Änderung	Merzdorf - gemischte Baufläche	2.984,39
A	56a	Änderung	Merzdorf Abrundung	1.020,33
				OT gesamt 10.432,35
OT Petkus mit Charlottenfelde				
G	58	Änderung	Petkus Entwidmung gewerbliche Baufläche - Wald	81.556,39
W	58a	Änderung	Petkus ehem. Schule - gemischte Baufl.	11.544,65
G	58b	Ergänzung	Zweckbestimmung Dauerkleingärten	0,00
A	58c	Abrundung	Charlottenfelde gemischte Baufläche	838,20
				OT gesamt 93.939,24
OT Ließen				
G	59	Änderung	Änderung zu Waldfläche	3.238,77
G	59a	Änderung	Aufhebung Zweckbest. Freibad	0,00
G	59b	Änderung	Änderung zu Waldfläche, ehem. Kleinbahndamm	1.184,50
				OT gesamt 4.423,27
gesamt (ganzes Stadtgebiet) in m ²				373.503,07
gesamt in ha, ca.				37,35

7.2 OT Baruth/Mark (mit Klein Ziescht)

Laufende Nr. 2 – Erweiterung Baruth 2 - Wohnbaufläche
Gemarkung Baruth/Mark – Flur 6, Flst. 140/3, 140/4, 140/5



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	Siedlung Mühlenberg, nördlich angrenzend
Flächengröße	1.825 m ² = ca. 0,18 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	Die Änderung dient der Erweiterung des Wohnbauflächenpotenzials der Stadt Baruth/Mark. Die bislang unbebaute, landwirtschaftliche genutzte Fläche grenzt an einen bestehenden Bebauungszusammenhang am Mühlenberg und erhöht dessen Eigengewicht als Siedlungsteil. Der Bereich ist

	<p>erschließbar. Für die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der Kernstadt Baruth spricht seine Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt und als Vorbehaltsgebiet Siedlung nach dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0.</p> <p>Die Gemeinsame Landesplanung weist darauf hin, dass die Änderung Nr. 2 die raumordnerischen Kriterien der Innenentwicklung nicht erfüllt. Sie kann nur unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) zur Wohnsiedlungsfläche entwickelt werden.</p> <p>Die Fläche wird räumlich durch das direkt anliegende Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal/Luckenwalder Heide begrenzt; erhebliche negative Auswirkungen auf das Gebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming weist darauf hin, dass das LSG gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Hierzu wird ein Hinweis ohne Darstellungscharakter aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme der LSG-Grenzen wurde im Übrigen aktualisiert und der Zuschnitt der Änderung an die Grenzen angepasst.</p> <p>Es ist ferner zu beachten, dass sich die Fläche innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Baruth befindet. In diesem Bereich sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich durch das Wasserschutzgebiet ergeben, zu beachten. Auf die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III wird in einem Hinweis ohne Darstellungscharakter hingewiesen.</p> <p>Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans (bisher: Darstellung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche als Ackerfläche) werden in der Abwägung berücksichtigt und stehen der Änderung nicht entgegen. In der Fortschreibung erfolgt eine Darstellungsänderung in „Siedlungs- und Verkehrsfläche, antropogene Sonderflächen“.</p>
Anrechnung auf EEO oder WR gem. LEP HR	Die Fläche soll in ihrem vollen Umfang von ca. 0,2 ha auf die Wachstumsreserve des Ortsteils Baruth/Mark als grundfunktionalem Schwerpunkt angerechnet werden.

Laufende Nr. 4 – Erweiterung Baruth 4 - Wohnbaufläche

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 4, Flst. 68, 73, 76 (teilw.), 262, 267 (teilw.), 269 (teilw.); Flur 5, Flst. 1166 (teilw.); Gemarkung Klein Ziescht – Flur 2, Flst. 40 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbau-, und Grünfläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet.



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Wald, Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche; betreffende Fläche blau umrandet.

Lage	Südöstliche Ecke des Siedlungsbereichs des Ortsteils Baruth/Mark, nördlich der B96, zwischen Waldweg und Heuweg
Flächengröße	49.607 m ² = ca. 5,0 ha, davon 48.132 m ² (ca. 4,8 ha) Wohnbaufläche und 1.475 m ² (ca. 0,15 ha) Grünfläche
Art der Änderung	Änderung der Darstellung von einer Fläche für Wald zu Wohnbau-, und Grünflächen, Anpassung an in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan
Begründung der Änderung	Die Änderung erfolgt zur Erweiterung des Wohnbauflächenpotenzials der Stadt Baruth/Mark und um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen: Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Borgsheidchen II“ (B-Plan 27/20), der eine Wohnbaufläche vorsieht. Die derzeit bewaldete Änderungsfläche grenzt

	<p>westlich an den Bebauungsplan „Borgsheidchen I“ (B-Plan 05/93) und erweitert damit das bestehende Wohngebiet. Da südlich der B96 ebenfalls Wohnbauflächen entwickelt wurden, rundet die Änderungsfläche den Siedlungsbereich des Ortsteils Baruth sinnvoll ab, indem die Lücke zu der brachliegenden Fläche „ehemaliges Ferienlager“ östlich der Fläche geschlossen wird. Die Änderungsfläche bietet mit rund 4,8 ha ein großes zusammenhängendes Wohnbauflächenpotenzial, für das im Stadtgebiet von Baruth/Mark ein hoher und wachsender Bedarf besteht.</p> <p>Ebenfalls dargestellt wird die im B-Plan 27/20 vorgesehene Grünfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs. Die Darstellung der Grünfläche erfolgte im Vorentwurf der hier vorliegenden FNP-Änderung noch nicht, da sich seinerzeit das städtebauliche Konzept für das B-Plangebiet noch in Erarbeitung befand und der Vorentwurf des Bebauungsplans 27/20 erst seit Februar 2024 vorliegt. Im weiteren B-Plan-Verfahrensverlauf sind zudem die Flurstücke 69, 70, 71 und 72 der Flur 4, Gemarkung Baruth aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Der Flächenumfang der Änderung Nr. 4 wurde an diese Entwicklungen angepasst. Ferner enthält der Bebauungsplan 27/20 im Norden seines Geltungsbereichs (Flurstücke 262 und 267 der Flur 4, Gemarkung Baruth, jeweils teilweise) eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Waldkompenstation. Diese Fläche wird daher weiterhin im FNP als Fläche für Wald dargestellt und wird somit durch das vorliegende Planverfahren nicht geändert.</p> <p>Für die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der Kernstadt Baruth spricht die Funktion des Ortsteils als Grundfunktionaler Schwerpunkt und als Vorbehaltsgebiet Siedlung nach dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Die <u>Gemeinsame Landesplanung (GL)</u> weist darauf hin, dass die Änderung Nr. 4 nicht die raumordnerischen Kriterien der Innenentwicklung erfüllt. Sie kann nur unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) zur Wohnsiedlungsfläche entwickelt werden. Das zur Verfügung stehende Flächenkontingent (gemäß Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR) ist ausreichend, um die Änderungsbereiche 2, 4, 23 und 44 als Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln.</p> <p>Das <u>LfU</u> weist auf Folgendes hin: Die Änderung Lfd. Nr. 4 grenzt südwestlich an die B96 an. In Teilen des Änderungsbereiches sind erhebliche Verkehrsimmisionen zu erwarten. Immissionsschutzfachliche Konflikte, die auf den nachgeordneten Planungsebenen nicht bewältigt werden könnten, sind nicht ersichtlich, da es sich um eine ca. 4,8 ha große Fläche handelt, die nur an der Südseite an die B96 grenzt und innerhalb der durch eine günstige Zuordnung der Nutzungen immissionsschutzfachliche Konfliktsituationen vermieden bzw. verringert werden können. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen zweckmäßige Maßnahmen zu erarbeiten.</p> <p>Von Seiten des <u>Landkreises Teltow-Fläming</u> wird zudem auf eine im Abstand von weniger als 300 m zur geplanten Wohnbaufläche befindlichen Kläranlage hingewiesen. Lärm und Geruchsbelästigungen seien nicht auszuschließen. Allerdings liegt die Kläranlage nordöstlich des Änderungsbereichs und damit außerhalb der Hauptwindrichtung. Da zudem ein Waldgebiet zwischen den beiden Bereichen liegt, ist davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird bzw. dass ihre Bewältigung im nachgelagerten Verfahren möglich ist.</p> <p>Der Landkreis und die untere Forstbehörde des Landesbetriebs Forst weisen ferner darauf hin, dass es sich bei den betroffenen Waldflächen um Erosionsschutzwald und lokalen Klimaschutzwald handelt. Diese besonderen Waldfunktionen stehen einer Waldumwandlung zwar nicht von vornherein entgegen, haben allerdings einen höheren Kompensationsbedarf zur Folge. Die Stadt Baruth/Mark räumt der Schaffung von Wohnbauflächen angesichts des oben dargestellten Bedarfs in der Abwägung mit den betroffenen Waldfunktionen vorliegend ein höheres Gewicht ein. Die Waldfunktionen müssen aber in den nachgelagerten Verfahren (Bebauungsplan bzw.</p>
--	--

	<p>Waldumwandlungsverfahren) mit ihrem entsprechenden Gewicht berücksichtigt und kompensiert werden.</p> <p>Für die Nutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken müssen ca. 5 ha Wald umgewandelt werden. Der Kompensationsbedarf kann nicht innerhalb der Fläche ausgeglichen werden, so dass externe Kompensationsflächen notwendig werden. Die Stadt Baruth/Mark verfügt aufgrund der vorliegenden Änderung (Ausweisung einer Waldfläche im Ortsteil Petkus – Nr. 58) und aufgrund offener Flächen im Flächenpool über ausreichende Flächen für die Kompensation sowohl des Waldeingriffs als auch der sonstigen Eingriffe (Naturschutz, Artenschutz) – vgl. nähere Angaben im Umweltbericht. Die Kompensation soll möglichst ortsnah erfolgen. Bei der Änderung Nr. 4 ist nach dem Hinweis des Landkreises bei der Erstellung des Landschaftsplans und der Umweltprüfung zu beachten, dass sich nördlich an diese Waldfläche das Naturschutzgebiet „Glashütte“ sowie das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ anschließen (mit großflächigen nach § 30 BNatSchG geschützten silbergrasreichen Pionierfluren). Eine Rodung des Waldes bis auf ca. 20 m an diese Schutzgebiete heran kann gravierende Auswirkungen auf die Schutzgebiete und Objekte haben. Des Weiteren dürfte dann auch der Artenschutz nach § 44 BNatSchG erheblich betroffen sein. Im Umweltbericht werden geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises (UnB) hat darauf hingewiesen, dass fachgutachterliche Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien und eine Horstkartierung der Waldflächen durchgeführt werden sollten, um die Schwere von Konflikten mit den Vorgaben des besonderen Artenschutzes abschätzen zu können. Diese Prüfung kann – auch nach Einschätzung der UnB des Landkreises - auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die vorhandenen Daten (Biota pausstattung, allgemeine faunistische Bedeutung des Gebietes) und bisher durchgeführten, noch nicht abgeschlossenen Kartierungen führen auf der Ebene der hier vorliegenden Flächennutzungsplanung zu der Prognose, dass artenschutzrechtliche Verbote der Planung nicht von vornherein entgegenstehen und auf den nachgelagerten Planungsebenen bewältigt werden können. Folgende Erkenntnisse führen zu diesem Schluss:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voraussichtlich nur allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse: Die bisher durchgeführte Fledermauserfassung zeigt eine nur sehr geringe Aktivität im Gebiet. Bei den Brutvögeln überwiegen typische Waldarten, die im Rahmen von waldbaulichen Maßnahmen und durch Maßnahmen, wie die Anbringung von Nistkästen berücksichtigt werden können.- Für Amphibien liegen voraussichtlich keine ausreichenden Habitatstrukturen vor. Es gibt bisher keine Nachweise der Zauneidechse.- Horste von Greifvögeln wurden bisher nicht vorgefunden. <p>In den vorhandenen Waldflächen (überwiegend gleichaltriger und strukturärmer Kiefernbestand) kommen Bäume vor, die als potentielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse dienen können, sowie einige Höhlenbäume mit Brutnachweisen von Vögeln.</p> <p>Artenschutzrechtliche Konflikte können bei der Baufeldfreimachung und der dafür notwendigen Rodung des Waldbestandes auftreten. Durch eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung sowie durch Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren kann das Eintreten von Verbotstatbeständen voraussichtlich vermieden werden. Mit einer störungsbedingten Verschlechterung lokaler Populationen ist nach bisheriger Einschätzung nicht zu rechnen, da durch die nördlich angrenzenden Waldflächen Ausweichmöglichkeiten bestehen. Zudem führt die Größe des Plangebietes dazu, dass es im Rahmen der nachfolgenden Konkretisierung der Planung räumliche Optionen für Vermeidungsmaßnahmen gibt (z.B. Erhaltung von Horst- und Höhlenbäume).</p> <p>Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans (bisher: Darstellung als Wald- und Forstfläche) werden in der Abwägung berücksichtigt und stehen in</p>
--	--

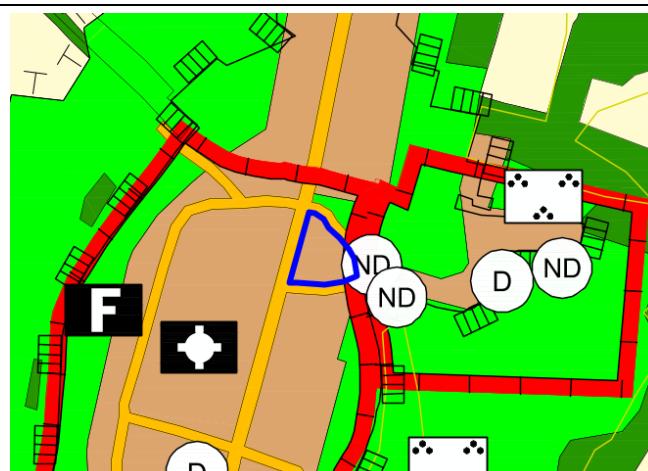
	<p>der Gesamtabwägung der FNP-Änderung nicht entgegen. Der Waldfläche mit überwiegend strukturarmen Kiefernforsten und einem geringen Anteil an naturnaher Bestockung wird ein mittlerer bis geringer Biotopwert zugeschrieben. In der Fortschreibung erfolgt dem entsprechend eine Darstellungsänderung in „Siedlungs- und Verkehrsfläche, antropogene Sonderflächen“.</p> <p>In der Gesamtabwägung wird wegen des großen Flächenpotenzials an der Ausweisung festgehalten.</p>
Anrechnung auf EEO oder WR gem. LEP HR	<p>Die ca. 4,8 ha Wohnbaufläche der Änderung Nr. 4 sollen anteilig im Umfang von 3,3 ha auf die Wachstumsreserve des Ortsteils Baruth/Mark als grundfunktionalem Schwerpunkt angerechnet werden. Die verbleibenden 1,5 ha sollen auf die Eigenentwicklungsoption der Stadt Baruth/Mark angerechnet werden.</p>

Laufende Nr. 10 – Änderung zu Grünfläche

Gemarkung Baruth Mark – Flur 5, Flst. 850, 851, 852, 853



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Grünfläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



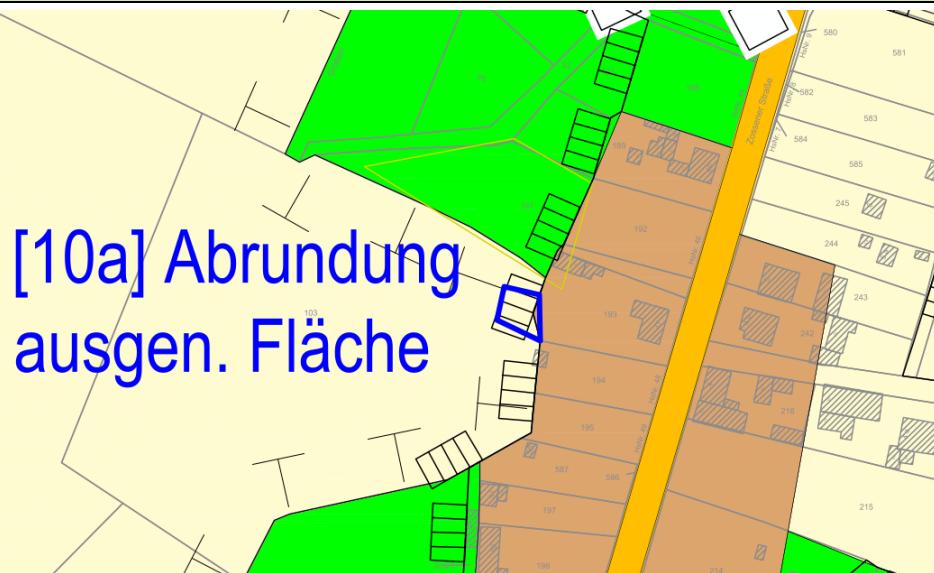
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Schlossvorplatz in der Kernstadt Baruth/Mark
Flächengröße	2.294,12 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer gemischten Baufläche zu einer Grünfläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Erhaltung einer Grünfläche in zentraler Lage des Hauptortes Baruth/Mark am Schlossvorplatz. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Schlossvorplatzes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Bebauung des Bereiches ist jedoch wegen des anliegenden Ensembles der Schlosses Baruth städtebaulich nicht erwünscht (Belange des Ortsbildes, der Erhaltung von Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich, Belange des Denkmalschutzes). Daher soll der Bereich freigehalten und der Flächennutzungsplan diesbezüglich aktualisiert werden.</p> <p>Die Änderung Nr. 10 befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Schlosses Baruth und des Gartendenkmals Schlosspark Baruth. Die vorgesehene Änderung einer gemischten Baufläche in eine Grünfläche verhindert, dass</p>

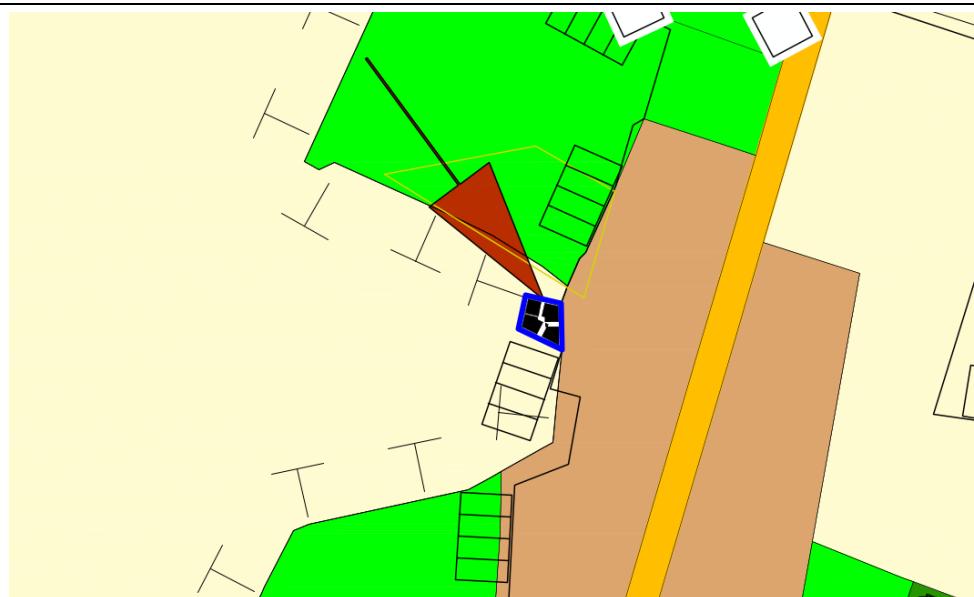
	<p>die Flächen bebaut werden können und dient somit dem Schutz der Denkmale.</p> <p>Die Änderung Nr. 10 wird von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming naturschutzfachlich begrüßt, da sie dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Natur und Landschaft dient (Stellungnahme vom 27.04.2023). Die Freihaltung des Platzes von Bebauung erhält zugleich die Sichtbeziehungen auf das Schlossensemble.</p> <p>Der Landschaftsplan wird im Bereich der Änderung Nr. 10 fortgeschrieben (Änderung von gemischter Baufläche in Grünfläche).</p>
--	---

Laufende Nr. 10a – Ergänzung Darstellung bisher ausgenommene Fläche

Gemarkung Baruth Mark – Flur 2, Flst. 193 (teilw.); Flur 10, Flst. 103 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



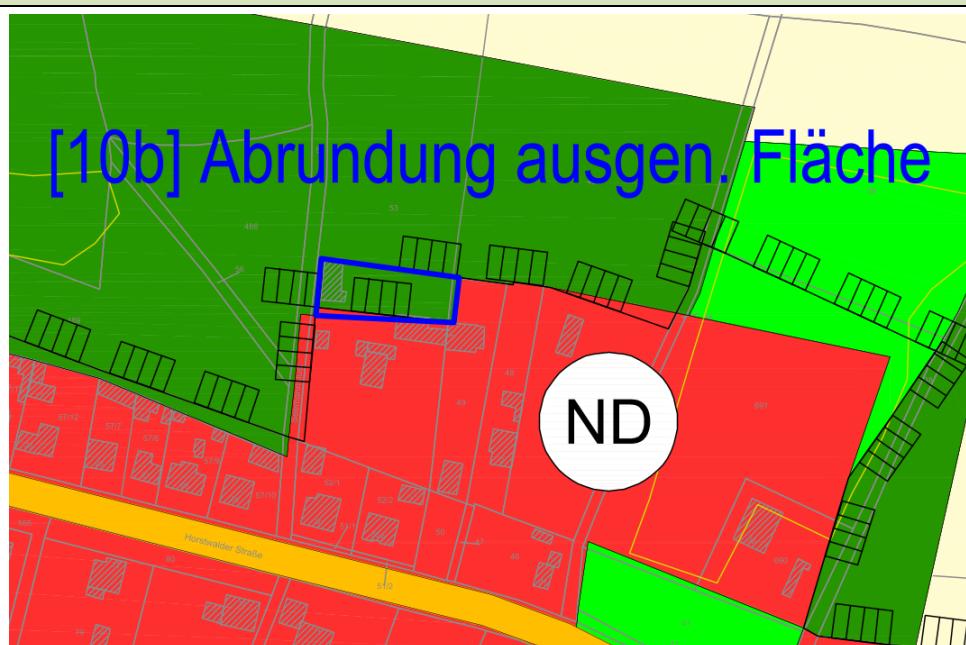
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommene Fläche; betreffende Fläche blau umrandet

Begründung zur Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017

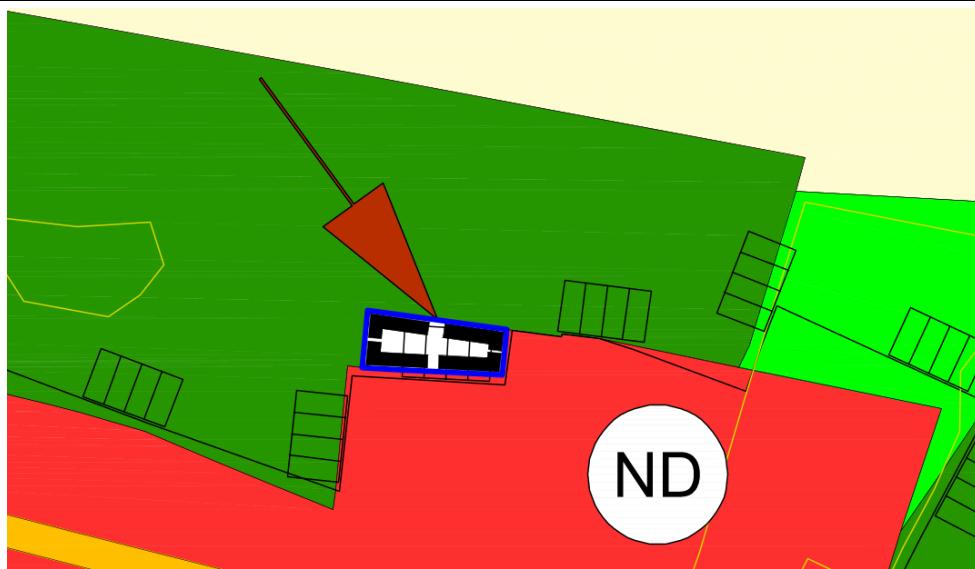
Lage	Die Teichwiesen, Ortsteil Baruth, westlich der Bebauung entlang der Zossener Straße / B 96
Flächengröße	223,86 m ²
Art der Änderung	Erstdarstellung einer Fläche für die Landwirtschaft und einer gemischten Baufläche auf einer bisher von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommenen Fläche
Begründung der Änderung	<p>Bei der Fläche der Änderung Nr. 10a handelt es sich um eine bereits im Gesamt-Flächennutzungsplan für das (damalige) Amt Baruth/Mark aus dem Jahr 2001 sowie im FNP Energie aus dem Jahr 2017 von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommene Fläche. Das Ausnehmen erfolgte seinerzeit aufgrund zwischenzeitlich geänderter Grenzziehungen des damals im Verfahren befindlichen LSG ‚Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide‘, sodass diese Fläche sich mitsamt einer damaligen Darstellung einer Baufläche im LSG befunden hätte. Zwar wurde daraufhin die Darstellung abgeändert, jedoch war diese Änderung bisher nicht in einem Beteiligungsverfahren enthalten.</p> <p>Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren des gemeinsamen Gesamt-FNP der Stadt Baruth/Mark sollen die damals ausgenommenen Flächen (s. auch Änderungen Nr. 10b und 33a) das FNP-Änderungs- und Beteiligungsverfahren durchlaufen, um einer FNP-Darstellung zugeführt zu werden. Entsprechend der näheren Umgebung wird dabei die gemischte Baufläche bis an die Grenze des LSG ‚Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide‘ abgerundet. Der übrige Teil der Änderungsfläche Nr. 10a soll dabei, der umgebenden Darstellung und den Bestandsverhältnissen vor Ort folgend, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.</p>

Laufende Nr. 10b – Ergänzung Darstellung bisher ausgenommene Fläche

Gemarkung Baruth Mark – Flur 11, Flst. 46 (teilw.), 61 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Fläche für Wald bzw. einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet

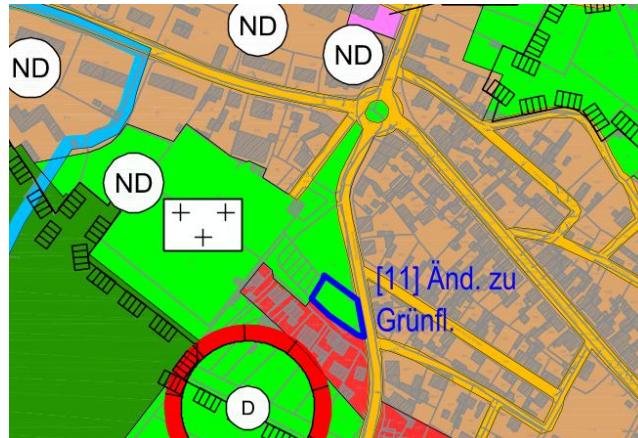


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommene Fläche; betreffende Fläche blau umrandet

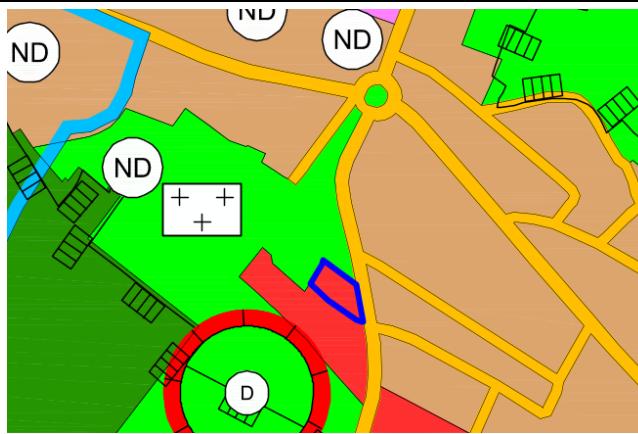
Lage	Ortsteil Baruth, Horstwalder Straße
Flächengröße	1.011,86 m ²
Art der Änderung	Erstdarstellung einer Fläche für Wald und einer Wohnbaufläche auf einer bisher von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommenen Fläche
Begründung der Änderung	<p>Bei der Fläche der Änderung Nr. 10b handelt es sich bereits im Gesamt-Flächennutzungsplan für das (damalige) Amt Baruth/Mark aus dem Jahr 2001 sowie im FNP Energie aus dem Jahr 2017 um eine von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommene Fläche. Das Ausnehmen erfolgte seinerzeit aufgrund zwischenzeitlich geänderter Grenzziehungen des damals im Verfahren befindlichen LSG ‚Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide‘, sodass diese Fläche sich mitsamt einer damaligen Darstellung einer Baufläche im LSG befunden hätte. Zwar wurde daraufhin die Darstellung abgeändert, jedoch war diese Änderung bisher nicht in einem Beteiligungsverfahren enthalten.</p> <p>Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren des gemeinsamen Gesamt-FNP der Stadt Baruth/Mark sollen die damals ausgenommenen Flächen (s. auch Änderungen Nr. 10a und 33a) ein FNP-Änderungs- und Beteiligungsverfahren durchlaufen, um einer FNP-Darstellung zugeführt zu werden. Entsprechend der näheren Umgebung wird dabei die Wohnbaufläche bis an die Grenze des LSG ‚Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide‘ sowie den Flurstücksgrenzen folgend abgerundet. Der übrige Teil der Änderungsfläche Nr. 10b soll dabei, der umgebenden Darstellung und den Bestandsverhältnissen vor Ort folgend, als Fläche für Wald dargestellt werden.</p>

Laufende Nr. 11 – Änderung zu Grünfläche

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 5, Flst. 869 (teilw.); Flur 6, Flst. 106 (teilw.), 423 (teilw.)



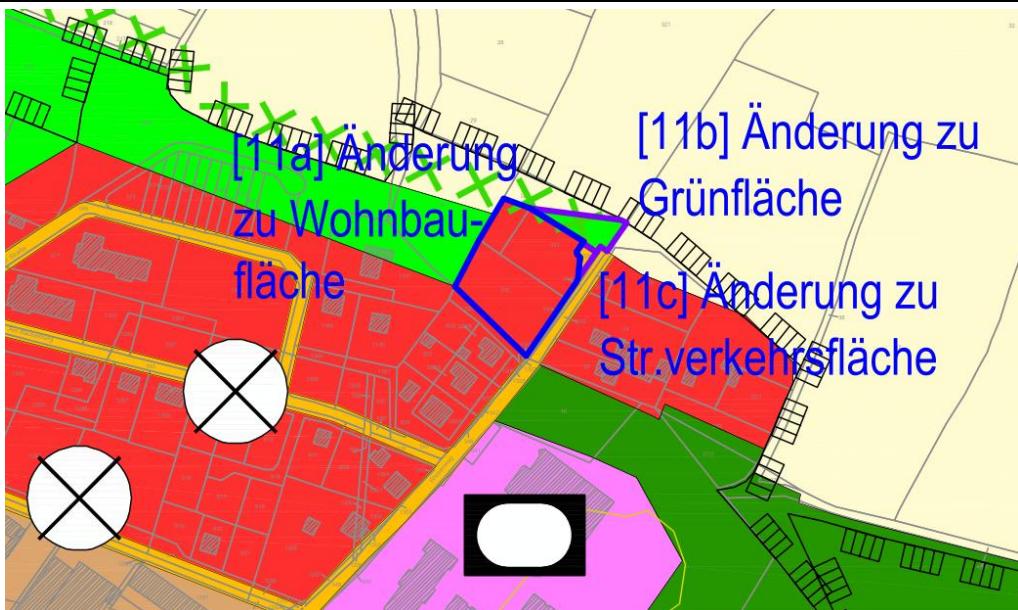
Darstellung der geplanten Änderung zu einer Grünfläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



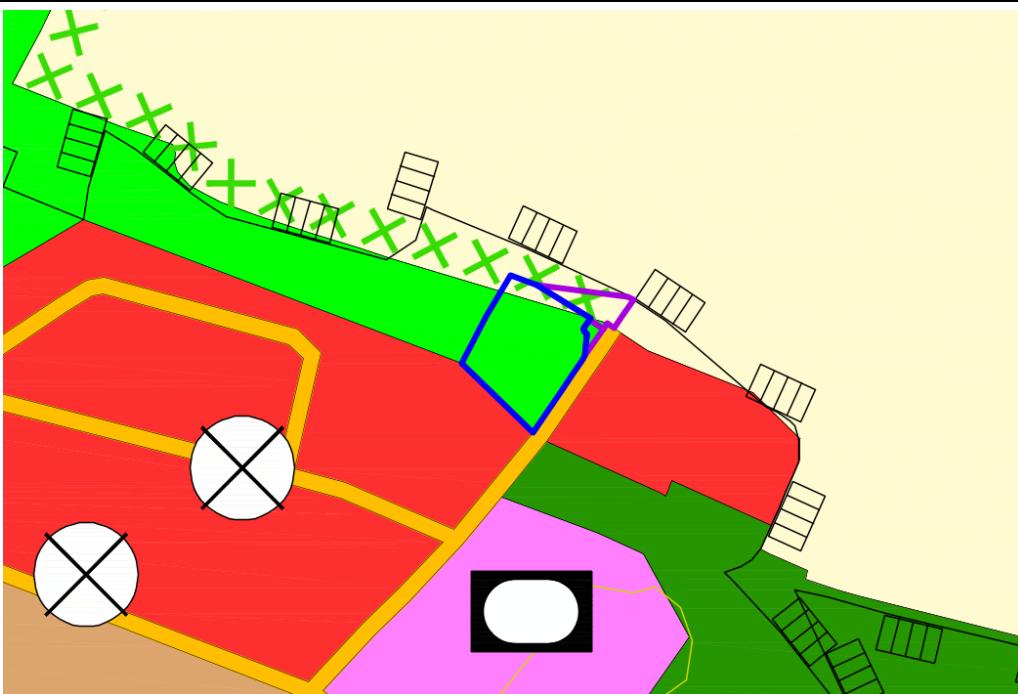
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Kernstadt Baruth/Mark, südlich Kreisverkehr, Am Mühlenberg, gegenüber Jahnstr./Geschw.-Scholl-Str.
Flächengröße	1.121,06 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche zu einer Grünfläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung Nr. 11 dient der Anpassung der FNP-Darstellung an die reale Bestandssituation vor Ort: Der von der Straße Am Mühlenberg umfasste Bereich der Änderung Nr. 11 ist bislang nicht einer Wohnbebauung zugeführt worden. Als unbebauter Bereich soll dieser als solcher erhalten bleiben. Die Bebauung südlich davon bildet, ausgerichtet an der Straße „Am Mühlenberg“, einen deutlichen baulichen Abschluss. Die Änderung Nr. 11 wird von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming naturschutzfachlich begrüßt, da sie dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Natur und Landschaft dient (Stellungnahme vom 27.04.2023). Der Landschaftsplan wird entsprechend fortgeschrieben (Änderung von Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Sonderfläche in Grünfläche).</p> <p>Die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises weist darauf hin, dass es sich wegen der vorhandenen Eiskeller um eine <u>Denkmalverdachtsfläche</u> handeln könnte. Die Änderung der FNP-Darstellung (zu einer Grünfläche) mindert hierbei jedoch das Konfliktpotenzial.</p>

Laufende Nr. 11a – Änderung zu Wohnbaufläche – Baruth Wiesenweg
Gemarkung/Baruth Mark – Flur 4, Flst. 320, 335, 337



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



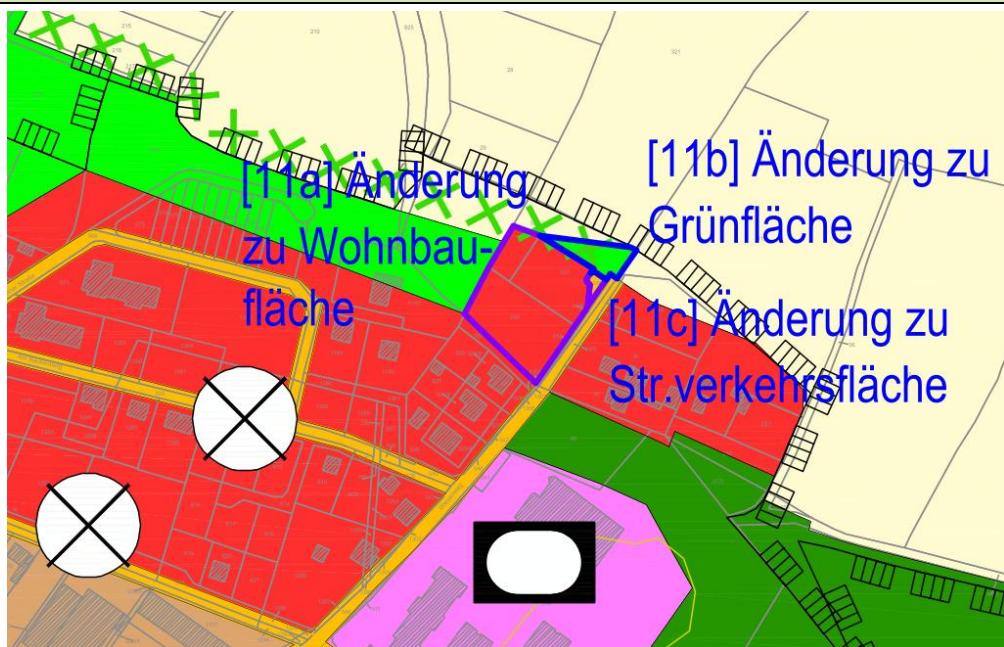
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	Wiesenweg, nördliches Ende
Flächengröße	3.422 m ² = 0,34 ha

Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Grünfläche und einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Anpassung des FNP an die rechtswirksame Festsetzung im B-Plan Nr. 02/94 „Hüttenweg“ der Stadt Baruth/Mark: Die Änderungsfläche wurde bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans 02/94 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, und ist teilweise mit einer Wohnnutzung bebaut. Die Änderung im FNP dient somit der Rechtsklarheit sowie dazu, dem Entwicklungsangebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Fläche in der Kernstadt Baruth/Mark (und damit dem Vorbehaltsgebiet Siedlung) eignet sich für die Wohnbauflächenausweisung, weil sie südlich und östlich direkt an vorhandene Wohnbauflächen anschließt.</p> <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wies zunächst darauf hin, dass der neu zu entwickelnde Standort 11a die Kriterien der Innenentwicklung gemäß LEP HR nicht erfüllt (Stellungnahme vom 09.05.2023). Diese Einschätzung wurde jedoch von der GL auf Nachfrage per Mail vom 13.06.2024 zurückgenommen: Die Fläche kann ohne Anrechnung auf die EEO bzw. WR dargestellt werden, da sie lediglich der nachträglichen Anpassung der FNP-Darstellung an die Festsetzung des gelgenden Bebauungsplans 02/94 „Hüttenweg“ dient. Auf der Fläche selbst befindet sich bereits eine Wohnnutzung.</p> <p>Bei der Änderung Nr. 11a wurde berücksichtigt, dass sich nördlich das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ befindet, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Solche Beeinträchtigungen sind jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Fläche außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt und nicht unmittelbar an dieses angrenzt.</p> <p>Auf den Flurstücken 320 und 337 des Flures 4, Gemarkung Baruth/Mark verläuft eine Hauptwasserdruckleitung des EB WABAU, welche nicht überbaut werden darf. Zu besagter Leitung sind bei einer Bebauung der Flurstücke 320 und 337 entsprechende Abstandsflächen von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans (bisher: Darstellung als Landwirtschaftsfläche - Grünland) werden in der Abwägung berücksichtigt und stehen in der Gesamtabwägung der FNP-Änderung nicht entgegen. Die Siedlungsfläche schließt an bestehende Siedlungsgebiete an und runden diese ab. Der Landschaftsplan wird entsprechend fortgeschrieben (Änderung von Grünfläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Sonderfläche).</p>

Laufende Nr. 11b – Änderung zu Grünfläche

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 4, Flst. 337 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Grünfläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



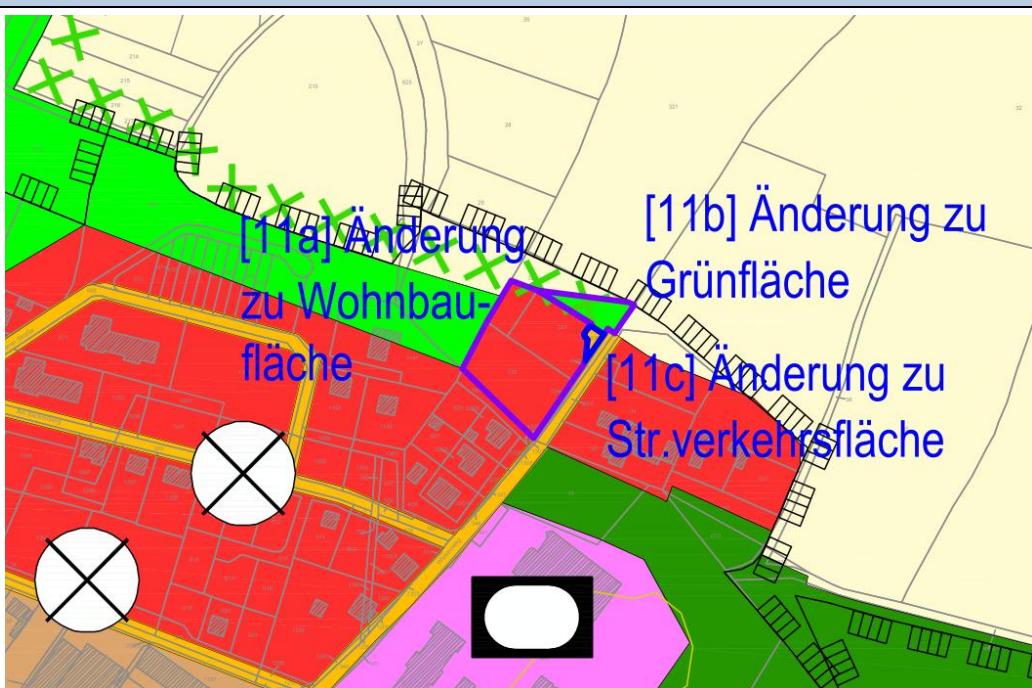
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	Wiesenweg, nördliches Ende
Flächengröße	539,84 m ²

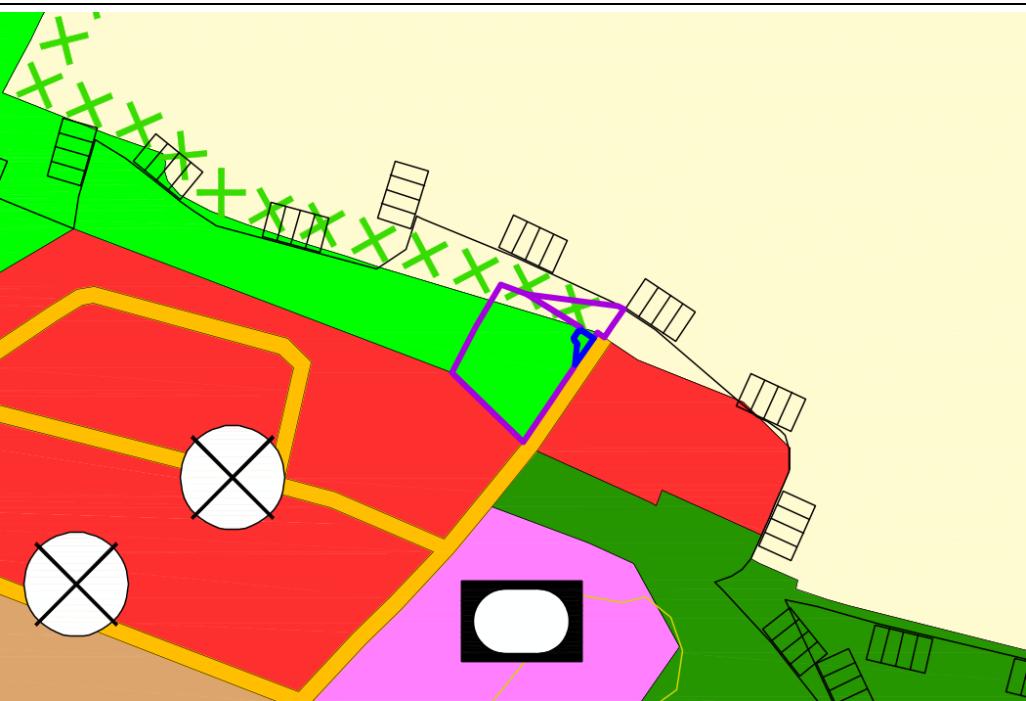
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Grünfläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Rechtsklarheit: In der 1. Änderung des Bebauungsplans 02/94 „Hüttenweg“ der Stadt Baruth/Mark ist die Fläche als Grünfläche festgesetzt. Daher soll der Flächennutzungsplan parallel dazu angepasst werden, um dem Entwicklungsgesetz des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Die Grünfläche am Rande der Wohnbausiedlung dient der Herstellung eines Ortsrandes und der Möglichkeit für Grünordnungsmaßnahmen. Hierzu wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Maßnahmen festgesetzt (Entwicklungsflächen als Wiesen-, Busch- und Baumgruppenlandschaften).</p> <p>Bei der Änderung Nr. 11b ist zu beachten, dass sich westlich und teilweise nordöstlich dieses Gebietes das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ befindet. Durch die Ausweisung einer Grünfläche sind jedoch keine Beeinträchtigungen des LSG zu erwarten.</p> <p>Im Änderungsbereich befindet sich zudem ein Teilstück des örtlichen Wanderwegs ‚Fläming Weg‘.</p>

Laufende Nr. 11c – Änderung zu Straßenverkehrsfläche

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 4, Flst. 336 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Grünfläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

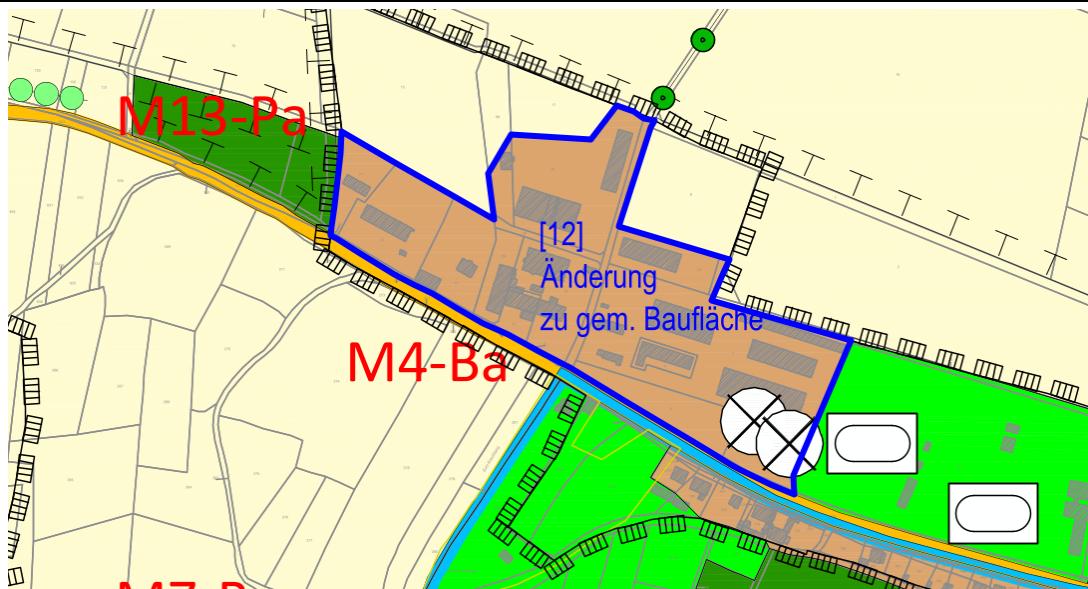


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

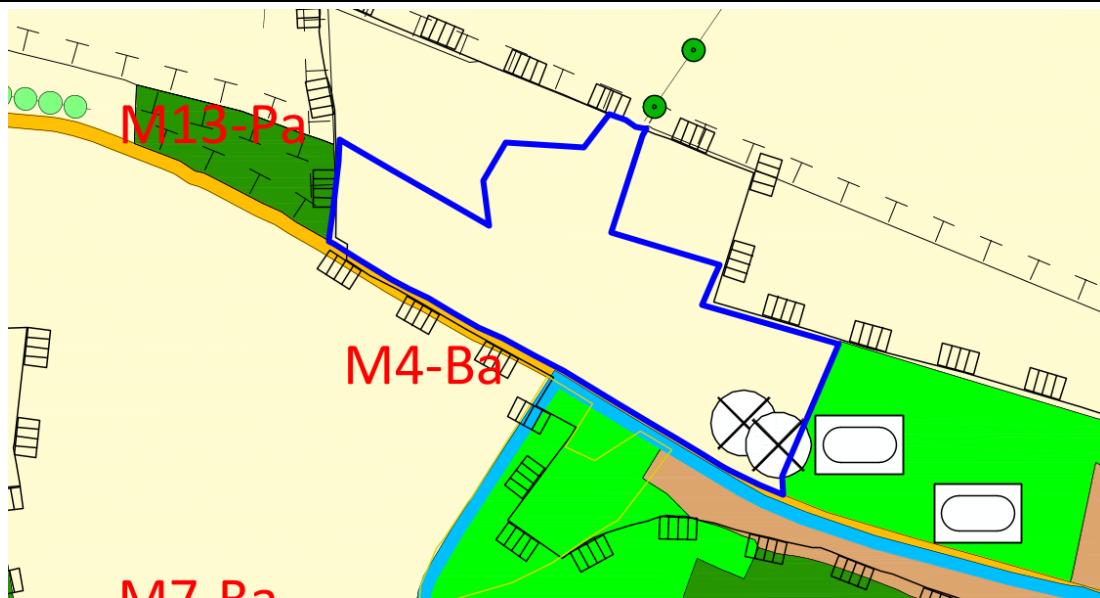
Lage	Wiesenweg, nördliches Ende
Flächengröße	92,47 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Grünfläche zu einer Straßenverkehrsfläche
Begründung der Änderung	Die Änderung dient der Rechtsklarheit: In der 1. Änderung des Bebauungsplans 02/94 „Hüttenweg“ der Stadt Baruth/Mark ist die Fläche bereits als Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung des Wohngebiets dient. Der Flächennutzungsplan soll im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB daran angepasst werden.

Laufende Nr. 12 – Änderung zu gemischter Baufläche – Baruth Luckenwalder Str.

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 6, Flst. 349 (teilw.), 428 (teilw.); Flur 9, Flst. 4, 5 (teilw.), 6, 7 (teilw.), 8 (teilw.), 9 (teilw.), 10 (teilw.), 11, 12, 13, 14 (teilw.), 18, 19, 21 (teilw.), 22 (teilw.), 25 (teilw.), 59, 66 (teilw.), 79



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



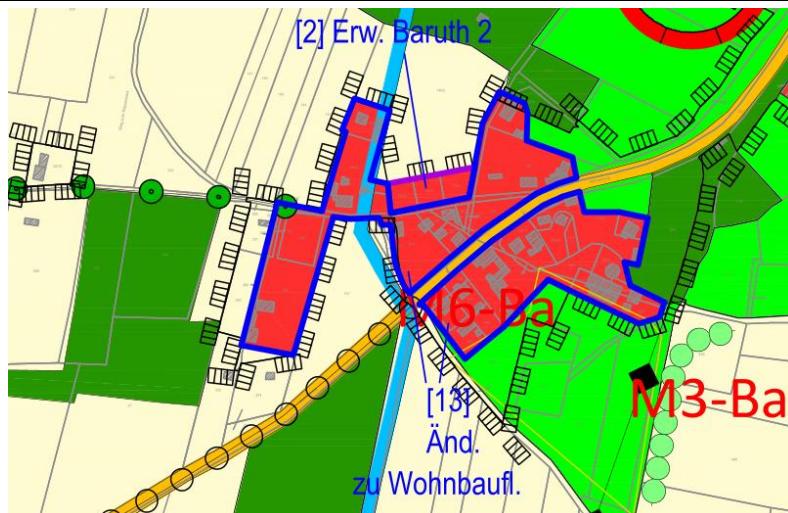
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	westl. Ende des OT Baruth, nördlich der Luckenwalder Str.
Flächengröße	59.712 m ² = ca, 6,0 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche
Begründung der Änderung	Die Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes des ehemaligen LPG-Geländes und der Ermöglichung von Lückenschlüssen. Die Ausweisung als gemischte Baufläche berücksichtigt zum einen mehrere bestehende Dauerwohnnutzungen, zum anderen die vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe bzw.

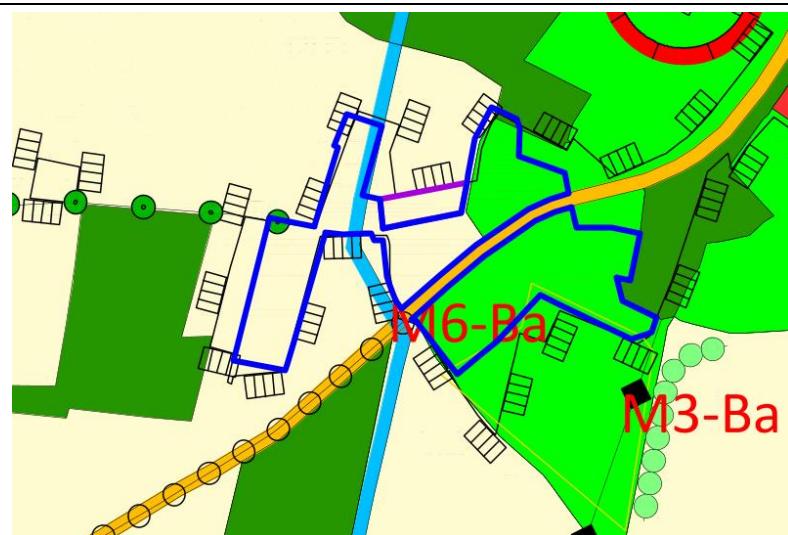
	<p>Nutzungen sowie die vorhandene Tankstelle. In Teilbereichen besteht noch Flächenpotenzial für eine Verdichtung, was durch die Ausweisung ermöglicht werden soll. Die infrastrukturelle Erschließung ist vorhanden. Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung des Regionalplanentwurfs. Sie schließt lose an den bestehenden Siedlungszusammenhang an.</p> <p>Durch die Lage unmittelbar an der Luckenwalder Straße, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und durch die angrenzenden Sporteinrichtungen ist mit Immissionsbelastungen zu rechnen. Diese Immissionsbelastungen halten sich allerdings in einem ortstypischen Rahmen und prägen die Be standssituation bereits. Die Änderung erfolgt zudem im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen innerhalb des Gebietes (Gewerbe, Wohnen u.a.) als gemischte Baufläche: Aufgrund der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen (siehe § 6 Abs. 2 BauNVO; u.a. nicht wesentlich störende Gewerbe betriebe) ist in den Gebieten mit Emissionen in einem bestimmten Rahmen zu rechnen und die Schutzwürdigkeit daher im Vergleich zu Wohnbauflächen geringer. Da in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass angrenzende Sporteinrichtungen nicht zu im nachgelagerten Genehmigungsverfahren unlösbar Immissionskonflikten führen wird. Die Größe der gemischten Baufläche lässt zudem auch Spielraum für die räumliche Zuordnung der Nutzungen, insbesondere auch im Hinblick auf Lärmauswirkungen, und für die Realisierung etwaig notwendiger Schutzmaßnahmen.</p> <p>Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans (bisher: Darstellung als Landwirtschaftsfläche - Grünland) werden in der Abwägung berücksichtigt und stehen in der Gesamtabwägung der FNP-Änderung nicht entgegen, da die Fläche bereits zu großen Teilen bebaut und versiegelt ist. Ein Großteil der Änderungsfläche ist im Landschaftsplan bereits als Siedlungsfläche dar gestellt. In der Fortschreibung erfolgt dem entsprechend eine kleinflächige Darstellungsänderung in „Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Sonderflächen“.</p>
--	---

Laufende Nr. 13 – Änderung Siedlung Mühlenberg – Wohnbaufläche

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 5, Flst. 480/2, 480/4, 481/1, 481/3, 481/6, 482, 529, 531, 532, 633 (teilw.), 636, 637, 638, 837, 872, 873, 1171, 1172 (teilw.); Gemarkung Baruth/Mark – Flur 6, Flst. 132/2 (teilw.), 132/3 (teilw.), 135/1 (teilw.), 136 (teilw.), 137 (teilw.), 138, 139/1, 139/2, 140/2 (teilw.), 141 (teilw.), 142/1 (teilw.), 142/2 (teilw.), 323, 327, 329, 336, 360, 391, 392 (teilw.), 472 (teilw.), 475, 476 (teilw.), 477, 478, 479, 480, 481, 482 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Flächen blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Flächen blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

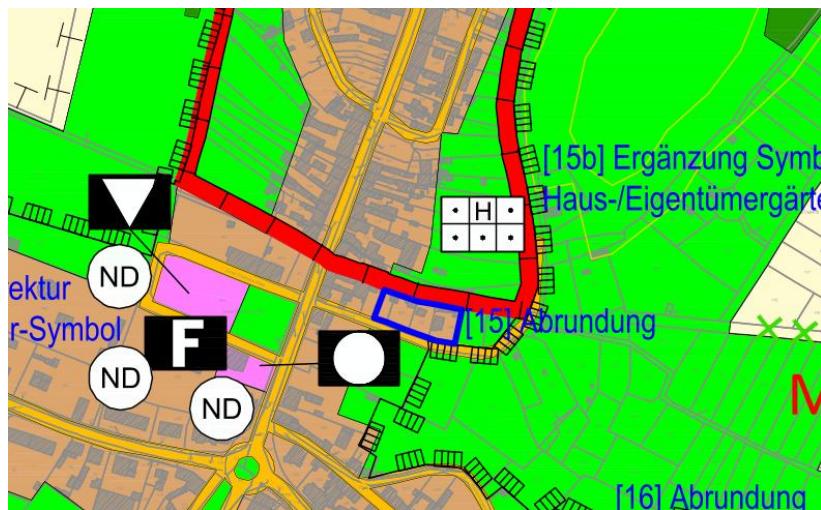
Lage	Siedlungsbereich am Mühlenberg
Flächengröße	33.861,95 m ² = ca. 3,4 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen zu Wohnbauflächen
Begründung der Änderung	Die Änderung Nr. 13 dient der Bestandssicherung, da die Siedlung Mühlenberg bereits größtenteils mit Wohnhäusern bebaut ist. Die Ausweisung als Wohnbaufläche ermöglicht zudem den siedlungsstrukturellen Anschluss einer bislang noch unbebauten und damit Wohnbauflächenpotenzial bietenden Erweiterungsfläche nördlich davon (Erweiterung Baruth 2, Lfd. Nr. 2).

	<p>Des Weiteren wird durch die Änderung Nr. 13 eine organische Siedlungsentwicklung durch Lückenschlüsse bzw. Verdichtung gesichert. Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur, die Erschließung und die meisten Schutzgüter besitzt die Änderung Nr. 13 eine hohe <u>Eignung als Wohnbaufläche</u>. Die Siedlung Mühlenberg stellt einen eigenen Siedlungszusammenhang von gewissem Gewicht dar (Innenbereich nach § 34 BauGB); Erweiterungen bzw. Lückenschlüsse durch Wohnungsbau würden daher keine unorganische Siedlungsentwicklung darstellen. Die Fläche liegt zudem im Vorbehaltsgebiet Siedlung des Regionalplanentwurfs.</p> <p>Seitens der Schutzgüter ist insbesondere den Lärm- und Luftbelastungen durch den Verkehr der zentral durch das Gebiet führenden B 115 zu begegnen. Durch den Landkreis Teltow-Fläming und das Landesamt für Umwelt wird darauf hingewiesen, dass <u>Lärm- und Luftbeeinträchtigungen</u> durch die Lage unmittelbar an der B115 zu erwarten sind; bei Sanierungen und Umnutzungen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern (Stellungnahmen vom 02. bzw. 10.05.2023). Da bereits Wohnbestandsnutzungen ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur B115 vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass es nicht zu in den nachgeordneten Verfahren nicht lösbarer Immissionskonflikten kommen kann. Unzumutbare Belastungen sind nicht zu erwarten. Im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans sind ggf. Gutachten dazu einzuholen.</p> <p>Bei der Änderung Nr. 13 ist zu beachten, dass nahezu an allen Seiten das <u>Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“</u> angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Des Weiteren ist der Alleenschutz an der B 115 zu beachten. Da es sich um eine im Wesentlichen bestandssichernde Ausweisung handelt, sind problematische zusätzliche Auswirkungen auf das LSG nicht zu erwarten bzw. müssen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren bewältigt werden.</p> <p>Weiterhin befindet sich in geringem Umfang (auf den Flurstücken 137, 138, 139/1, und 360, Gemarkung Baruth, Flur 6) <u>Wald im Sinne des WaldG</u> im Änderungsbereich, der jedoch keine besonderen Waldfunktionen aufweist. Dennoch ist im Falle von Inanspruchnahmen dieses Waldes im Zuge nachgelagerter Planungs- oder Genehmigungsverfahren eine Genehmigung zur Nutzungsartenänderung bzw. Waldumwandlung erforderlich.</p> <p>Die hier geplante Änderung der vorhandenen Siedlung Mühlenberg in eine Wohnbaufläche ist wasserbehördlich unproblematisch. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Flurstücke 140/2, 141, 142/1, 142/2, 327, 329, 391, 392, 479, 480, 481 und 482 der Gemarkung Baruth, Flur 6 teilweise und auch vollständig innerhalb der <u>Trinkwasserschutzzone III</u> des Wasserwerkes Baruth befinden. In diesem Bereich sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich durch das Wasserschutzgebiet ergeben, zu beachten. Allerdings sind mehrere der betroffenen Flurstücke ohnehin bereits mit Wohngebäuden und einem Erschließungsweg bebaut. Auf die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III wird in einem Hinweis ohne Darstellungscharakter hingewiesen.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 13 wird mit einer in der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit angeregten <u>Ergänzung im Westen</u> ausgewiesen: Die Ergänzung umfasst die Flurstücke 141 (teilw.), 327, 329, 391, 392 (teilw.), 479, 480, 481 und 482 (teilw.) der Flur 6 und hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Der Bereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Voraussetzungen für die Annahme eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind für die genannten Flurstücke nicht gegeben.</p> <p>Für die Einbeziehung der Ergänzung sprechen folgende Erwägungen: Das Flurstück 482 ist bereits mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut und erschlossen. Der unbebaute nördliche Teil des Ergänzungsbereichs grenzt in einem schmalen Abschnitt an den nördlich davon liegenden, mit zwei Wohnhäusern bebauten Bereich Flurstücke 142/1 und 142/2 an, der, wie die übrige Mühlenbergsiedlung aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Geschlossenheit als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll. Zwar wird</p>
--	---

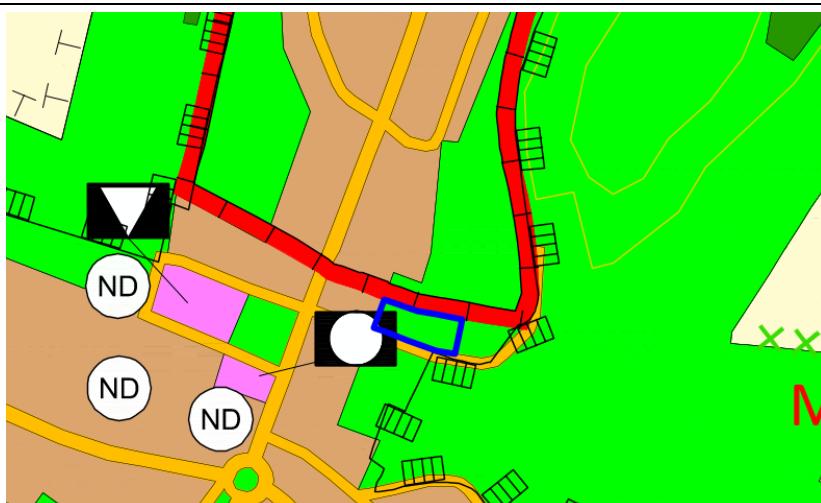
	<p>der Zusammenhang zwischen der relativ geschlossenen Bebauung der Mühlenbergsiedlung und der Ergänzungsfläche im Bereich zwischen den Flurstücken 477 (Siedlung) und 480 (Ergänzung) durch den dort liegenden unbebauten Abschnitt des Landschaftsschutzgebietes unterbrochen, so dass der Ergänzungsbereich selbst nicht als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB betrachtet werden kann. Aufgrund der historischen Entwicklung der Bebauung des gesamten Siedlungsbereichs kann die Ergänzungsfläche aber als der Siedlung Mühlenberg zugehörig betrachtet werden. Durch die Ausweisung der Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche soll somit zum einen der Bestandssituation (Bebauung) Rechnung getragen, zum anderen eine Bebauung des bislang unbebauten Teils planerisch insoweit vorbereitet werden, als damit die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem FNP (Wohnbaufläche) möglich wird.</p> <p>Da die Erweiterungsfläche westlich, südlich und östlich nahezu gänzlich von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben ist, kann der Bereich nicht als Anknüpfungspunkt für eine weitere Zersiedlung des Außenbereichs fungieren. Sie dient daher überwiegend nur der Bestandssicherung und ist insoweit städtebaulich vertretbar. Die Ergänzung des Änderungsbereichs Nr. 13 um ca. 0,6 ha kann aber nicht im Rahmen der Innenentwicklung geplant werden und ist – so die Gemeinsame Landesplanung – soweit über den Bestand hinausgehend, auf die WR / EEO anzurechnen.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe (Natur und Landschaft, Wald) kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool und durch das vorliegende Änderungsverfahren (z.B. Änderung Nr. 58, Waldfäche) über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Der Landschaftsplan enthält bereits eine Darstellung des gesamten Bereichs als Siedlungs- und Verkehrsfläche. Im Übrigen verlaufen im Änderungsbereich Nr. 13 die örtlichen Wanderwege ‚Fläming Weg‘ und ‚Urstromtalweg‘ sowie die regionale Motorradrouten ‚FlämingRide‘, Touren 1 und 2.</p>
Anrechnung auf EEO oder WR gem. LEP HR	Die ca. 0,6 ha Wohnbaufläche, welche im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Änderung Nr. 13 westlich angefügt wurden (s.o.), sollen auf die Eigenentwicklungsoption der Stadt Baruth/Mark angerechnet werden.

Laufende Nr. 15 – Abrundung

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 5, Flst. 234 (teilw.), 235 (teilw.), 236 (teilw.), 237 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Kernstadt Baruth/Mark, Viehtrift
Flächengröße	1.781,74 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Grünfläche zu einer gemischten Baufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 15 dient der Anpassung an die Be standssituation: Die Fläche ist bereits mit Wohnnutzungen bebaut. Der Bereich ist Teil des Siedlungszusammenhangs bzw. runden diesen ab.</p> <p>Bei der Änderung Nr. 15 ist zu beachten, dass die Fläche südöstlich teil weise das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt. Beeinträchtigungen sind jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten, da der an das LSG angrenzende Bereich bereits mit einer Wohnnutzung bebaut ist. Im Falle der Bebauung des westlich davon liegenden Bereichs ist die Frage von Auswirkungen auf das LSG im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Auch hier sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im Landschaftsplan ist der Bereich bereits als Siedlungs- und Verkehrsflä che dargestellt</p>

Laufende Nr. 15a – Korrektur Symbol Feuerwehr

Gemarkung Baruth Mark – Flur 5, Flst. 798; Flur 6, Flst. 430



Darstellung der geplanten Korrektur des Symbols im Entwurf der FNP-Änderung, übrige Änderungen violett umrandet



Bisherige Darstellung des Symbols in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
übrige Änderungen violett umrandet

Lage	Altstadt bzw. Ernst-Thälmann-Platz Baruth/Mark
Art der Änderung	Anpassung eines Symbols zur Kennzeichnung der Lage einer Feuerwache an reale Bestandsverhältnisse
Begründung der Änderung	Im bisher rechtswirksamen FNP Energie befindet sich das Symbol zur Kennzeichnung der Lage der Feuerwache Baruth/Mark noch am ehemaligen Standort der Wache in der Baruther Altstadt. Da sich die Feuerwache mittlerweile am Ernst-Thälmann-Platz, angrenzend an das Gebäude der Stadtverwaltung, befindet, soll das Symbol entsprechend verschoben werden. Es erfolgt keine Flächenänderung, da das Symbol gemäß Anlage 1, Nr. 4.1 der PlanZV im Flächennutzungsplan zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden kann.

**Laufende Nr. 15b – Ergänzung Symbol / Zweckbestimmung „Haus-/Eigentümergärten“
Gemarkung Baruth/Mark – rückwärtig der Wohnbebauung Hauptstraße 1-8 in der Baruther Kernstadt**



Darstellung der geplanten Änderung der Ergänzung eines Symbols zur Zweckbestimmung „Haus-/Eigentümergärten“ im Entwurf der FNP-Änderung; darüber hinaus beabsichtigte, flächige Änderungen violett umrandet (lfd. Nr. 15)



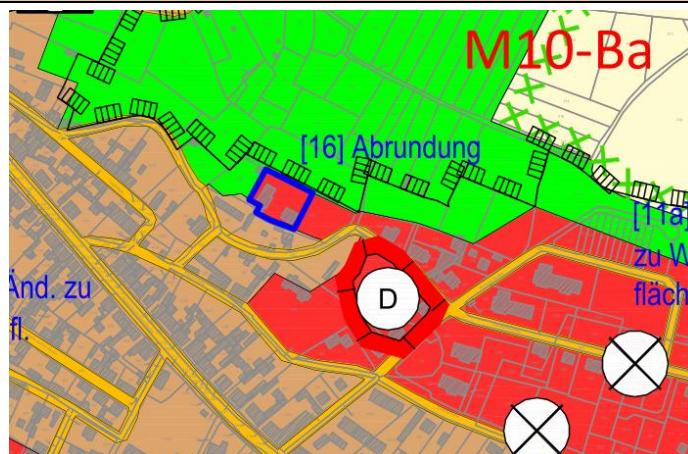
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet (lfd. Nr. 15)

Lage	Rückwärtig der Wohnbebauung Hauptstraße 1-8 in der Baruther Kernstadt
Art der Änderung	Ergänzung der dargestellten Grünfläche um eine Zweckbestimmung
Begründung der Änderung	Die Ergänzung der Grünfläche um die Zweckbestimmung „Haus-/Eigentümergärten“ erfolgt aufgrund einer Anregung aus der Öffentlichkeit sowie zur Anpassung der FNP-Darstellung an den Bestand vor Ort. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entlang der Hauptstraße 1-8 in der Baruther Altstadt befinden sich zu diesen Wohnnutzungen zugeordnete Hausgärten, welche sich bis zum Weg entlang des Lennéparks erstrecken. Diese weisen bezüglich der Eigentümerverhältnisse jedoch voraussichtlich nicht die Kriterien von Dauerkleingärten auf. Weiterhin sind die Gärten dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Mit der bisherigen FNP-Darstellung als Grünfläche bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Nutzung der Gärten im Sinne des Bestands und der in Wohnhausgärten

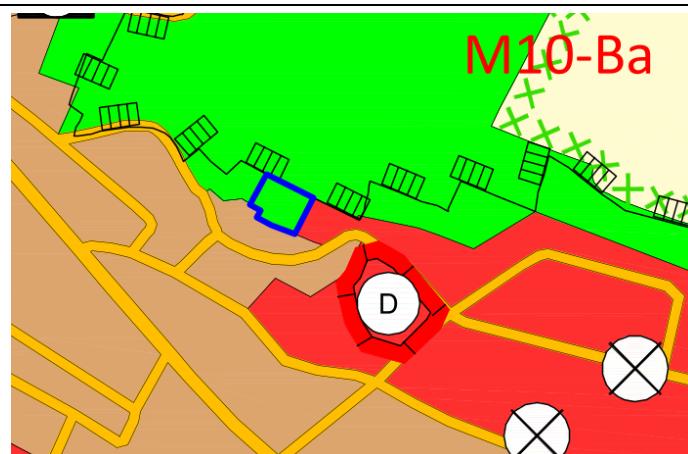
	<p>üblichen Weise nur sehr eingeschränkt möglich, da sich beispielsweise die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, wie Geräteschuppen, als unzulässig darstellt (vgl. § 35 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauGB). Mit der FNP-Änderung Nr. 15b soll daher die Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch widersprechende Darstellung des FNP (im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) behoben werden. Ferner wird mit der Änderung der planerische Wille der Stadt Baruth/Mark unterstrichen, in diesem Bereich eine hausgärtnerische Nutzung einschließlich der dafür regelmäßig notwendigen untergeordneten baulichen Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, zu erhalten.</p> <p>Dies ist zudem im geltenden Landschaftsplan (2001, Fortschreibungen 2017) und im Rahmen des hier vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens der Stadt in diesem Bereich als landschaftsplanerisches Entwicklungziel enthalten.</p>
--	--

Laufende Nr. 16 – Abrundung

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 5, Flurstück 282 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



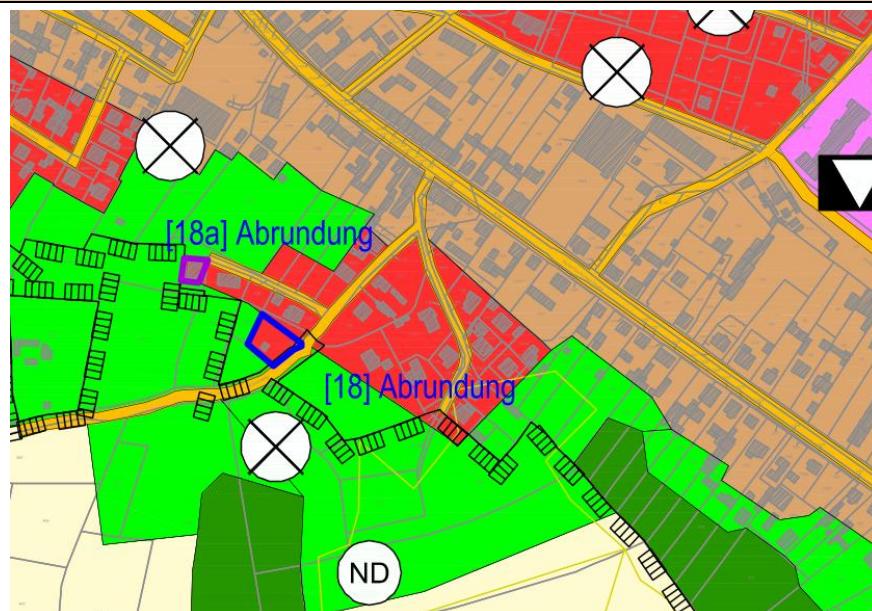
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet

Begründung zur Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017

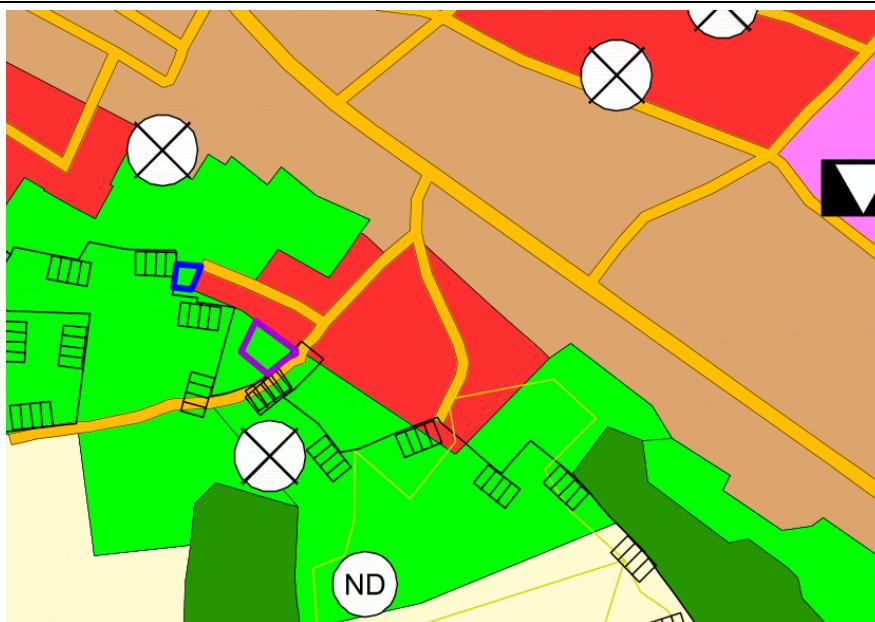
Lage	Kernstadt Baruth/Mark, Am Backenberg, westl. B-Plan 02/94 „Hüttenweg“
Flächengröße	1.634,22 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Grünfläche zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung Nr. 16 dient der Anpassung der FNP-Darstellungen an die Bestandssituation: Die Fläche ist bereits mit zwei Wohngebäuden bzw. zuordneten Nebenanlagen bebaut. Der Bereich schließt direkt an vorhandene Bebauung östlich davon an und ist Teil des Siedlungszusammenhangs bzw. rundet diesen ab.</p> <p>Unmittelbar nördlich grenzt die Änderung Nr. 16 an das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ an, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Aufgrund der rein bestandssichernden Änderung ist nicht mit neuen wesentlichen Auswirkungen auf das LSG zu rechnen.</p> <p>Im Landschaftsplan ist der Bereich bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt</p>

Laufende Nr. 18 – Abrundung

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 5, Flst. 1174 (teilw.), 1333 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

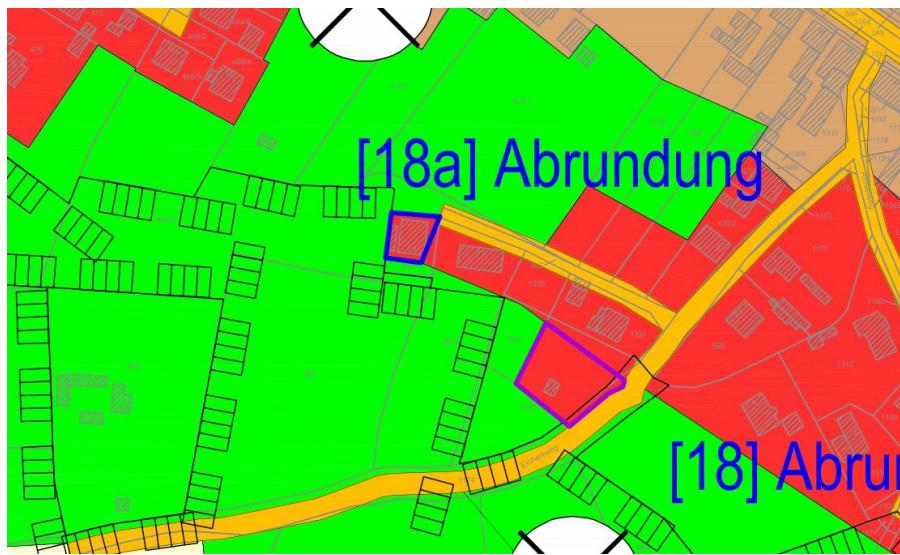


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	Kernstadt Baruth/Mark, Eichenweg
Flächengröße	969,49 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Grünfläche zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Erweiterung des Wohnbauflächenpotenzials der Stadt Baruth/Mark und der Anpassung an die Bestandsverhältnisse vor Ort. Bislang ist die Fläche nicht mit Wohngebäuden bebaut, weist jedoch eine Prägung durch Wohnnutzung und eine Nebenanlage auf, die dem nördlich angrenzenden Wohngebäude zuzuordnen ist. Sie stellt zudem eine städtebauliche Abrundung des nördlich und östlich angrenzenden Siedlungszusammenhangs in diesem Bereich dar und schafft Raum für ein bis zwei neue Wohngebäude.</p> <p>Die Abrundung grenzt östlich an das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ an. Wesentliche Auswirkungen auf das LSG sind jedoch nicht zu erwarten bzw. können im Rahmen eines etwaigen Genehmigungsverfahrens bewältigt werden.</p> <p>Die Fläche schließt an das bestehende Siedlungsgefüge an. Im Land-schaftsplan erfolgt in der Gesamtabwägung eine Änderung der Darstellung von Landwirtschaftsfläche – Grünland in Siedlungs- und Verkehrsfläche.</p>

Laufende Nr. 18a – Abrundung

Gemarkung Baruth/Mark – Flur 5, Flst. 468/6 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

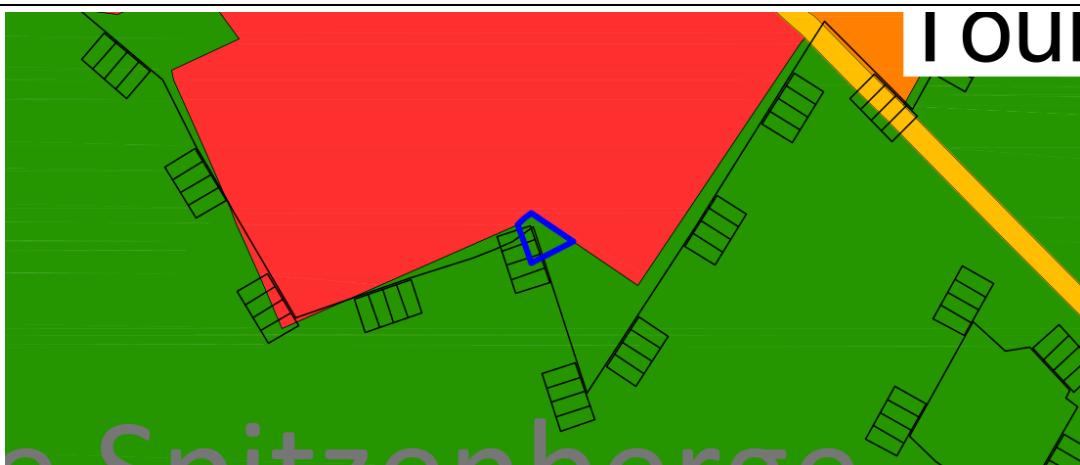
Lage	Kernstadt Baruth/Mark, Eichenweg
Flächengröße	339,04 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Grünfläche zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die Bestandssituation: Auf der Fläche der Änderung Nr. 18a befindet sich bereits eine Wohnbebauung. Daher wird die angrenzende Wohnbaufläche um den Bereich der Änderung Nr. 18a städtebaulich abgerundet.</p> <p>Die Abrundung grenzt östlich an das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ an. Wesentliche Auswirkungen auf das LSG sind jedoch nicht zu erwarten bzw. können im Rahmen eines etwaigen Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden.</p>

Laufende Nr. 19 – Abrundung

Gemarkung Klein Ziescht – Flur 2, Flurstück 59 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



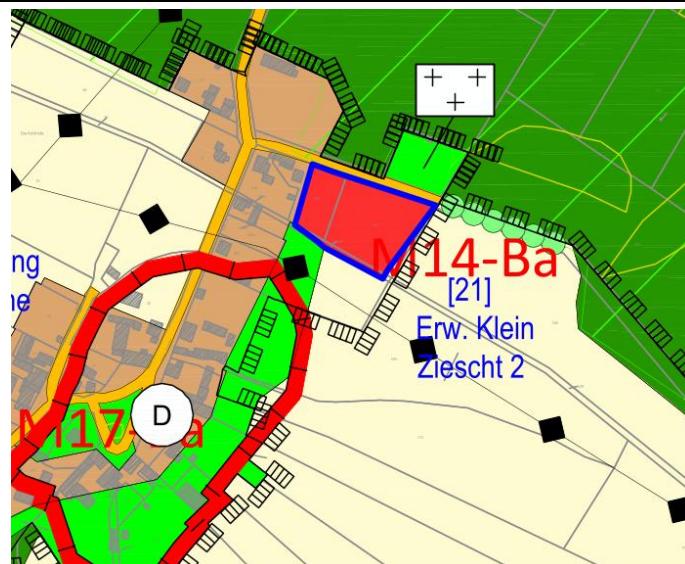
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Wald; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	südöstlicher Rand des B-Plan-Gebiets 16/05 „Am Heideweg“ (städtebaulich noch der Baruther Kernstadt zuzuordnen, aber bereits auf der Gemarkung Klein Ziescht befindlich)
Flächengröße	408,17 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für Wald zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die Bestandssituation: Auf der Fläche der Änderung Nr. 19 befindet sich bereits eine Wohnbebauung. Daher wird die angrenzende Wohnbaufläche um den Bereich der Änderung Nr. 19 städtebaulich abgerundet.</p> <p>Unmittelbar westlich grenzt die Änderung Nr. 19 an das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ an, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Eine nähere Prüfung würde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erfolgen; wie eingangs genannt befindet sich jedoch bereits eine Wohnnutzung auf der Fläche.</p> <p>Die geplante Änderung zu einer Wohnbaufläche berührt kleinflächig Wald i.S. LWaldG. Besondere Waldfunktionen sind dabei nicht betroffen. Dennoch ist im Falle von Inanspruchnahmen dieses Waldes im Zuge</p>

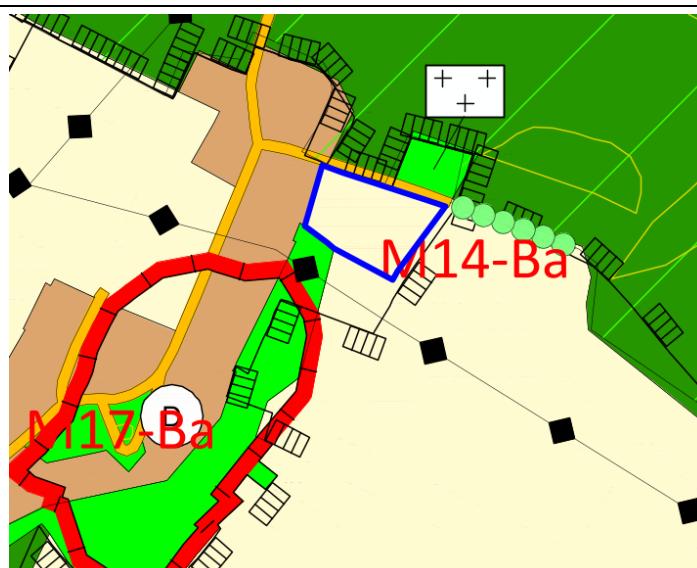
	<p>nachgelagerter Planungs- oder Genehmigungsverfahren ggf. eine Genehmigung zur Nutzungsartenänderung bzw. Waldumwandlung erforderlich.</p> <p>(Anmerkung zu den obigen Abbildungen: Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan stimmten die Darstellungen der LSG-Grenze nicht mit den Original-Unterschutzstellungskarten überein. Diese wurden korrigiert und der Bereich der Änderung Nr. 19 derart angepasst, dass sich diese nicht innerhalb des LSG befindet.)</p> <p>Der Landschaftsplan steht aufgrund der Kleinflächigkeit, des Siedlungszusammenhangs und der bestehenden Bebauung der FNP-Änderung nicht entgegen und wird fortgeschrieben (von Landwirtschaftsfläche - Wald in Siedlungs- und Verkehrsfläche).</p>
--	--

Laufende Nr. 21 – Erweiterung Klein Ziescht 2 - Wohnbaufläche

Gemarkung Klein Ziescht – Flur 3, Flst. 336 (teilw.), 337, 338 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Nordöstlicher Ortsrand von Klein Ziescht, südlich des Friedhofs
Flächengröße	6.630,68 m ² - ca. 0,66 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Erweiterung des Wohnbauflächenpotenzials der Stadt Baruth/Mark. Nach Abstimmungen mit dem Ortsvorstand des Ortsteils ist die neu darzustellende Wohnbaufläche gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung um ca. 2.708 m² verkleinert worden.</p> <p>Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Änderungsfläche schließt an die bestehende Ortslage und an zwei Grünflächen an. Die Erweiterung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und schafft Wohnbauflächenpotential in einer größeren zusammenhängenden Fläche (ca. 0,7 ha). Für die Ausweisung spricht die Zuweisung des Ortsteils als Vorbehaltsgebietes Siedlung im Regionalplanentwurf. Zwar ist durch die Änderung Nr. 21 landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen und umzuwandeln, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Wohnbebauung ist nach Einschätzung des <u>Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming</u> dabei allerdings als gering anzusehen. Dem Landwirtschaftsamt liegen zudem aktuelle Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Fläche vor. Erfolgt ein Neuabschluss oder eine geänderte Nutzung des bestehenden Pachtverhältnisses vor Ablauf der Pachtlaufzeit, ist dies gemäß § 2 LPachtVG (Landpachtverkehrsgesetz) dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.</p> <p>Aufgrund der Randlage muss mit einem gewissen zusätzlichen Erschließungsaufwand gerechnet werden. Die Fläche wird östlich durch das direkt anliegende Landschaftsschutzgebiet begrenzt, das aber durch die Wohnbebauung voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt würde.</p> <p>Der Bereich der Änderung Nr. 21 liegt innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Allerdings ist nach Aussage der <u>Gemeinsamen Landesplanung</u> in der frühzeitigen Beteiligung kein Widerspruch zu Ziel 6.2 LEP HR zu erkennen, da der Änderungsbereich aufgrund der randlichen Betroffenheit und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planunschärfe nicht zu einer Beeinträchtigung des Freiraumverbundes führt.³² Dies gilt umso mehr, als die Änderungsfläche – und somit der Überschneidungsbereich mit dem Freiraumverbund - im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung um rund 0,27 ha verkleinert wurde.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe (Natur und Landschaft, Wald) kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool und durch das vorliegende Änderungsverfahren (z.B. Änderung Nr. 58, Waldfläche) über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans werden berücksichtigt, stehen aber in der Gesamtabwägung der FNP-Änderung nicht entgegen, insbesondere da die Planänderung an das bereits bestehende Siedlungsgebiet anschließt und der Biotopwert der landwirtschaftlich genutzten Fläche gering ist. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben (von Landwirtschaftsfläche – Acker, Grünland in Siedlungs- und Verkehrsfläche).</p>

32 vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 vom 09.05.2023 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

Laufende Nr. 22a – Änderung Verlauf der Straßenverkehrsfläche

Gemarkung Klein Ziescht – Flur 2, Flst. 40 (teilw.); Flur 3, Flst. 307, 310, 312, 313, 318, 323, 324 (alle jew. teilweise)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Straßenverkehrsfläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



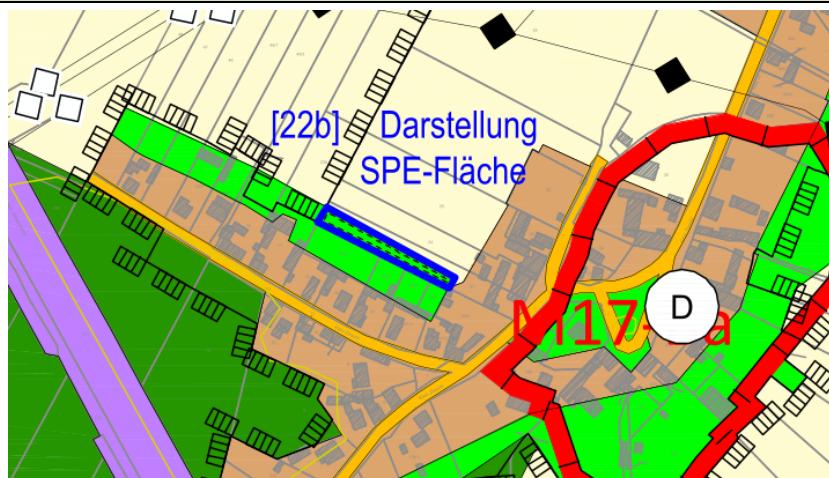
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Wald, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Bahnanlagen und gemischte Baufläche; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Straßenbrücke zur B96 über die Dresdener Bahn in Klein Ziescht
Flächengröße	3.511,95 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Fläche für Wald zu einer Straßenverkehrsfläche

Begründung der Änderung	<p>Die planfestgestellte und errichtete Straßenbrücke zur B 96 über die Dresdener Bahn ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Verkehrsfläche, sondern noch als Waldfläche dargestellt. Dies wird mit der Änderung korrigiert.</p> <p>Von Seiten des Landkreises Teltow-Fläming wird darauf hingewiesen, dass der Verlauf der Straßenverkehrsfläche sich im LSG befindet. Die Planfeststellung (mit Klärung der LSG-Betroffenheit) ist jedoch bereits erfolgt.</p> <p>Im Änderungsbereich verlaufen der örtliche Wanderweg ‚Klasdorfer Rundweg‘ und die überregionalen Flaeming-Skate-Routen RK8/S4.</p>
-------------------------	---

Laufende Nr. 22b – Darstellung SPE-Fläche

Gemarkung Klein Ziescht – Flur 3, Flst. 23 (teilw.), 41 (teilw.), 235 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Grünfläche, überlagert durch die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	westl. des Dorfkerns Klein Ziescht
Flächengröße	1.178,99 m ²

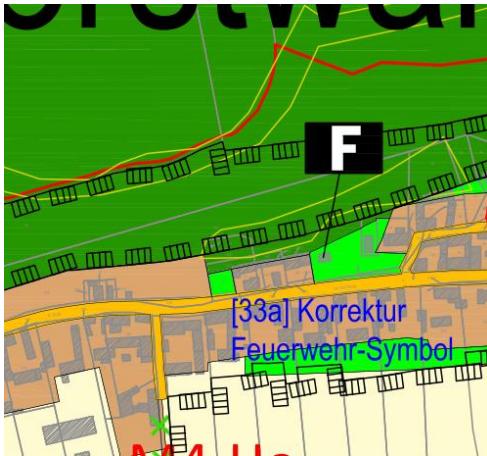
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Grünfläche zu Darstellung als Grünfläche überlagert durch die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche. Dies wird städtebaulich angestrebt, um den Siedlungsrand in diesem Bereich zu gestalten. Außerdem dient die Änderung der Schaffung von Flächenreserven für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich in nachgeordneten und zukünftigen Verfahren ergeben können. Die bestehende Grünfläche soll dann als SPE-Fläche genutzt und durch Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet werden.</p> <p>Die Fläche liegt westlich teilweise im LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“. Eine naturschutzfachliche Aufwertung dieser Fläche in Form einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird von Seiten des Landkreises begrüßt.</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung ist der Flächenumfang verkleinert worden. Der Änderungsbereich umfasste zuvor auch Flächen privater Gärten, welche jedoch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aller Voraussicht nach nicht zur Verfügung stehen werden.</p>

7.3 OT Dornswalde und OT Groß Ziescht (keine Änderungen)

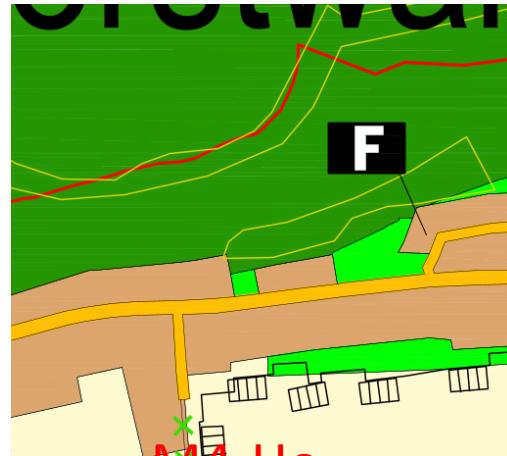
Die Ortslagen Dornswalde und Groß Ziescht stellen jeweils eigene Ortsteile der Stadt Baruth/Mark dar. In ihren Gemarkungen sind jedoch im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen des Flächennutzungsplans vorgesehen.

7.4 OT Horstwalde

Laufende Nr. 33a – Korrektur Symbol Feuerwehr
Gemarkung Horstwalde – Flur 2, Flst. 256



Darstellung der geplanten Korrektur des Symbols im Entwurf der FNP-Änderung



Bisherige Darstellung des Symbols in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage	östlicher Ortskern Horstwalde, An der Düne
Art der Änderung	Anpassung eines Symbols zur Kennzeichnung der Lage einer Feuerwache an reale Bestandsverhältnisse
Begründung der Änderung	Im bisher rechtswirksamen FNP Energie verweist die Zuordnungs-Linie des Symbols zur Kennzeichnung der Lage der Feuerwache Horstwalde nicht auf das korrekte Flurstück. Daher soll die Linie korrigiert werden, um auf den tatsächlichen Standort der Feuerwache zu verweisen. Es erfolgt keine Flächenänderung, da das Symbol gemäß Anlage 1, Nr. 4.1 der PlanZV im Flächennutzungsplan zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden kann.

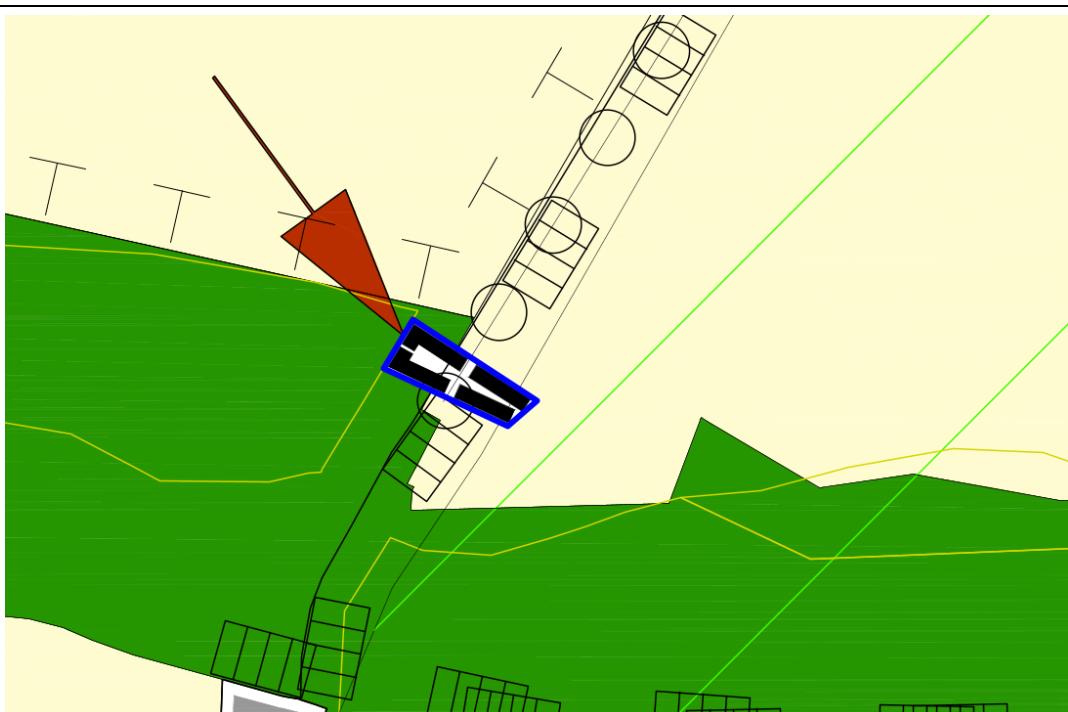
Laufende Nr. 33b – Ergänzung Darstellung bisher ausgenommene Fläche

Gemarkung Horstwalde – Flur 3, Flst. 124, 125, 191, 259, 260 (jeweils tlw.)

Gemarkung Schöbendorf – Flur 1, Flst. 25 (tlw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Fläche für Wald bzw. einer Fläche für die Landwirtschaft im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommene Fläche; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Horstmühle
Flächengröße	802,84 m ²

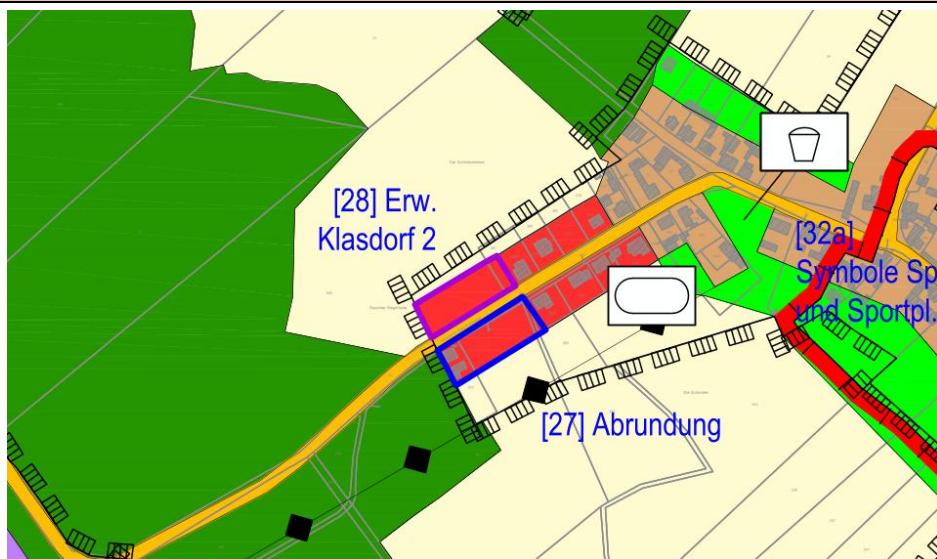
Begründung zur Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der
Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017

Art der Änderung	Erstdarstellung einer Fläche für Wald und einer Fläche für die Landwirtschaft auf einer bisher von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommenen Fläche
Begründung der Änderung	<p>Bei der Fläche der Änderung Nr. 33a handelt es sich bereits im Gesamt-Flächennutzungsplan für das (damalige) Amt Baruth/Mark aus dem Jahr 2001 sowie im FNP Energie aus dem Jahr 2017 um eine von der Genehmigung nach § 6 Abs. 3 BauGB ausgenommene Fläche. Das Ausnehmen erfolgte seinerzeit aufgrund zwischenzeitlich geänderter Grenzziehungen des damals im Verfahren befindlichen LSG ‚Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide‘. Im Zuge dessen wurde auch die FNP-Darstellung im oben abgebildeten abgeändert, jedoch erfolgte bisher keine erneutes Beteiligungsverfahren für diese Änderung.</p> <p>Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren des gemeinsamen Gesamt-FNP der Stadt Baruth/Mark sollen die damals ausgenommenen Flächen (s. auch Änderungen Nr. 10a und 10b) das FNP-Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren durchlaufen, um einer FNP-Darstellung zugeführt zu werden. Entsprechend der Darstellungen in der unmittelbaren Umgebung werden dabei die Flächen für Wald bzw. für die Landwirtschaft um den Bereich der Änderungsfläche Nr. 33a abgerundet.</p> <p>Die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises weist darauf hin, dass sich das Einzeldenkmal Horstmühle innerhalb des Änderungsbereichs befindet. Aufgrund der Darstellung als Fläche für Wald bzw. Landwirtschaft besteht hierbei jedoch kein Konfliktpotenzial. Gleiches gilt in Bezug auf den Horstgraben (Gewässer II. Ordnung), von welchem der Änderungsbereich Nr. 33b gequert wird.</p> <p>Im Änderungsbereich verlaufen des Weiteren die örtlichen Wanderwege ‚Lynower Grenzweg‘ und ‚Zweidörfer Weg‘.</p>

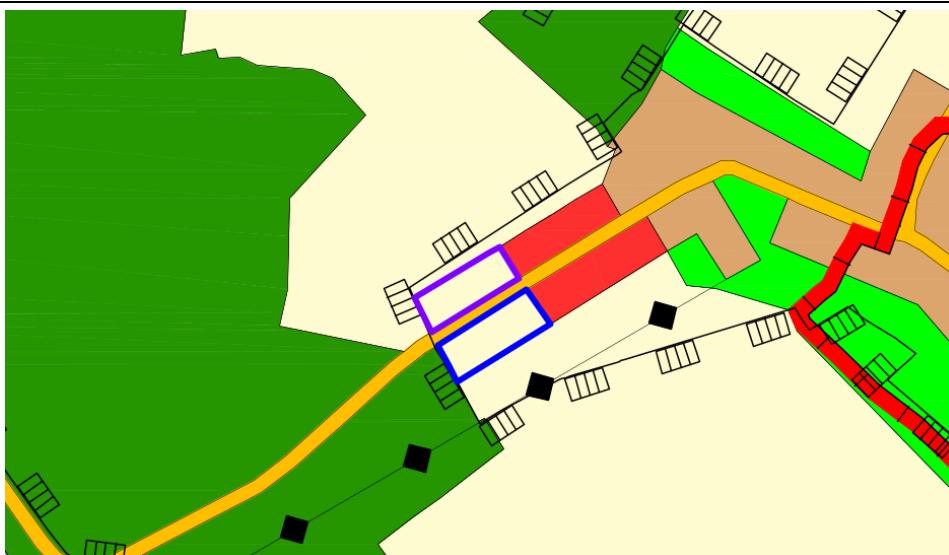
7.5 OT Klasdorf

Laufende Nr. 27 – Abrundung

Gemarkung Klasdorf – Flur 1, Flst. 328 (teilw.), 329 (teilw.), 340, 341 (teilw.), 342 (teilw.), 343 (teilw.), 354 (teilw.), 393 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



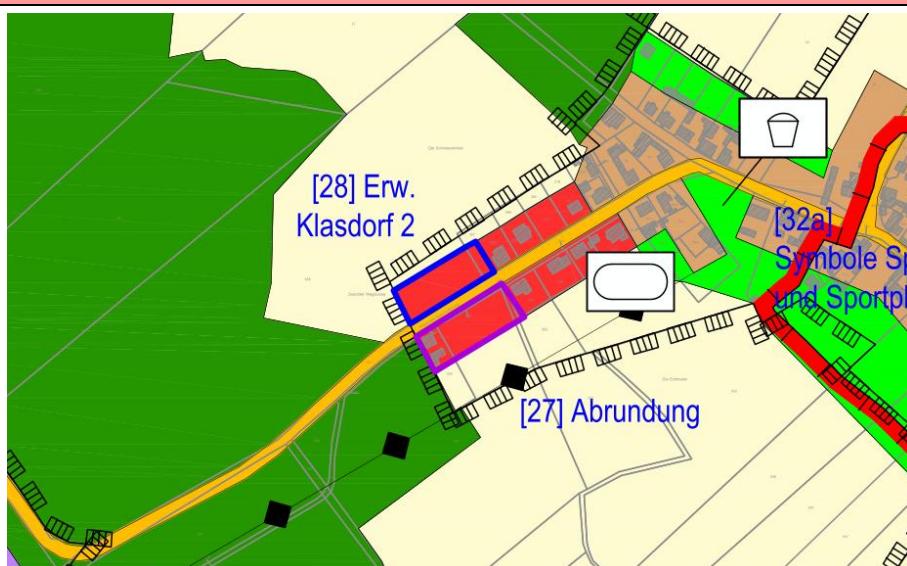
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	westl. Rand des OT, südl. Klasdorfer Bahnhofstr.
Flächengröße	3.083,08 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	Die Änderung dient der Schaffung von Wohnbaufläche und der Abrundung des Siedlungszusammenhangs.

	<p>Die Fläche ist am südwestlichen Rand bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die Fläche bildet einen Lückenschluss im Siedlungszusammenhang und rundet diesen ab (auch im Zusammenhang mit Änderung Nr. 28).</p> <p>Bezüglich der Änderung Nr. 27 ist zu beachten, dass unmittelbar nördlich und westlich das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans oder des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Zwar ist durch die Änderung Nr. 27 landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen und umzuwandeln, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Wohnbebauung ist nach Einschätzung des Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming dabei allerdings als gering anzusehen. Die Zufahrtsmöglichkeit für Landwirtschaftsbetriebe zur Fläche ist weiterhin gewährleistet. Dem Landwirtschaftsamt liegen zudem aktuelle Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Fläche vor. Erfolgt ein Neuabschluss oder eine geänderte Nutzung des bestehenden Pachtverhältnisses vor Ablauf der Pachtlaufzeit, ist dies gemäß § 2 LPachtVG (Landpachtverkehrsgesetz) dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans (Darstellung als Landwirtschaftsfläche – Acker und Grünland) werden berücksichtigt und stehen der FNP-Änderung in der Gesamtabwägung nicht entgegen, da die Fläche einen geringen Biotopwert aufweist, bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist und an das bereits bestehende Siedlungsgebiet angrenzt und dieses abrundet. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben (Darstellung als Siedlungs- und Verkehrsfläche).</p>
--	--

Laufende Nr. 28 – Erweiterung Klasdorf 2 - Wohnbaufläche

Gemarkung Klasdorf – Flur 1, Flst. 367 (teilw.), 368 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



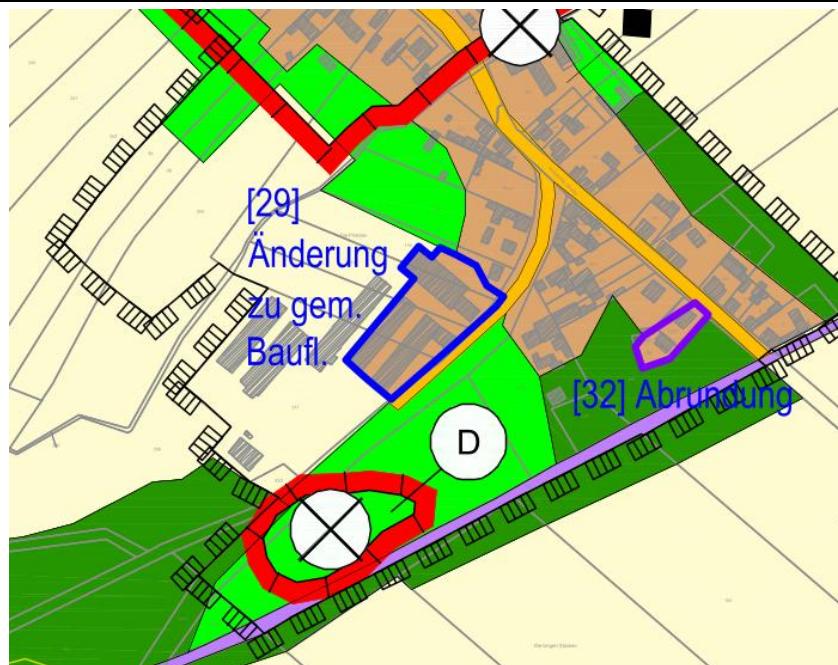
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	westlicher Ortseingang, nördlich der Klasdorfer Bahnhofstraße
Flächengröße	2.633 m ² = 0,27 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Erweiterung des Wohnbauflächenpotenzials der Stadt Baruth/Mark.</p> <p>Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Änderungsfläche schließt direkt an die vorhandene Wohnbauflächenausweisung am westlichen Ortsrand von Klasdorf an und bildet zusammen mit der an der Straße gegenüberliegenden Fläche, eine städtebauliche sinnvolle Abrundung der Siedlungsflächen. Die Ausweisung des Ortsteils als Vorbehaltsgebiet Siedlung im Regionalplanentwurf stützt die Änderung. Die Fläche wird westlich durch ein Landschaftsschutzgebiet begrenzt; negative Auswirkungen auf das Gebiet sind jedoch nicht zu erwarten. Die nahe-gelegene Bahnstrecke Berlin-Dresden kann zu Beeinträchtigungen durch Lärm führen.</p> <p>Bezüglich der Änderung Nr. 28 ist zu beachten, dass unmittelbar nördlich und westlich das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans oder des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Zwar ist durch die Änderung Nr. 28 landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen und umzuwandeln, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Wohnbebauung ist nach Einschätzung des Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming dabei allerdings als gering anzusehen. Die Zufahrtsmöglichkeit für Landwirtschaftsbetriebe zur Fläche ist weiterhin zu gewährleisten. Dem Landwirtschaftsamt liegen zudem aktuelle Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Fläche vor. Erfolgt ein Neuabschluss oder eine geänderte Nutzung des bestehenden Pachtverhältnisses vor Ablauf der Pachtlaufzeit, ist dies gemäß § 2 LPachtVG (Landpachtverkehrsgesetz) dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool über ausreichende Flächen für externe</p>

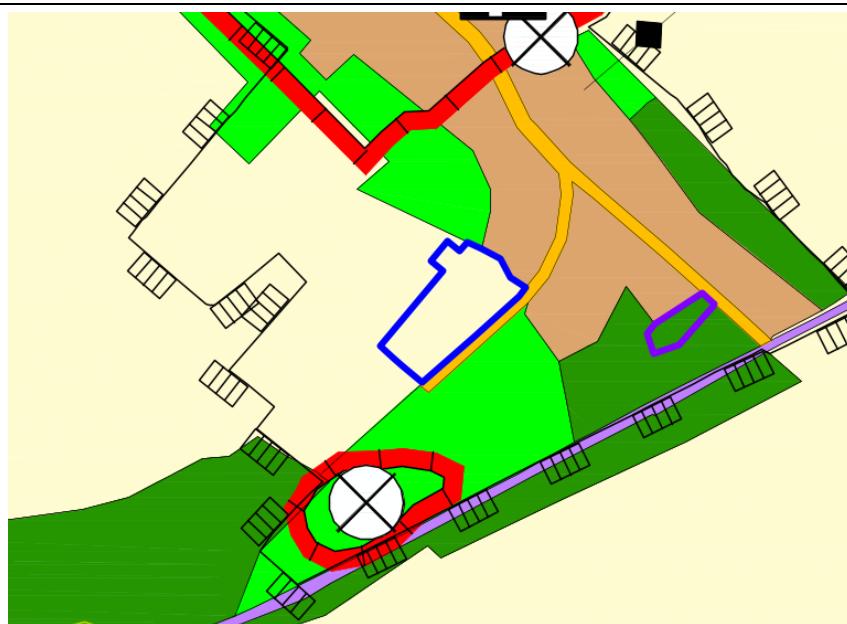
	<p>Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans (Darstellung als Landwirtschaftsfläche – Acker und Grünland) werden berücksichtigt und stehen der FNP-Änderung in der Gesamtabwägung nicht entgegen, da die Fläche einen geringen Biotopwert aufweist und an das bereits bestehende Siedlungsgebiet angrenzt und dieses abrundet. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben (Darstellung als Siedlungs- und Verkehrsfläche).</p>
--	---

Laufende Nr. 29 – Änderung zu gemischter Baufläche – Klasdorf LPG-Hallen

Gemarkung Klasdorf – Flur 1, Flst. 116 (teilw.), 117 (teilw.), 118 (teilw.), 131/1 (teilw.), 211 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

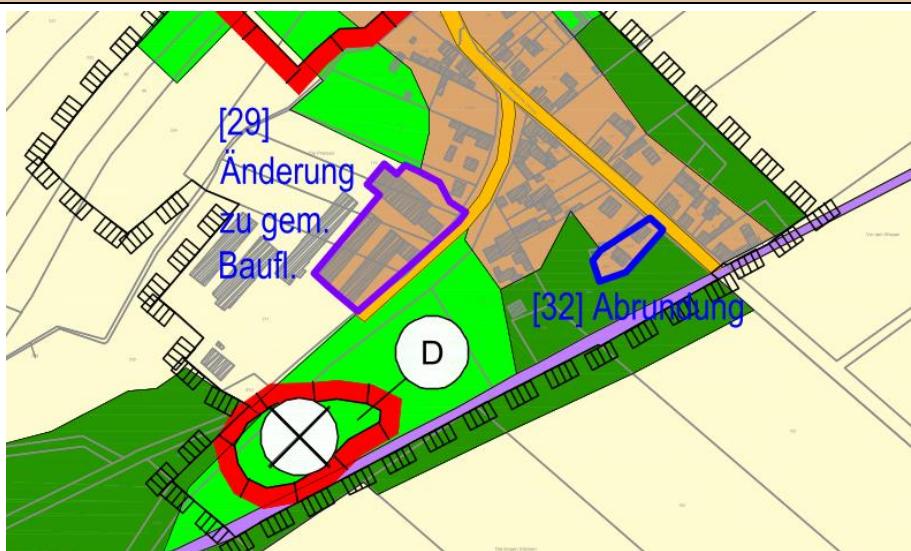


Bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in der Planzeichnung des bisherigen und aktuell gültigen Flächennutzungsplans; Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

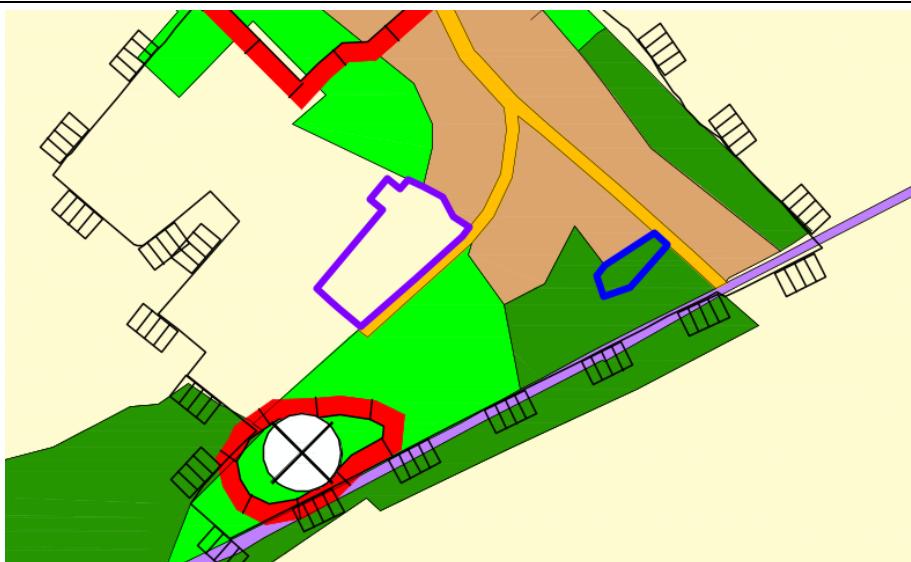
Lage	südl. Rand des OT, Klasdorfer Str., alte LPG-Hallen
Flächengröße	5.673 m ² = ca. 0,57 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietscharakter)
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Bestandsklärstellung bzw. -sicherung und der möglichen Entwicklung von Wohnnutzungen: Der derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Änderungsbereich ist durch drei langgestreckte Hallen bebaut, die landwirtschaftlich und zum Teil für Büros genutzt werden. Zur Sicherung der bestehenden Nutzung und Ermöglichung einer eventuellen zukünftigen Wohnnutzung soll die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche zu einer gemischten Baufläche (Dorfgebietscharakter) geändert werden. Die Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungsbereich an, ist also siedlungsstrukturell integriert und erschlossen. Zudem gehört der Ortsteil zum Vorbehaltsgebiet Siedlung des Regionalplanentwurfs. Die Fläche besitzt auch aus Sicht der Flächensparsamkeit und Nachhaltigkeit den Vorteil, dass durch die Aktivierung als Wohnbaufläche keine bzw. nur eine geringe Neuinanspruchnahme von Freifläche erfolgen würde.</p> <p>Von Seiten des <u>Landesamts für Umwelt</u> und des <u>Landkreises Teltow-Fläming</u> werden mögliche Immissions- sowie Nutzungskonflikte zwischen der möglichen zukünftigen Wohnnutzung und der umgebenden Landwirtschaft hervorgehoben. Diese wären zunächst zu prüfen. Es ist aber davon auszugehen, dass etwaigen Konflikten auf nachgelagerten Planungsebenen begegnet werden kann. Daher soll nach <u>Abwägung</u> an der Ausweisung festgehalten werden, zumal mit einer Darstellung als gemischter Baufläche eine geringere Schutzwürdigkeit als bei reinen Wohnnutzungen einhergehen würde. Außerdem sprechen der bestehende Anschluss an vorhandenes Siedlungsgebiet und die geringe Flächenneuinanspruchnahme für die Änderung. Eine Erweiterung der Ausweisung auf alle sechs vorhandenen Hallen wurde als Planungsalternative geprüft. Diese soll aber nicht erfolgen, da dort keine konkreten Umnutzungsinteressen in Richtung Wohn- oder Gewerbenutzung bestehen.</p> <p>Eine Fortschreibung des Landschaftsplans ist nicht notwendig, da die Flächen darin bereits als ‚Siedlungs- und Verkehrsfläche‘ dargestellt sind.</p>

Laufende Nr. 32 – Abrundung

Gemarkung Klasdorf – Flur 1, Flst. 125/1 (teilw.), 385, 386 (teilw.), 387 (teilw.)



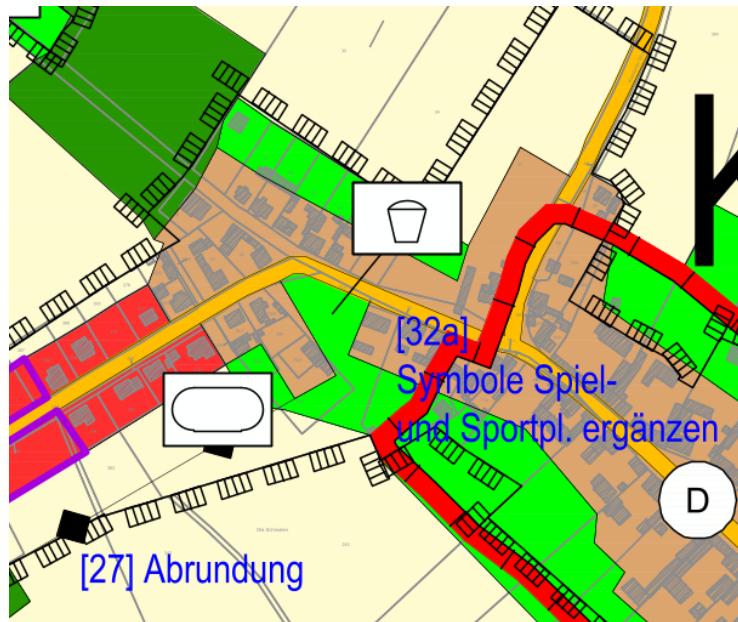
Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Wald; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	südöstl. Rand des OT, im Wald zw. Siedlung und Bahngleis Glashütte
Flächengröße	1.062,98 m ²
Art der Änderung	Änderung von der Darstellung als Waldfläche in Darstellung als gemischte Baufläche
Begründung der Änderung	Die Änderung Nr. 32 dient der Anpassung der FNP-Darstellungen an die Bestandssituation vor Ort: Die Fläche ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut; somit vollzieht die Flächennutzungsplanänderung die tatsächliche Situation nach. Der Bereich ist Teil des Siedlungszusammenhangs und runden diesen ab. Eine Fortschreibung des Landschaftsplans ist nicht notwendig.

Laufende Nr. 32a – Ergänzung Symbol / Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ und ‚Sportplatz‘
Gemarkung Klasdorf – Flur 1, Flst. 392



Darstellung der geplanten Änderung der Ergänzung je eines Symbols zur Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ und ‚Sportplatz‘ im Entwurf der FNP-Änderung; darüber hinaus beabsichtigte, flächige Änderungen violett umrandet (lfd. Nr. 27 / 28)



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche ohne Zweckbestimmung und als Fläche für die Landwirtschaft; darüber hinaus beabsichtigte, flächige Änderungen violett umrandet (lfd. Nr. 27 / 28)

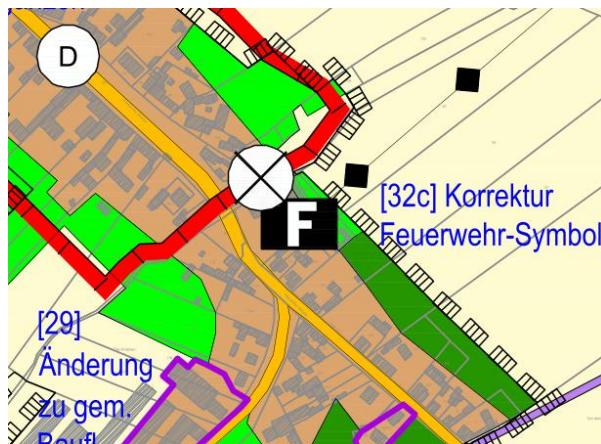
Lage	westl. Ortskern Klasdorf, an der Klasdorfer Straße (Spielplatz) bzw. hinter der Wohnbebauung der Klasdorfer Bahnhofstraße (Sportplatz)
Art der Änderung	Ergänzung eines Symbols zur Zweckbestimmung der Grünfläche (Spielplatz) bzw. zur Kennzeichnung der Lage (Sportplatz)
Begründung der Änderung	Auf der bereits im rechtswirksamen FNP dargestellten Grünfläche befindet sich am Standort des hinzugefügten Symbols ein Spielplatz. Ebenso befindet sich auf der bereits im rechtswirksamen FNP dargestellten Fläche für die

	Landwirtschaft der Sportplatz der Klasdorfer Ortsgemeinschaft. Die Standorte beider Anlagen sollen durch die Aufnahme der entsprechenden Symbole bzw. Zweckbestimmungen klargestellt und gesichert werden.
--	--

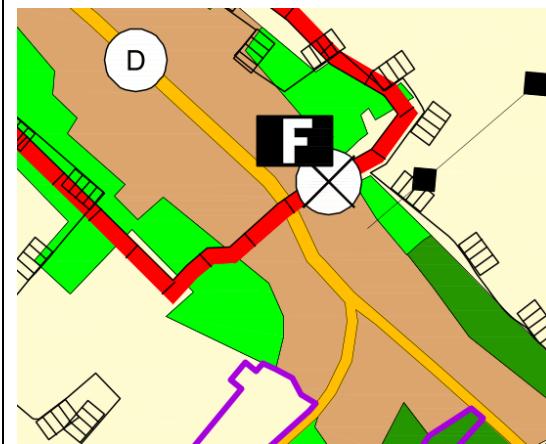
Laufende Nr. 32b – Korrektur Symbol Bodendenkmal Gemarkung Klasdorf – Flur 1, Flst. 129	
Darstellung der geplanten Korrektur des Symbols im Entwurf der FNP-Änderung	Bisherige Darstellung des Symbols in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
Lage	Bereich des Bodendenkmals Nr. 131013, südl. Rand des OT, zw. Siedlung und Bahngleis nach Glashütte
Art der Änderung	Korrektur der Darstellung eines Planzeichens gemäß PlanZV
Begründung der Änderung	Gemäß der Anlage zur PlanZV besteht das Planzeichen zur Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier ein Bodendenkmal) neben der dargestellten roten Randsignatur auch aus dem Buchstaben ‚D‘ in weißem Kreis. Im bisher rechtswirksamen FNP Energie wurde dieses ‚D‘ jedoch durch ein Zeichen zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, verdeckt. Daher wurde das ‚D‘-Symbol verschoben und mit einer Zuordnungs-Linie versehen. Es erfolgt dabei keine Flächenänderung.

Laufende Nr. 32c – Korrektur Symbol Feuerwehr

Gemarkung Klasdorf – Flur 3, Flst. 66



Darstellung der geplanten Korrektur des Symbols in der Planzeichnung des Entwurfs der FNP-Änderung



Bisherige Darstellung des Symbols in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage	östlicher Ortskern Klasdorf, Klasdorfer Str.
Art der Änderung	Positionskorrektur des Symbols zur Kennzeichnung der Lage einer Feuerwache
Begründung der Änderung	Im bisher rechtswirksamen FNP Energie befindet sich das Symbol zur Kennzeichnung der Lage der Klasdorfer Feuerwache nicht am tatsächlichen Standort der Wache. Daher soll die Position des Symbols korrigiert werden, um die realen Verhältnisse vor Ort abzubilden. Es erfolgt keine Flächenänderung, da das Symbol gemäß Anlage 1, Nr. 4.1 der PlanZV im Flächennutzungsplan zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden kann.

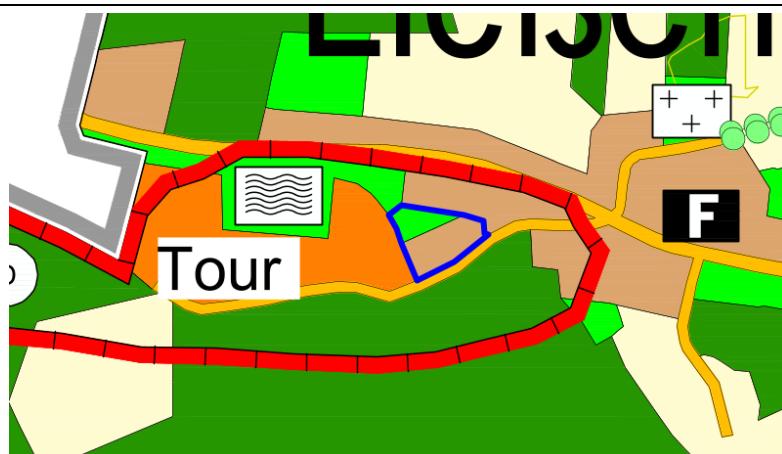
7.6 OT Ließen

Laufende Nr. 59 – Änderung zu Waldfläche

Gemarkung Ließen – Flur 2, Flst. 222 (teilw.), 223/1 (teilw.), 223/2 (teilw.), 226 (teilw.), 385 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Fläche für Wald im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche und Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet;

Lage	Ortskern Ließen, östlich des Hauses Hoher Golm
Flächengröße	3.238,77
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als gemischte Baufläche und Grünfläche zu einer Fläche für Wald
Begründung der Änderung	<p>Der als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellte Bereich ist derzeit zusammenhängend bewaldet. Daher wird die Darstellung des Änderungsbereichs im FNP den realen Verhältnissen vor Ort angepasst und zu einer Fläche für Wald geändert. Dieser Waldbereich soll so langfristig erhalten bleiben.</p> <p>Für das Flurstück 222 wird im Liegenschaftskataster die Nutzungsart „Weg“ aufgeführt, welcher Streckenteil eines Rundkurses des „Fläming-Skates“ ist. Der tatsächliche Verlauf dieses Weges entspricht jedoch der bereits im FNP dargestellten Straßenverkehrsfläche unmittelbar südlich des Änderungsbereichs der Änderung Nr. 59. Daher wird der Änderungsbereich vollumfänglich in die Darstellung einer Fläche für Wald geändert.</p>

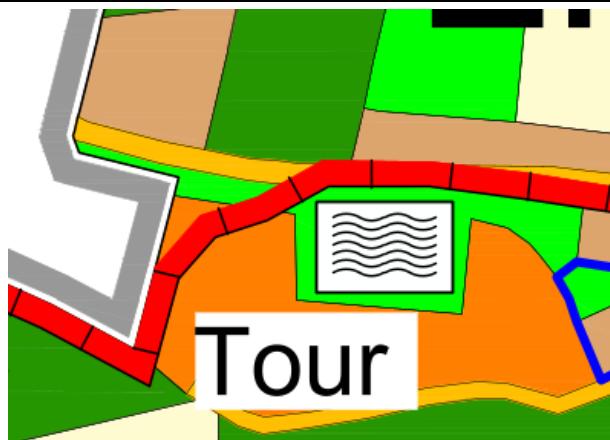
	<p>Der Änderungsbereich der Nr. 59 berührt den Bereich eines Bodendenkmals (Nr. 130351, ein Gräberfeld der Bronze- und Eisenzeit), dessen Ausdehnung in der Planzeichnung dargestellt ist. Es gelten daher bei sämtlichen Arbeiten im Bereich der Änderung Nr. 59 die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG), s. hierzu auch den Hinweis ohne Darstellungscharakter in Kapitel 8.1 und Planzeichnung.</p>
--	--

Laufende Nr. 59a – Aufhebung Zweckbestimmung ‚Freibad‘

Gemarkung Ließen – Flur 2, Flst. 224 (teilw.), 225/2 (teilw.), 226 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung der Rücknahme der Zweckbestimmung ‚Freibad‘ im Entwurf der FNP-Änderung; darüber hinaus beabsichtigte, flächige Änderungen blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Zweckbestimmung ‚Freibad‘ der Grünfläche

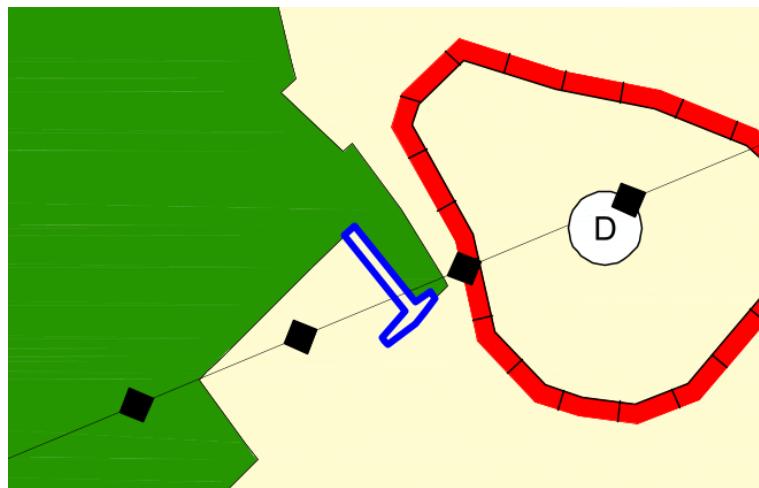
Lage	Westlicher Rand der Ortslage Ließen, nordwestl. des Hauses Hoher Golm.
Art der Änderung	Aufhebung der Zweckbestimmung ‚Freibad‘ der dargestellten Grünfläche
Begründung der Änderung	Auf der dargestellten Grünfläche befand sich das ehemalige Ließener Freibad, welches sich inzwischen außer Betrieb befindet. Von einer Wiederaufnahme des Freibadbetriebs ist nicht auszugehen, weswegen die Zweckbestimmung aufgehoben und die FNP-Darstellung damit den realen Verhältnissen vor Ort angepasst wird.

Laufende Nr. 59b – Änderung zu Waldfläche – ehem. Kleinbahndamm

Gemarkung Ließen – Flur 2, Flst. 184 (teilw.), 197 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Fläche für Wald im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



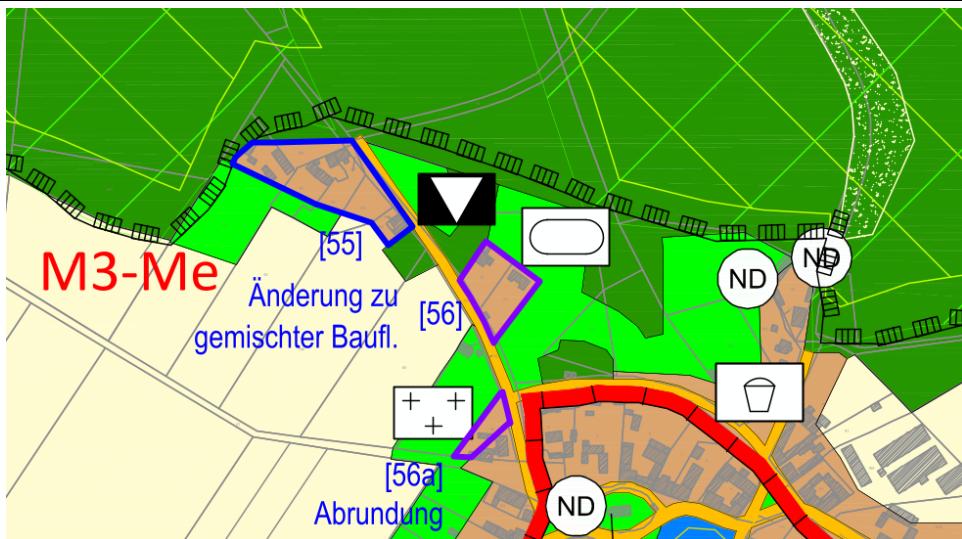
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Südlich der Ortslage Ließen, entlang der ehem. Kleinbahnherrasse
Flächengröße	1.184,5 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu einer Fläche für Wald
Begründung der Änderung	Die Fläche ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, jedoch mit Wald bestockt. Auf Anregung der unteren Forstbehörde des Landesbetriebs Forst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme vom 12.05.2023) wird die Darstellung des FNP an den realen Waldbestand angepasst.

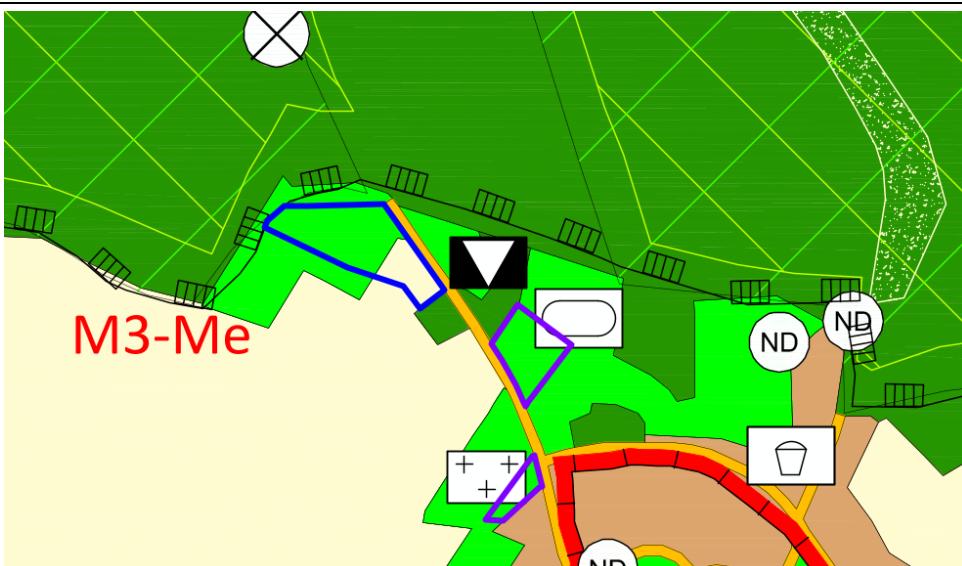
7.7 OT Merzdorf

Laufende Nr. 55 – Änderung zu gemischter Baufläche

Gemarkung Merzdorf – Flur 4, Flst. 61/1, 63 (teilw.), 64 (teilw.), 65 (teilw.), 180, 181, 182 (teilw.), 183, 197 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



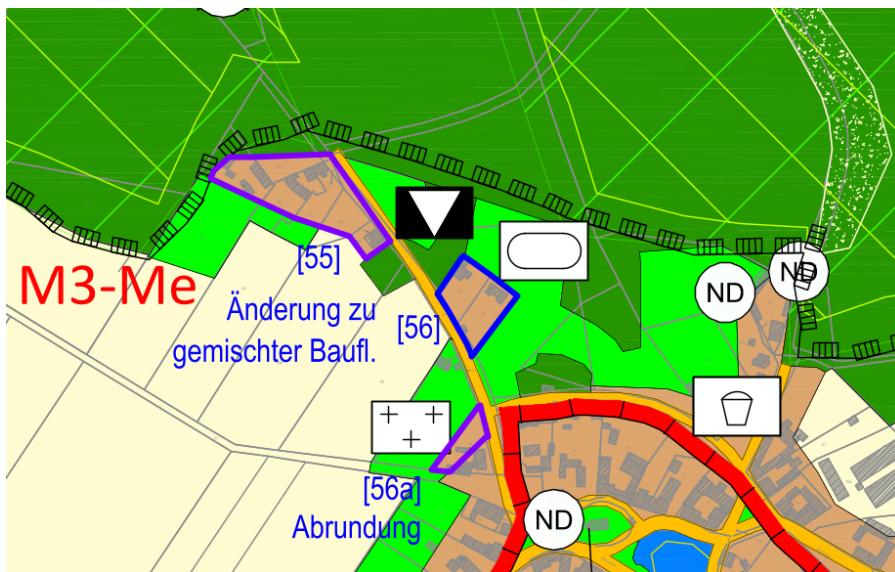
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	nord-westlicher Rand von Merzdorf, Nähe Freilichtbühne
Flächengröße	6.428 m ² = 0,64 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft zu einer gemischten Baufläche (Dorfgebietscharakter)
Begründung der Änderung	Die Änderung dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die bestehenden Verhältnisse, der Bestandssicherung und der Ermöglichung eines Lückenschlusses in bestehenden Siedlungsansätzen. Die Fläche ist im Bereich der Grünfläche bereits mit mehreren Wohnhäusern bebaut; eine bislang unbebaute Fläche liegt dazwischen. An diesen erwünschten

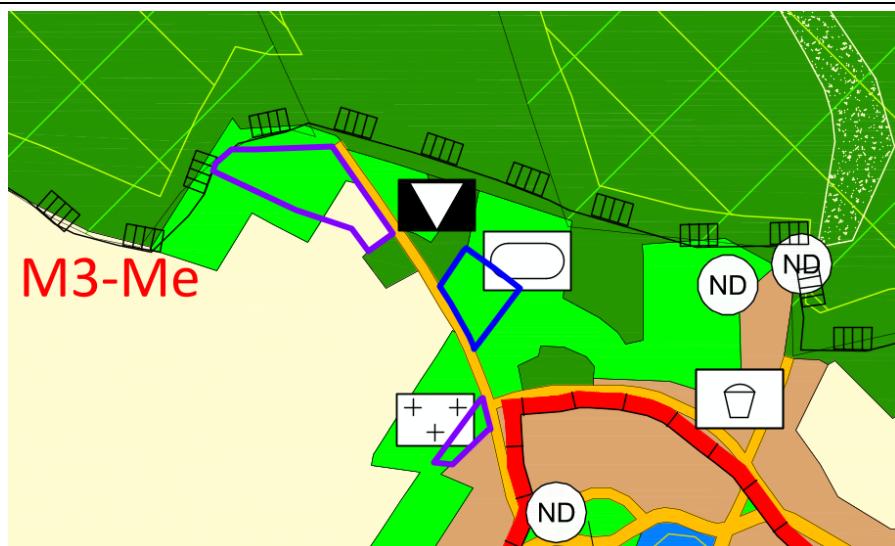
	<p>städtischen Bestand wird die Darstellung des FNP mit der Änderung Nr. 55 angepasst; die bisherige dortige FNP-Darstellung entspricht nicht den realen Nutzungsverhältnissen vor Ort. Die Darstellung folgt dabei sowohl den Flurstücks- und angrenzenden Schutzgebietsgrenzen als auch den bestehenden Wegeverläufen. Der Bereich ist erschlossen und liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Übrigen gilt auf weiten Teilen des Änderungsbereichs Nr. 55 die Außenbereichssatzung „An der Freilichtbühne“ der Stadt Baruth/Mark für den Ortsteil Merzdorf (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2024).</p> <p>Ein weiterer, südöstlich seit vielen Jahren bestehender Siedlungsansatz wird über die Änderung Nr. 56 erfasst.</p> <p>Östlich der lfd. Nr. 55 sind Freizeit- und Sportanlagen sowie die Freilichtbühne Merzdorf im Bestand vorhanden. Immissionskonflikte im Plangebiet können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Immissionen prägen aber bereits den Bestand. Zudem ist die Schutzwürdigkeit im Dorfgebiet (gemischte Baufläche) gegenüber ortstypischen Immissionen geringer als in Wohngebieten. Bei Lückenschlüssen können die immissionsschutzrechtlichen Fragen im Genehmigungsverfahren geklärt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind grundsätzlich in den nachgeordneten Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren sicherzustellen; ggf. sind auf den nachgeordneten Planungsebenen detailliertere Be trachtungen zum Immissionsschutz erforderlich.</p> <p>Die Darstellungen der Änderung überlagerten im Vorentwurf am nordöstlichen Rand das SPA-Gebiet „Truppenübungsplätze Jüterbog Ost und West“ sowie tlw. auch das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Heidehof – Golmberg“. Die Grenzen der geplanten gemischten Baufläche wurden dementsprechend angepasst.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Die Darstellung des Landschaftsplans (Landwirtschaftsfläche – Acker) wird berücksichtigt und steht in der Gesamtabwägung der geplanten Änderung nicht entgegen, da es sich um einen kleinflächigen Lückenschluss mit Anschluss an bereits bebaute Bereiche handelt. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben (Änderung in Siedlungs- und Verkehrsfläche).</p>
--	---

Laufende Nr. 56 – Änderung zu gemischter Baufläche

Gemarkung Merzdorf – Flur 4, Flst. 72 (teilw.), 73 (teilw.), 74 (teilw.), 182 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



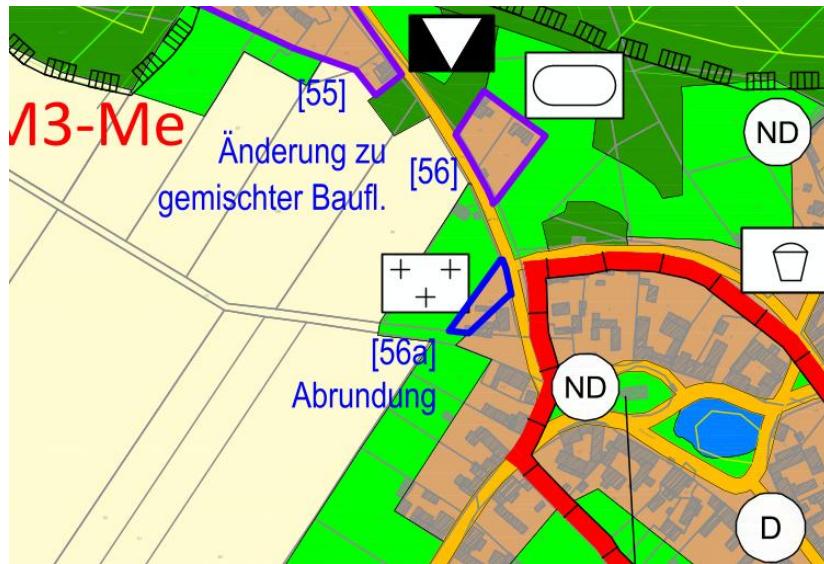
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	nordwestlicher Rand von Merzdorf, Nähe Freilichtbühne
Flächengröße	2.984 m ² = ca. 0,30 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Grünfläche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietscharakter)
Begründung der Änderung	Die Änderung dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die bestehenden Verhältnisse und der Bestandssicherung. So entspricht die bisherige dortige FNP-Darstellung einer Grünfläche (oder auch die Darstellung anderer Flächennutzungen) nicht dem realen Nutzungsverhältnissen vor Ort und auch nicht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt. Ferner soll mit der Darstellung einer gemischten Baufläche auf der Fläche ein bisher entgegenstehender öffentlicher Belang im Sinne des § 35 BauGB (die Darstellung des FNP) mit den Bestandsnutzungen in Einklang gebracht werden: Die Fläche ist bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Westlich grenzt

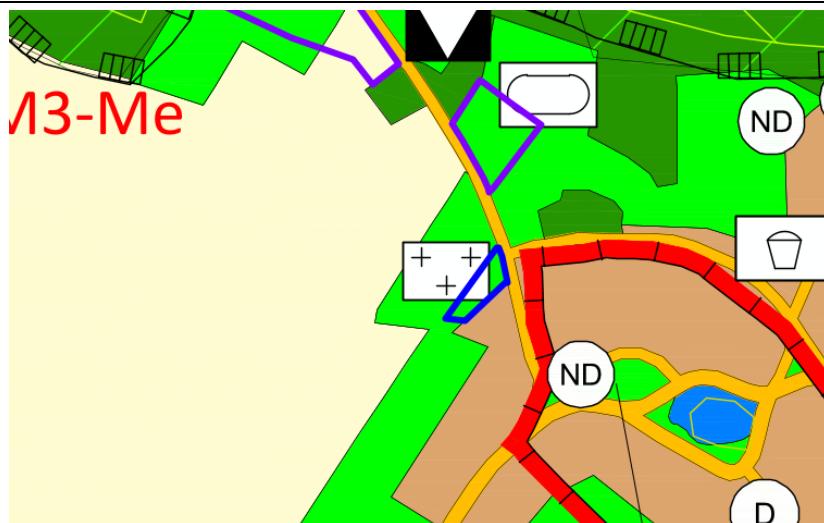
	<p>die Freilichtbühne Merzdorf an. Nordwestlich der Fläche hat sich ebenfalls bereits ein Siedlungsansatz gebildet, der über die Änderung Nr. 55 erfasst wird. Der Bereich ist erschlossen, liegt nahe des Siedlungszusammenhangs des Ortsteiles (Dorfgebiet) und außerhalb von Schutzgebieten.</p> <p>Östlich der lfd. Nr. 55 sind Freizeit- und Sportanlagen im Bestand vorhanden. Immissionen im Plangebiet können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Fläche Nr. 56. Die Immissionen prägen aber bereits den Bestand. Zudem ist die Schutzwürdigkeit im Dorfgebiet (gemischte Baufläche) gegenüber ortstypischen Immissionen geringer als in Wohngebieten (Wohnbauflächen). Bei Lückenschlüssen können die immissionsschutzrechtlichen Fragen im Genehmigungsverfahren geklärt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind grundsätzlich in den nachgeordneten Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren sicherzustellen; ggf. sind auf den nachgeordneten Planungsebenen detailliertere Betrachtungen zum Immissionsschutz erforderlich.</p> <p>Die Darstellung des Landschaftsplans (Landwirtschaftsfläche – Acker) wird berücksichtigt und steht in der Gesamtabwägung der geplanten Änderung nicht entgegen, da es sich um einen kleinflächigen Lückenschluss mit Anschluss an bereits bebaute Bereiche handelt. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben (Änderung in Siedlungs- und Verkehrsfläche).</p>
--	--

Laufende Nr. 56a – Abrundung

Gemarkung Merzdorf – Flur 4, Flst. 58 (teilw.), 182 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

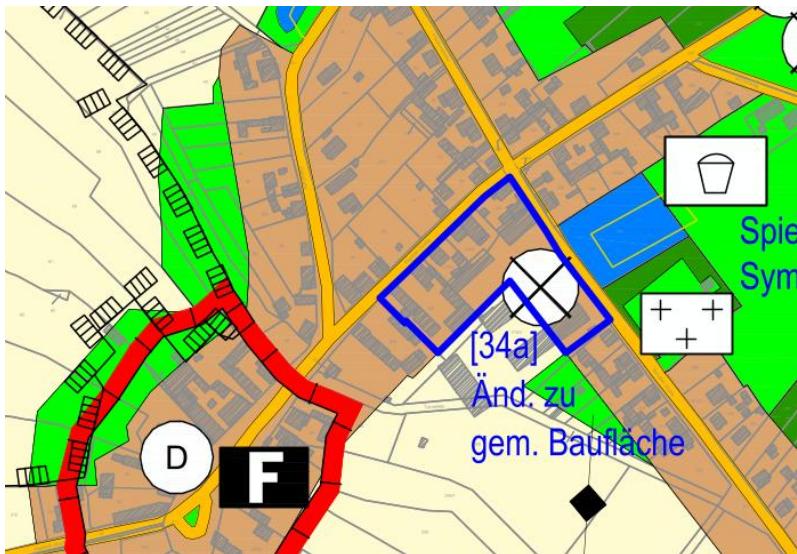


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

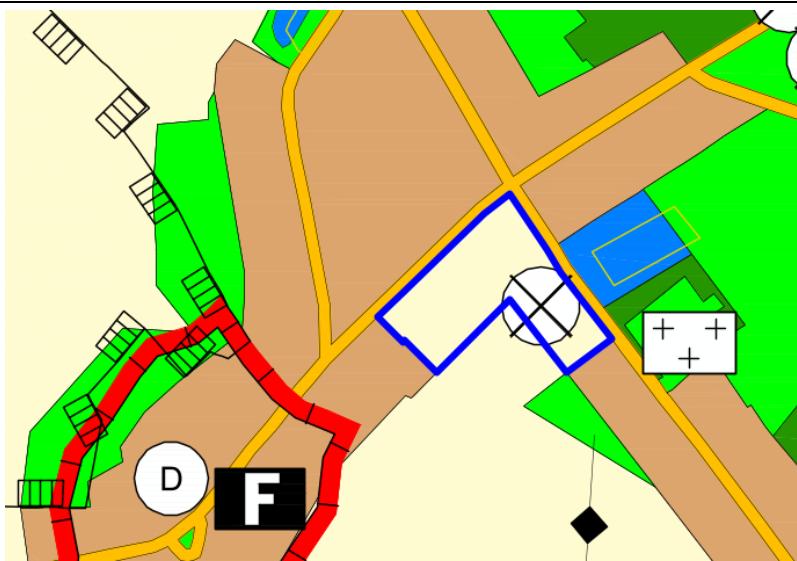
Lage	Westlicher Ortskern Merzdorf
Flächengröße	1.020,33 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Grünfläche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietscharakter)
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung Nr. 56a dient der städtebaulichen Abrundung sowie der Anpassung der FNP-Darstellung an die tatsächlichen baulichen Verhältnisse vor Ort: Das Flurstück 58 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut; der Änderungsbereich ist durch entsprechende, der benachbarten Wohnnutzung dienende Nebenanlagen geprägt. Die Fläche schließt an vorhandene Wohnbebauung an und runden den östlich und südlich vorhandenen Siedlungszusammenhang ab.</p> <p>Der Änderungsbereich ist kein Teil des westlich angrenzenden und als Grünfläche dargestellten Merzdorfer Friedhofs.</p>

7.8 OT Mückendorf

Laufende Nr. 34a – Mückendorf Baruther Straße – Änderung zu gemischter Baufläche
Gemarkung Mückendorf – Flur 9, Flst. 70 (teilw.), 82 (teilw.), 83, 84, 85, 86 (teilw.), 110 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



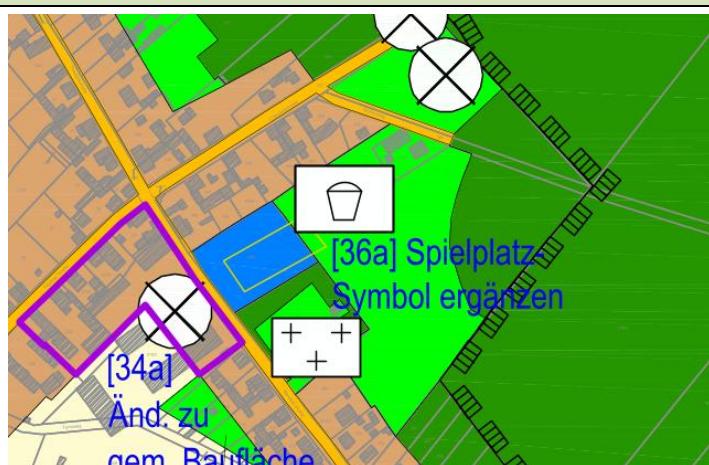
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Dorfkern Mückendorf, gegenüber Dorfplatz; Baruther Straße
Flächengröße	10.218 m ² = ca. 1,2 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietscharakter)
Begründung der Änderung	Die Änderung dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die aktuellen Verhältnisse und der Bestandssicherung. Der Änderungsbereich ist mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (z.T. große Hallen) bebaut und komplett von anderen bebauten Grundstücken umgeben. Mit der Ausweisung wird die Lücke der Dorfgebietsdarstellung im

	<p>Flächennutzungsplan geschlossen. Die Fläche ist im Landschaftsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass sich der Änderungsbereich wie auch die gesamte Ortslage Mückendorf innerhalb eines <u>Wasserschutzgebietes</u> (Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Lindenbrück) befindet. Demzufolge sind hier die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich durch das Wasserschutzgebiet ergeben, zu beachten.</p>
--	--

Laufende Nr. 36a – Ergänzung Symbol / Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘

Gemarkung Mückendorf – Flur 9, Flst. 127

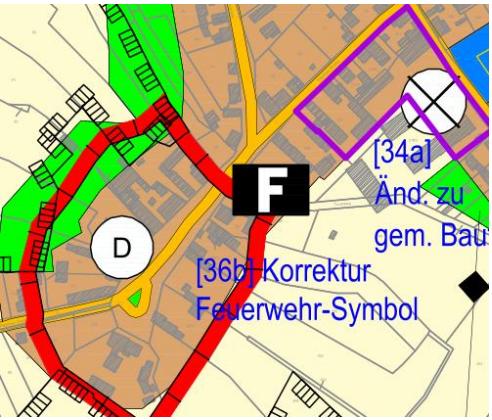
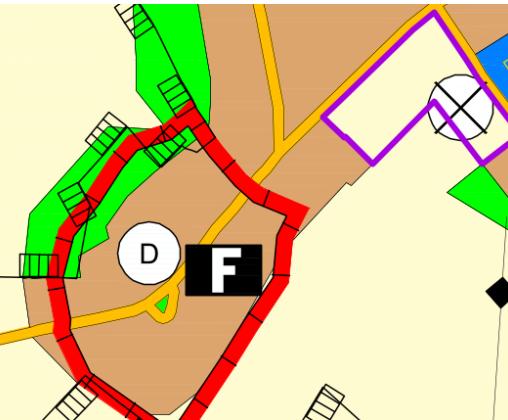


Darstellung der geplanten Änderung der Ergänzung eines Symbols zur Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ im Entwurf der FNP-Änderung; darüber hinaus beabsichtigte, flächige Änderungen violett umrandet (lfd. Nr. 34a)



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; darüber hinaus beabsichtigte, flächige Änderungen violett umrandet (lfd. Nr. 34a)

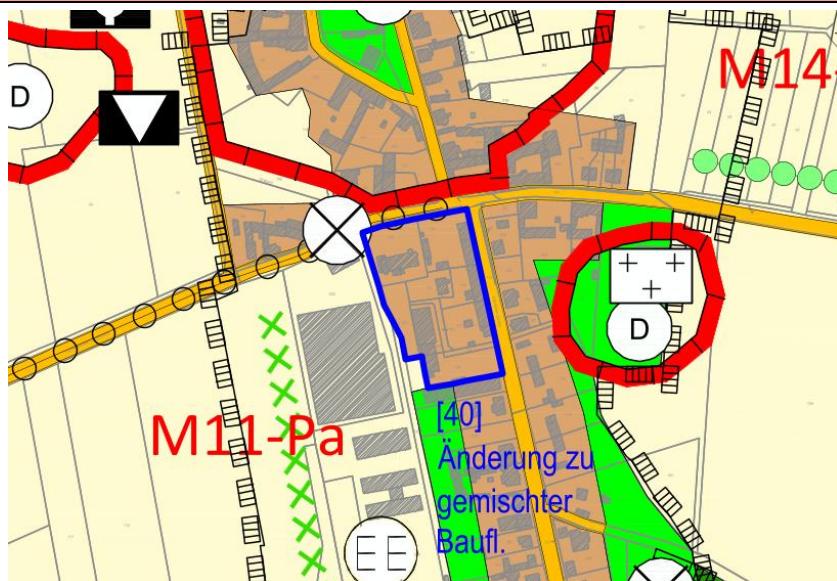
Lage	Ortskern Mückendorf, hinter der Wohnbebauung der Chausseestraße
Art der Änderung	Ergänzung eines Symbols zur Zweckbestimmung der Grünfläche
Begründung der Änderung	Auf der bereits im rechtswirksamen FNP dargestellten Grünfläche befindet sich am Standort des hinzugefügten Symbols ein Spielplatz. Die Ergänzung eines entsprechenden Symbols bzw. einer entsprechenden Zweckbestimmung dient der Klarstellung und der Sicherung des Standorts der Anlage.

Laufende Nr. 36b – Korrektur Symbol Feuerwehr Gemarkung Mückendorf – Flur 9, Flst. 80	
	
Darstellung der geplanten Korrektur des Symbols im Entwurf der FNP-Änderung	Bisherige Darstellung des Symbols in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
Lage	südwestlicher Ortskern Mückendorf, Paplitzer Straße
Art der Änderung	Positionskorrektur des Symbols zur Kennzeichnung der Lage einer Feuerwache
Begründung der Änderung	Im bisher rechtswirksamen FNP Energie befindet sich das Symbol zur Kennzeichnung der Lage der Mückendorfer Feuerwache nicht am tatsächlichen Standort der Wache. Daher soll die Position des Symbols korrigiert werden, um die realen Verhältnisse vor Ort abzubilden. Es erfolgt keine Flächenänderung, da das Symbol gemäß Anlage 1, Nr. 4.1 der PlanZV im Flächennutzungsplan zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden kann.

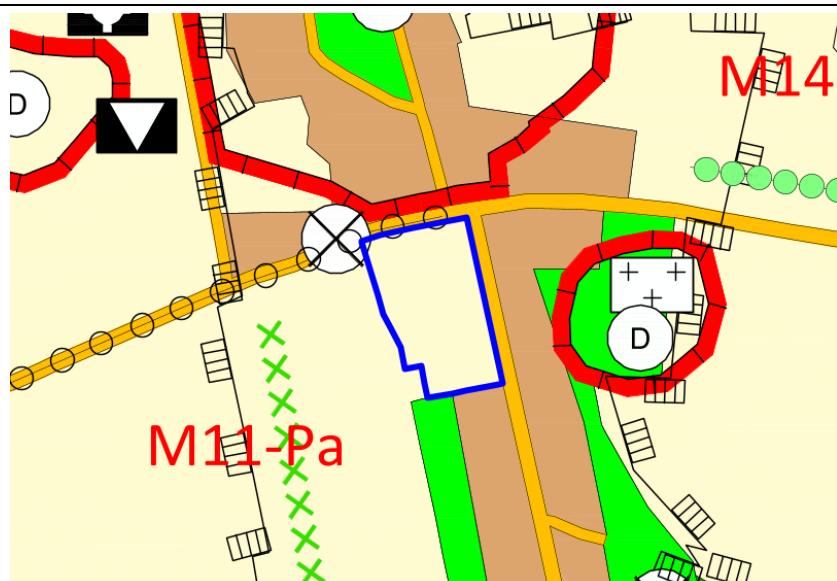
7.9 OT Paplitz

Laufende Nr. 40 – Paplitz Kemlitzer Str. – Änderung zu gemischter Baufläche

Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 119 (teilw.), 128 (teilw.), 129 (teilw.), 130, 131 (teilw.), 132 (teilw.), 133 (teilw.), 134, 193 (teilw.), 199, 200, 202, 204 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet

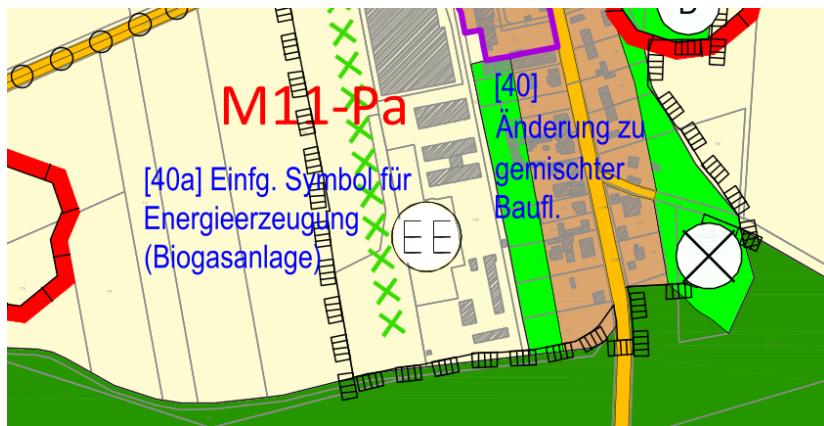


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet

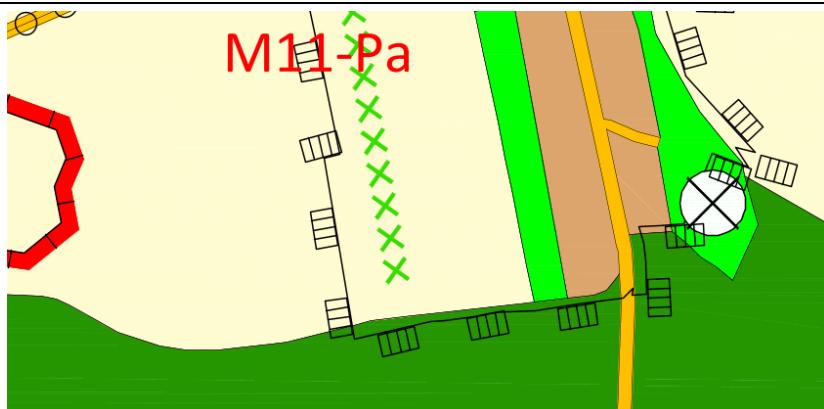
Lage	Zentrum des Oberdorfs Paplitz, Luckenwalder Landstr./Kemlitzer Str.
Flächengröße	10.991 m ² = ca. 1,1 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche (Dorfgebetscharakter)
Begründung der Änderung	Die Änderung Nr. 40 dient der Anpassung des FNP an die Bestandssituation, der planerischen Sicherung dieses Bebauungsbestands und der Ermöglichung von Lückenschlüssen im Rahmen einer Innenentwicklung. Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht nicht der aktuellen

	<p>Nutzungssituation. Die Fläche ist bereits überwiegend in gemischter Nutzung (im Charakter eines Dorfgebiets) bebaut. Es bestehen nur einzelne Baulücken. Die Fläche bildet bereits einen Siedlungszusammenhang und ist erschlossen. Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Westlich der Änderung Nr. 40 befindet sich eine Schweinmastanlage und ein Gewächshaus. Unmittelbar südlich grenzt eine genehmigungsbedürftige Biogasanlage an. Immissionskonflikte können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den nachgeordneten Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren sicherzustellen; ggf. sind auf den nachgeordneten Planungsebenen detailliertere Betrachtungen zum Immissionsschutz erforderlich. Durch die Ausweitung der Fläche als gemischte Baufläche wird der Nachbarschaft der Wohnnutzungen zu emittierenden Betrieben unmittelbar westlich davon Rechnung getragen: Die Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen gegenüber Immissionen ist in gemischten Bauflächen geringer als in Wohnbauflächen.</p> <p>Von Seiten des <u>Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</u> wird darauf hingewiesen, dass die Änderung Nr. 40 das Gutsvorwerk mit Wirtschaftsgebäuden des 19./frühen 20. Jhs. betrifft; die Anlage besitzt Denkmalwert (noch nicht eingetragen). Im Umfeld befinden sich die eingetragenen Denkmale Gutsarbeiterhäuser mit Scheunen (Kemlitzer Str. 2-5) sowie Gutsarbeiterhaus mit Nebengebäude (Kemlitzer Str. 11). Die Behörde erhebt aber keine Einwände.</p> <p>Die Planung wird gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung geändert. Es soll nur der jetzt als Änderungsbereich dargestellte östliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden. Ursprünglich war westlich daran angrenzend (auf den Flurstücken 213, 228 und teilweise 229) die Darstellung einer gewerblichen Baufläche statt einer Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Eine Änderung dieser Darstellung im durch ein Gewächshaus und eine Biogasanlage bebauten westlich anschließenden Bereich wird nicht als erforderlich angesehen. Der Neubau des Gewächshauses auf Flurstück 228, Flur 8 wurde als privilegierte landwirtschaftliche Nutzung auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt. Der Neubau der Biogasanlage auf dem Flurstück 213 (alt 188), Flur 8 wurde nach BlmSchG genehmigt – eine Ergänzung/Änderung erfolgte 2014.</p> <p>Zur Bestandssicherung der beiden landwirtschaftlichen Nutzungen ist keine Ausweisung als Gewerbegebiet erforderlich. Es kann bei einer Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bleiben. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche hätte zur Folge, dass zukünftig auch qualitativ andere, nämlich gewerbliche Nutzungen in größerem Umfang verwirklicht werden könnten. Dies ist von der Stadt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen nicht gewünscht.</p> <p>Die Fläche ist im Landschaftsplan bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt.</p>
--	--

**Laufende Nr. 40a – Ergänzung Symbol „Anlage und Einrichtungen für erneuerbare Energien“
Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flurstück 213**



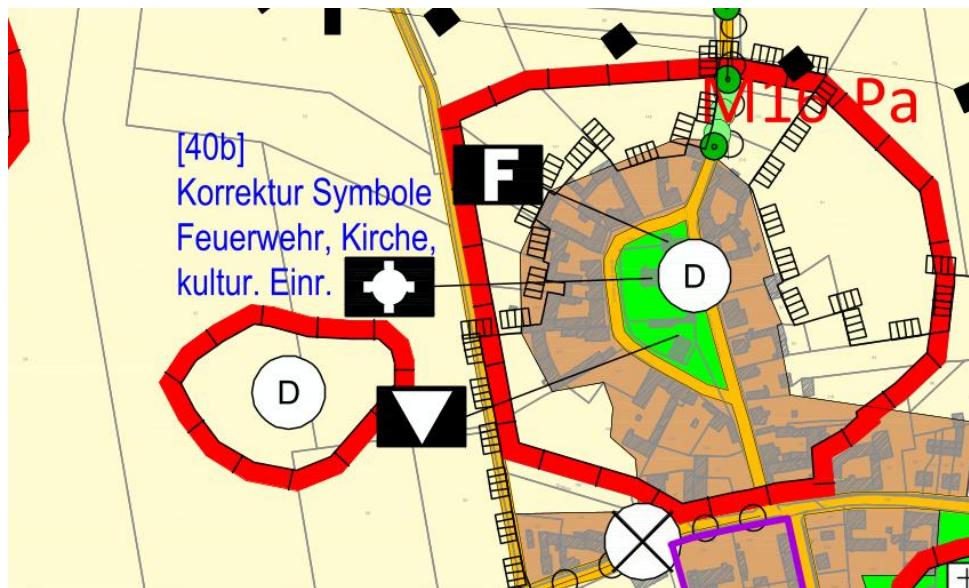
Darstellung der geplanten Änderung der Ergänzung eines Symbols einer Anlage „Erneuerbare Energien“ im Entwurf der FNP-Änderung; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett dargestellt (Ifd. Nr. 40).



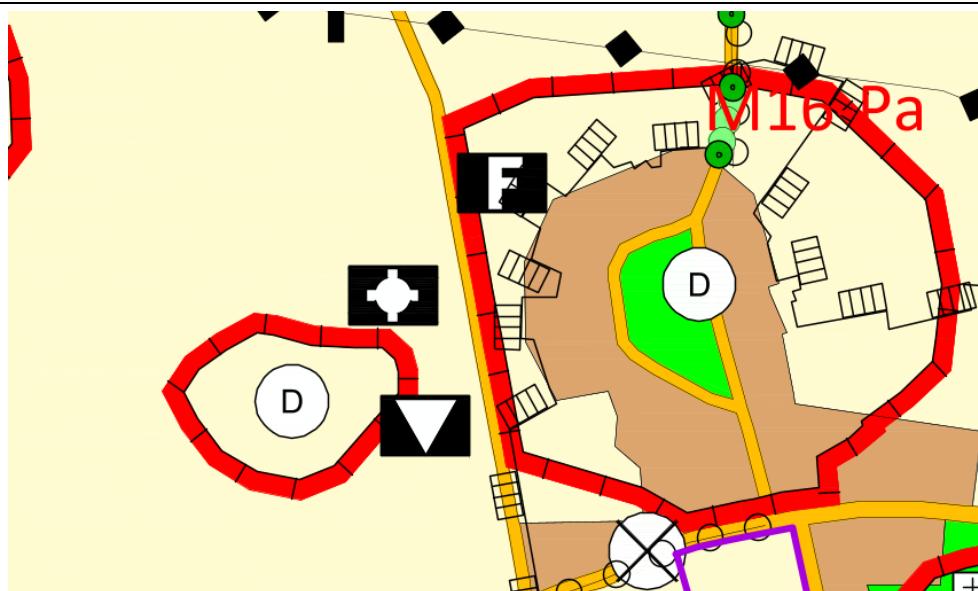
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ohne Symbol

Lage	Südliches Oberdorf Paplitz, hinter der Wohnbebauung westlich entlang der Kemlitzer Str.
Art der Änderung	Ergänzung eines Symbols zur Kennzeichnung der Lage einer Anlage bzw. Einrichtungen für erneuerbare Energien
Begründung der Änderung	Auf der bereits im rechtswirksamen FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft befindet sich eine Biogasanlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Die Darstellung des entsprechenden Symbols dient der Kennzeichnung der Lage und der Sicherung des Standorts.

Laufende Nr. 40b – Korrektur Symbole Feuerwehr, kirchliche und kulturelle Einrichtung
Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 149, 150, 151



Darstellung der geplanten Korrektur der Symbole im Entwurf der FNP-Änderung

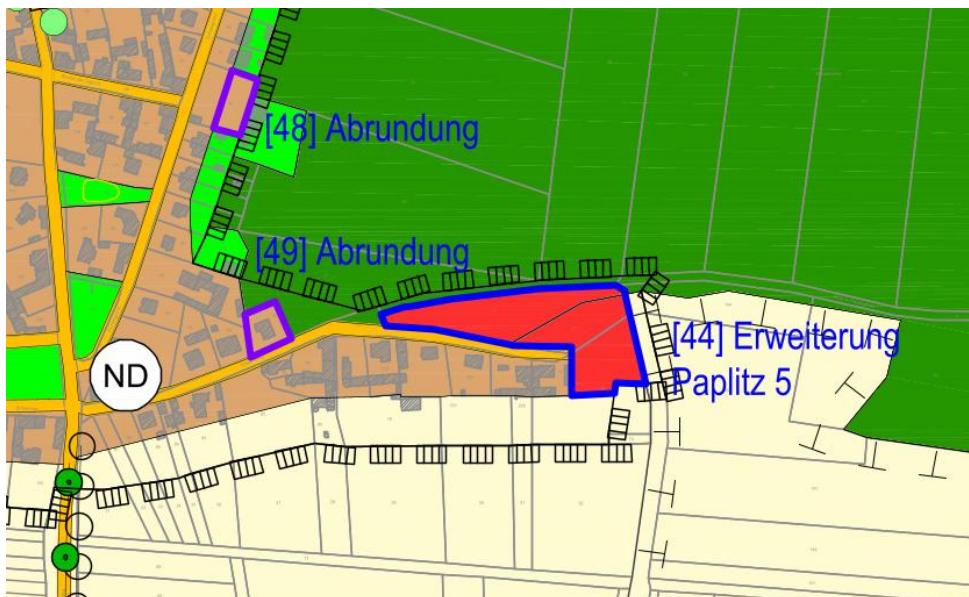


Bisherige Darstellung der Symbole in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Lage	Kern des Paplitzer Oberdorfes, Str. des Friedens
Art der Änderung	Anpassung mehrerer Symbole zur Kennzeichnung der Lage einer Gemeinbedarfseinrichtung an reale Bestandsverhältnisse
Begründung der Änderung	Im bisher rechtswirksamen FNP Energie fehlen die Zuordnungs-Linien der Symbole zur Kennzeichnung der Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen im Paplitzer Ortskern. Dadurch verweisen die Symbole nicht auf die korrekten Positionen der Einrichtungen. Die Linien werden daher ergänzt, um auf die tatsächlichen Standorte zu verweisen. Es erfolgt keine Flächenänderung, da die Symbole gemäß Anlage 1, Nr. 4.1 der PlanZV im Flächennutzungsplan lediglich zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden.

Laufende Nr. 44 – Erweiterung Paplitz 5 - Wohnbaufläche

Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 71 (teilw.), 72 (teilw.), 74 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Wohnbaufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Wald und Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

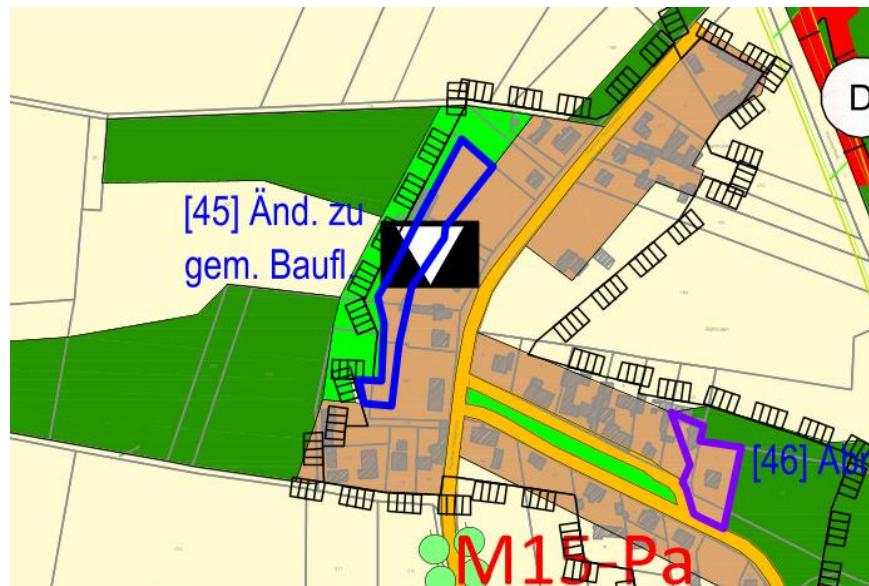
Lage	Südöstlicher Ortsrand von Paplitz (Unterdorf), Kiefernweg
Flächengröße	7.520 m ² = ca. 0,75 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Fläche für Wald in eine Wohnbaufläche
Begründung der Änderung	Die Änderung dient der Erweiterung des Wohnbauflächenpotenzials der Stadt Baruth/Mark. Die derzeit auf Teilflächen landwirtschaftlich genutzte, auf Teilflächen bewaldete Änderungsfläche schließt direkt an die vorhandene, als Dorfgebiet ausgewiesene Bebauung im Südosten des Ortsteils

	<p>Paplitz an. Der Ortsteil Paplitz ist Teil des Vorbehaltsgebiets Siedlung des Regionalplanentwurfs.</p> <p>Der <u>Ortsbeirat Paplitz</u> regte zum Vorentwurf an, die Wohnbaufläche noch um einen Teil in westlicher Richtung entlang des Kiefernwegs zu verlängern („ca. 2 Baugrundstücke“), da die südliche Seite der Straße bereits vollständig bebaut und erschlossen ist. Der <u>Landesbetrieb Forst</u> weist darauf hin, dass wegen der Waldbestockung in einem Teilbereich der Änderung Nr. 44 bei Bebauung ein Waldumwandlungsverfahren notwendig ist. Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst vom 27.05.2025 weist der Wald die besondere Waldfunktion lokaler Klimaschutzwald (3100) auf, was einen erhöhten Kompensationsumfang nach sich zieht. Alternativ kann die Waldumwandlung und ihre Kompensation direkt in einem Bebauungsplan geregelt werden. Hierbei ist anzumerken, dass die Stellungnahme des <u>Landesbetriebs Forst</u> noch zum kleineren Flächenzuschnitt (s.o.) erfolgte, welcher das Flurstück 71, Flur 8, Gemarkung Paplitz noch nicht umfasste.</p> <p>Die Erweiterung soll trotz des gegenüber dem Vorentwurf vergrößerten Eingriffs in den Waldbestand erfolgen: Bei der Waldfäche handelt es sich um einen Laub-Nadelmischbestand mit vorwiegend Kiefern und teilweise älterem Baubestand (siehe hierzu näher die Angaben im Umweltbericht). Der Umweltbericht sieht ein mittleres Konfliktpotenzial (Verlust von Totholz als Lebensraum u.a.). Auch die Tatsache, dass es sich um einen lokalen Klimaschutzwald handelt, erhöht das Gewicht des Belanges an der Erhaltung des Waldes und das Kompensationserfordernis. Im Falle der Bebauung kann und soll der Baumbestand allerdings möglichst weitgehend erhalten bleiben. In der Gesamtabwägung der Stadt Baruth/Mark überwiegt daher für die vorliegende Fläche angesichts des oben dargestellten Bedarfs der Belang der Schaffung von Wohnbauflächen die Belange der Walderhaltung.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool sowie durch das vorliegende Änderungsverfahren (z.B. Änderung Nr. 58, Wald, Petkus) über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Zur Vereinbarkeit der Änderung Nr. 44 mit den Erfordernissen der Landesplanung führt die <u>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</u> aus, dass die Fläche mit einer Gesamtgröße von 0,75 ha nicht einer Innenentwicklung nach LEP HR zuzurechnen wäre (Stellungnahme vom 04.04.2024). Daher ist sie auf die Eigenentwicklungsoption gem. Ziel 5.5 LEP HR anzurechnen. Es steht nach erfolgten Anpassungen an anderen Änderungen der vorliegenden Planung jedoch ein genügend großer Spielraum in der Eigenentwicklungsoption zur Verfügung, um die Änderung Nr. 44 in den FNP aufzunehmen.</p> <p>Ferner ist zu beachten, dass unmittelbar westlich (Grünfläche) das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Erhebliche negative Auswirkungen auf das nahegelegene LSG sind nicht zu erwarten bzw. können in nachgelagerten Verfahren (Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren) bewältigt werden.</p> <p>Bei der Darstellung der Änderung Nr. 44 stimmten in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung die dargestellten Grenzen des LSG nicht mit den Original-Unterschutzstellungskarten überein und wurden korrigiert.</p> <p>Die Aussagen des Landschaftsplans (Darstellung als sonstige Wald- und Forstfläche und Landwirtschaftsfläche – Acker) stehen der FNP-Änderung in der Gesamtabwägung nicht entgegen, da die Fläche an vorhandene Siedlungsteile anschließt und diese abrundet. Das Potenzial der Fläche als Wohnbaufläche überwiegt hier im Ergebnis die konfliktbehaftete Inanspruchnahme des Waldstücks (Totholz, Habitat- und Nahrungsraumverluste). Der</p>
--	---

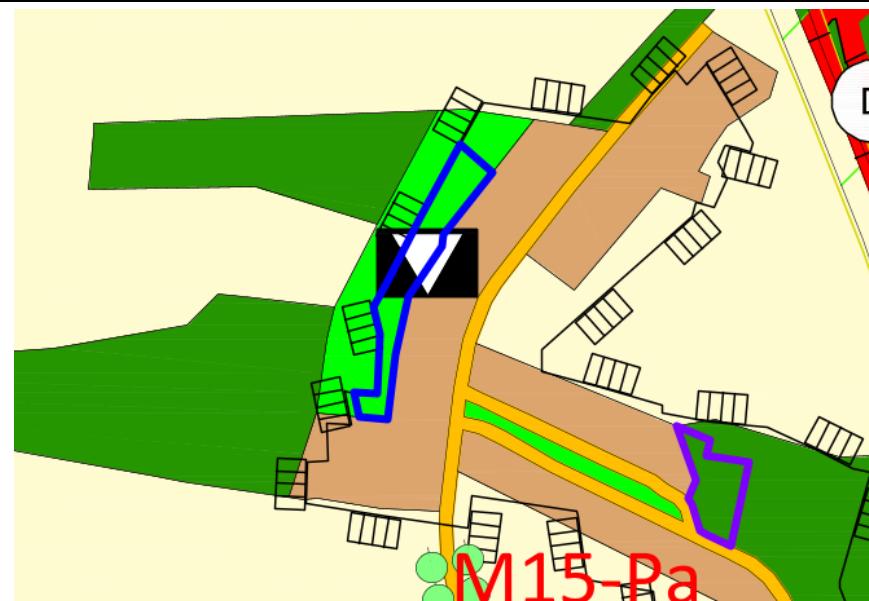
	Landschaftsplan wird entsprechend fortgeschrieben (Darstellung als Siedlungsfläche).
Anrechnung auf EEO oder WR gem. LEP HR	Die ca. 0,8 ha Wohnbaufläche der Änderung Nr. 44 sollen in vollem Umfang auf die Eigenentwicklungsoption der Stadt Baruth/Mark angerechnet werden.

Laufende Nr. 45 – Paplitz Dorfgemeinschaftshaus – Änderung zu gemischter Baufläche

Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 181 (teilw.), 183 (teilw.), 184 (teilw.), 209 (teilw.), 210 (teilw.), 223 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	nördl. Rand des Unterdorfs, angrenzend Dorfgemeinschaftshaus
Flächengröße	3.420 m ² = ca. 0,34 ha

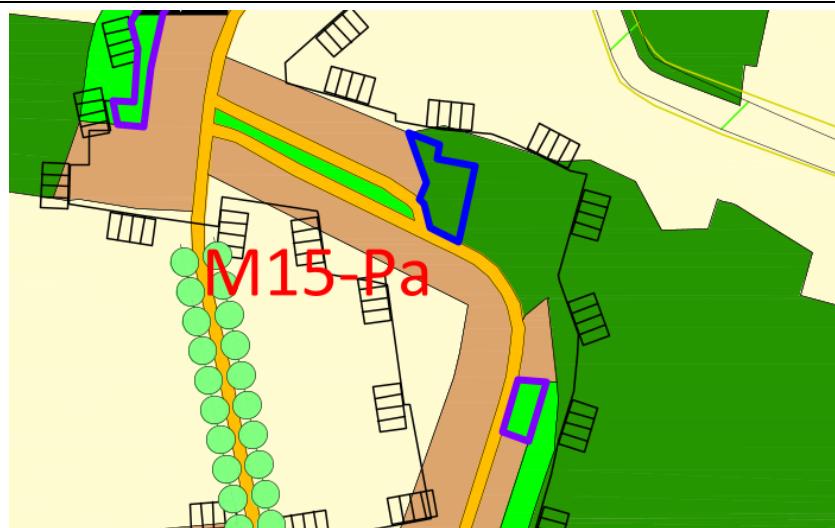
Art der Änderung	Änderung der Darstellung von einer Grünfläche zu einer gemischten Baufläche
Ziel und Zweck der Änderung	Bestandssicherung, Anpassung des Flächennutzungsplans an gegebene Verhältnisse
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung Nr. 45 stellt eine Abrundung der im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche im Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses im Paplitzer Oberdorf (Teil des Vorbehaltsgeländes Siedlung) dar. Die Fläche ist bereits zum Teil mit Wohnnutzungen und dem Dorfgemeinschaftshaus bebaut bzw. durch diese Nutzungen vorgeprägt. Die bisherige Darstellung als Grünfläche wird daher geändert. Ein Lückenschluss innerhalb der Bebauung ist im Rahmen einer Innenentwicklung möglich.</p> <p>Ferner ist zu beachten, dass unmittelbar westlich (Grünfläche) das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Die Fläche der Änderung Nr. 45 ist so geschnitten, dass sie sich nicht mit dem anliegenden LSG überlagert.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool sowie durch das vorliegende Änderungsverfahren (z.B. Änderung Nr. 58, Wald, Petkus) über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p>

Laufende Nr. 46 – Abrundung

Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 10 (teilw.), 11 (teilw.), 13 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



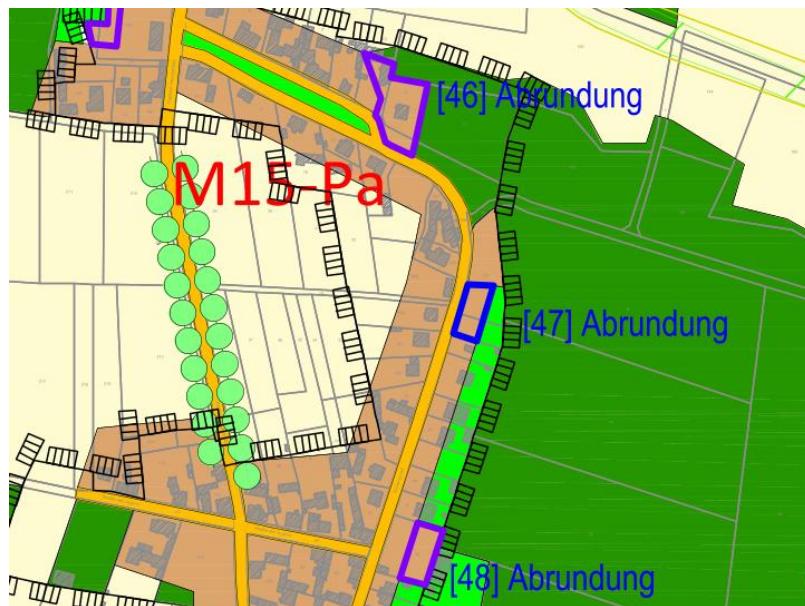
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Wald; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	Papritz, Unterdorf, östlicher Ortsrand, Eichengrund
Flächengröße	1.894,84 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für Wald zu einer gemischten Baufläche als Abrundung des Siedlungszusammenhangs
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Abrundung und der Anpassung der FNP-Darstellungen an bestehende bauliche Verhältnisse: Die Fläche ist bereits mit Wohnhäusern und zugeordneten Nebenanlagen bebaut. Der Bereich ist im Übrigen Teil des beidseits der Straße Eichengrund bestehenden Siedlungszusammenhangs und rundet diesen ab.</p> <p>Der Bereich der Änderung Nr. 46 liegt innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Allerdings ist nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanung kein Widerspruch zu Ziel 6.2 LEP HR zu erkennen, da der Änderungsbereich aufgrund der randlichen Betroffenheit und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planunschärfe nicht zu einer Beeinträchtigung des Freiraumverbundes führt.³³</p> <p>Auf den östlich und südlich angrenzenden Flächen (betreffend die Flurstücke 12 sowie tlw. 13, 38 und 39 der Flur 8, Gemarkung Papritz) besteht Altlastenverdacht aufgrund von Abfallentsorgungen, welche über einen unbekannten längeren Zeitraum während der DDR-Zeit erfolgten.</p> <p>Aus diesen beiden genannten Gründen ist keine Ausweitung des Änderungsbereichs entlang des Eichengrunds in Richtung Osten und Süden erfolgt, wie sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus der Öffentlichkeit angeregt wurde.</p>

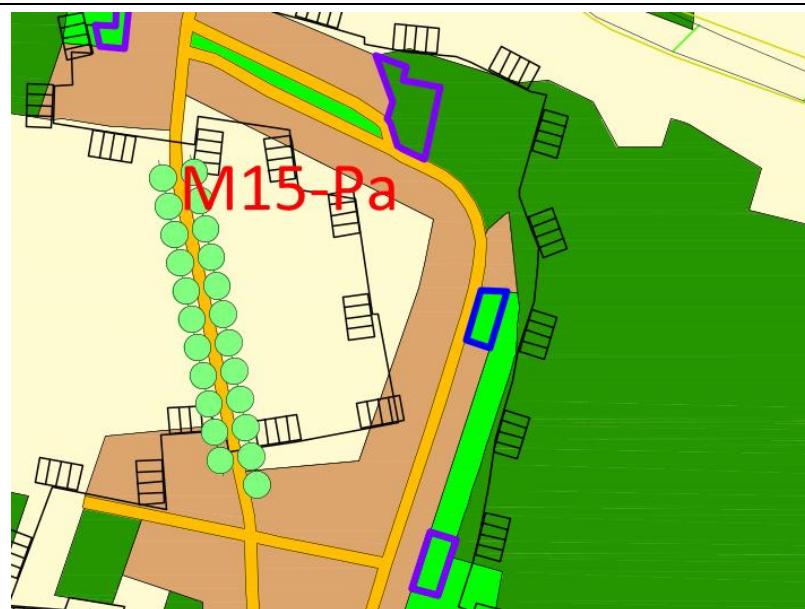
33 vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 vom 09.05.2023 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Laufende Nr. 47 – Abrundung

Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 13 (teilw.), 39 (teilw.), 40 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



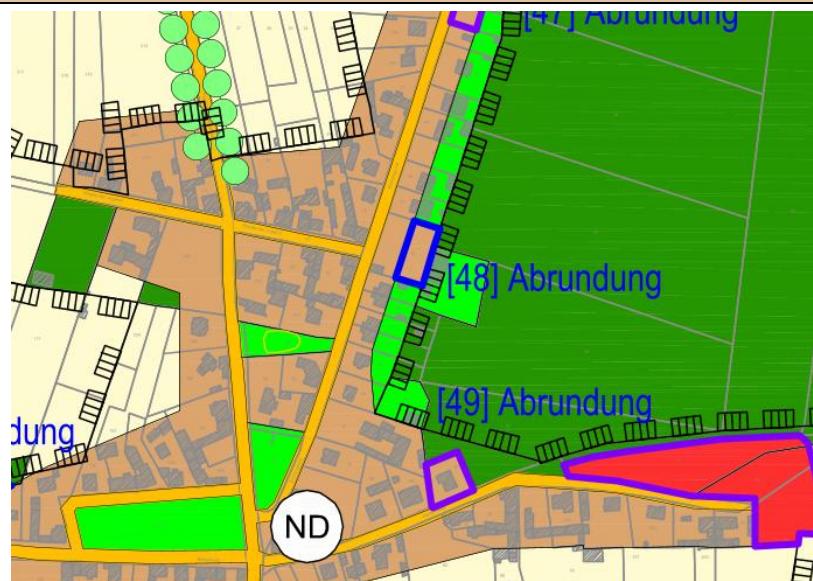
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	Paplitz, Unterdorf, Eichengrund
Flächengröße	820,24 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Grünfläche zu einer gemischten Baufläche als Abrundung des Siedlungszusammenhangs
Begründung der Änderung	Die Fläche ist bislang nicht bebaut, schließt jedoch an vorhandene Wohnbebauung (westlich und südlich) an und rundet den beidseits der Straße vorhandenen Siedlungszusammenhang ab. Die Änderung Nr. 47 dient somit der Abrundung bzw. als Innenentwicklung der Schließung einer Lücke im Bestand der Bauflächen entlang des Eichengrunds. Die Inanspruchnahme der Fläche mit teilweise älteren Einzelbäumen hat ausweislich des

	<p>Umweltberichts ein mittleres Konfliktpotenzial. Der Wald weist zudem die besondere Waldfunktion „3100 lokaler Klimaschutzwald“ auf, was einen erhöhten Kompensationsumfang zur Folge hat. In der Gesamtabwägung überwiegt aber aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang der Belang der Schaffung von Wohnbaufläche dem Belang an der Erhaltung des nur sehr kleinflächigen Waldbestandes (0,08 ha) auf der Fläche. Im Falle einer Bebauung ist allerdings eine Waldumwandlung und Kompensation des Waldeingriffs erforderlich. Der Baumbestand sollte auch im Falle einer Bebauung möglichst erhalten bleiben.</p> <p>Der Bereich der Änderung Nr. 47 liegt innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Zwar hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung keine Stellungnahme zur Lage der Änderung Nr. 47 im Freiraumverbund abgegeben. Es ist aber davon auszugehen, dass der diesbezügliche Sachverhalt der Änderungen Nr. 21 und 46 hier ebenfalls zutrifft (d.h. dass die Änderung Nr. 47 aufgrund der nur randlichen Betroffenheit und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planunschärfe nicht zu einer Beeinträchtigung des Freiraumverbundes führt).</p> <p>Ferner ist zu beachten, dass unmittelbar östlich (Grün- bzw. Waldfläche) das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren.</p> <p>Im Landschaftsplan ist die Fläche dargestellt als „Bereich mit Einzelbäumen, die erhalten werden sollen/Naturdenkmal“. Diese Darstellung weist darauf hin, dass die Inanspruchnahme der Fläche konfliktbehaftet ist. Ältere Einzelbäume sollen erhalten bleiben. Das Naturdenkmal muss erhalten bleiben. Allerdings ist eine Bebauung nicht auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Der Anschluss an den Siedlungszusammenhang spricht in der Gesamtabwägung für eine Ausweisung als Wohnbaufläche. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben.</p>
--	---

Laufende Nr. 48 – Abrundung

Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 48 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung;
betroffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

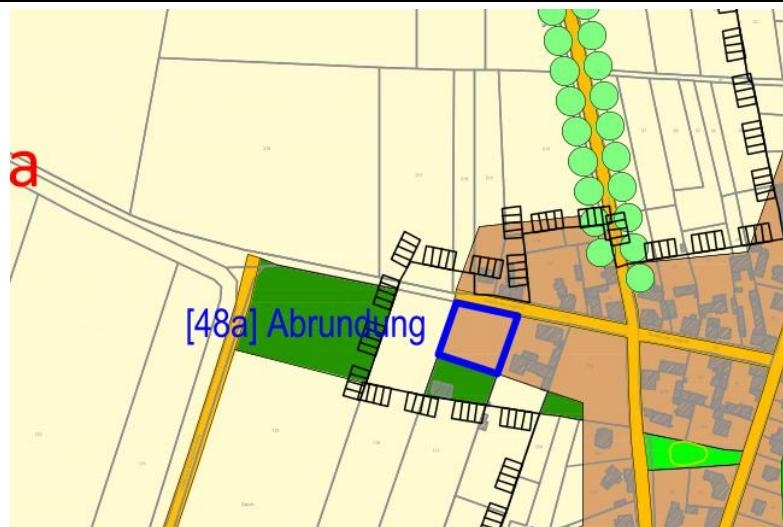


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

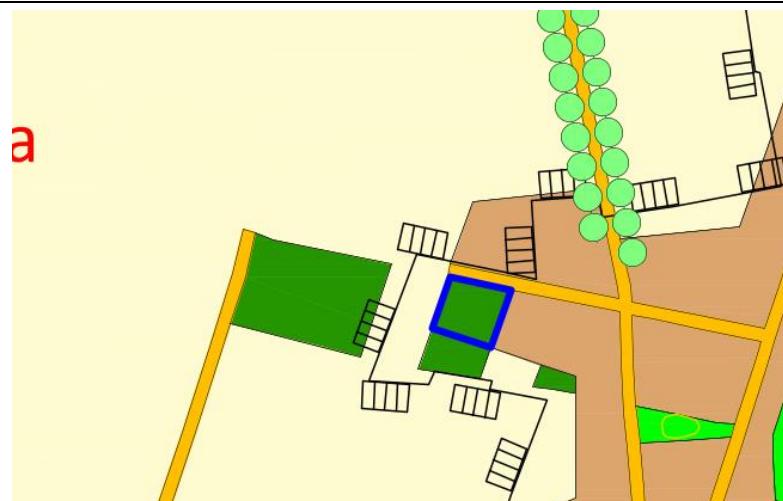
Lage	Papritz, Unterdorf, Eichengrund
Flächengröße	875,55 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Grünfläche zu einer gemischten Baufläche als Abrundung des Siedlungszusammenhangs
Begründung der Änderung	<p>Das Flurstück ist bereits im rückwärtigen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut; im zentralen Bereich ist die Fläche versiegelt bzw. durch Siedlungstätigkeit und -nutzung geprägt. Die Darstellung als Grünfläche in diesem Bereich stimmt somit nicht mehr mit den realen Verhältnissen vor Ort überein. Die Änderung dient damit der Anpassung der Darstellungen des FNP an die tatsächlichen Bebauungs- und Nutzungsverhältnisse sowie der Abrundung.</p> <p>Ferner ist zu beachten, dass unmittelbar östlich (Grün- bzw. Waldfläche) das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren.</p> <p>Bei der Darstellung der Änderung Nr. 48 stimmten in den Vorentwurfsunterlagen die dargestellten Grenzen des LSG nicht mit den Original-Unterschutzstellungskarten überein und wurden korrigiert.</p>

Laufende Nr. 48a – Abrundung

Gemarkung Paplitz – Flur 9, Flst. 117 (teilweise)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung;
betroffene Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet



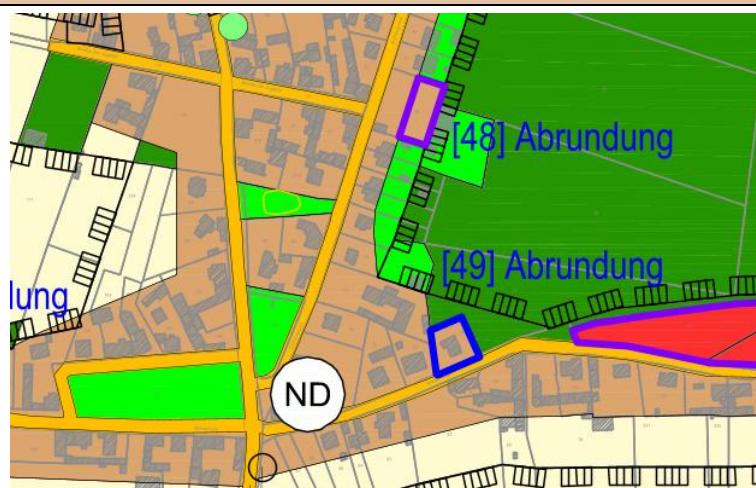
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für
Wald; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

Lage	Paplitz, Unterdorf, Straße der Jugend
Flächengröße	1.786,77 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Fläche für Wald zu einer gemischten Baufläche als Abrundung des Siedlungszusammenhangs
Begründung der Änderung	Die Aufnahme der Abrundung Nr. 48a erfolgte auf Anregung seitens des Ortsvorstandes des Ortsteils Paplitz sowie aufgrund eines Antrags aus der Öffentlichkeit. Die Fläche stellt den Abschluss des östlich sowie nördlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, angrenzenden Siedlungszusammenhangs dar und ist durch die Straße der Jugend bereits erschlossen. Die Abrundung dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Paplitz. Mit der Abrundung im FNP soll ferner gewährleistet werden, dass der Nutzung der Fläche

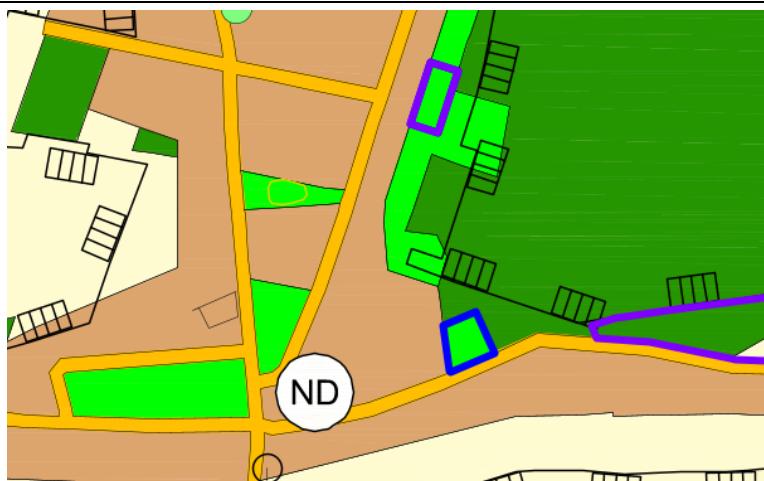
	<p>keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entgegenstehen.</p> <p>Die geplante Änderung betrifft hier vollumfänglich eine Fläche, die mit <u>Wald</u> i.S.d. LWaldG bestockt ist. Dies macht bei einer baulichen Inanspruchnahme ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich. Besondere Waldfunktionen sind nicht betroffen.</p> <p>An der Ausweisung wird auch angesichts der Tatsache, dass Wald in Anspruch genommen wird, festgehalten: Die Fläche stellt angesichts der umgebenden Bebauung, die den Charakter einer Waldsiedlung hat (siehe Umweltbericht), eine kleinflächige Abrundung dar. Die Flächengröße der Waldinanspruchnahme bei der Abrundung des Siedlungsbereichs in der Änderungsfläche Nr. 48a ist mit 0,2 ha gering. Zudem können bei Realisierung von Bauvorhaben in der Fläche voraussichtlich einzelne Waldbäume erhalten bleiben.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wird darauf hingewiesen, dass auf nachgelagerten Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren die Sicherstellung der Durchführung von <u>Kompensationsmaßnahmen</u> erforderlich ist, um die Fläche baulich nutzen zu können. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool sowie durch das vorliegende Änderungsverfahren (z.B. Änderung Nr. 58, Wald, Petkus) über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Die Darstellung im Landschaftsplan als sonstige Wald- und Forstfläche deutet auf mögliche Konflikte hin (Habitat- und Nahrungsraumverluste, Totholz), steht der FNP-Änderung in der Gesamtabwägung aber nicht entgegen, da die Fläche an zwei Seiten an den Siedlungszusammenhang angrenzt.</p>
--	--

Laufende Nr. 49 – Abrundung

Gemarkung Paplitz – Flur 11, Flst. 69 (teilw.); Flur 11, Flst. 38 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

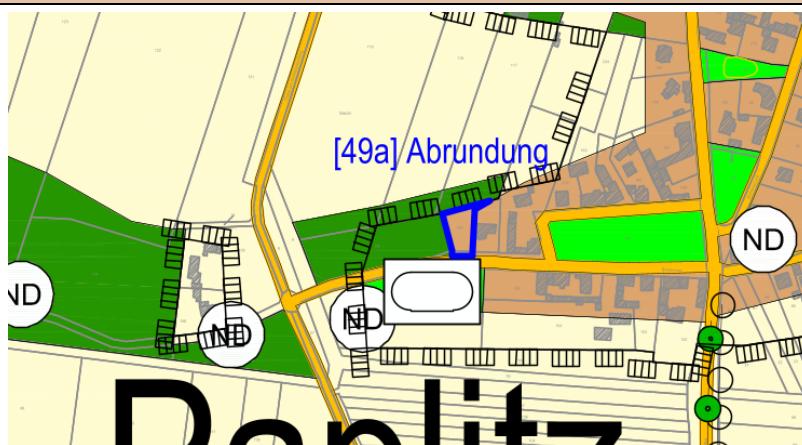


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche; betreffende Fläche blau umrandet; darüber hinaus beabsichtigte Änderungen violett umrandet

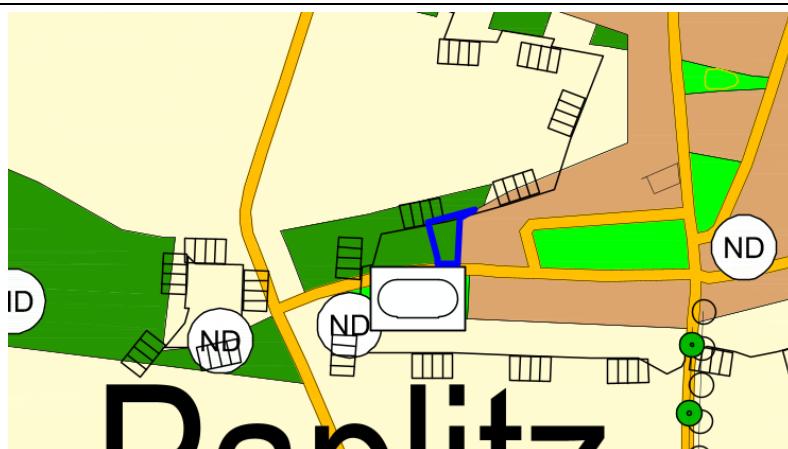
Lage	Paplitz, Unterdorf, Kiefernweg
Flächengröße	862,59m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung einer Grünfläche zu einer gemischten Baufläche als Abrundung des Siedlungszusammenhangs
Kurzbegründung der Änderung	<p>Die Fläche ist bereits mit einer Wohnnutzung bebaut. Sie schließt an die westlich vorhandene Wohnbebauung an und rundet den vorhandenen Siedlungszusammenhang beidseits der Straße ab. Die Änderung dient damit der Darstellung des FNP an den tatsächlichen Bebauungs- und Nutzungsbestand sowie der Abrundung.</p> <p>Bei der Darstellung der Änderung Nr. 49 stimmten in den Vorentwurfsunterlagen die dargestellten Grenzen des LSG nicht mit den Original-Unterschutzstellungskarten überein und wurden korrigiert.</p>

Laufende Nr. 49a – Abrundung

Gemarkung Paplitz – Flur 8, Flst. 157 (teilw.), 160 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



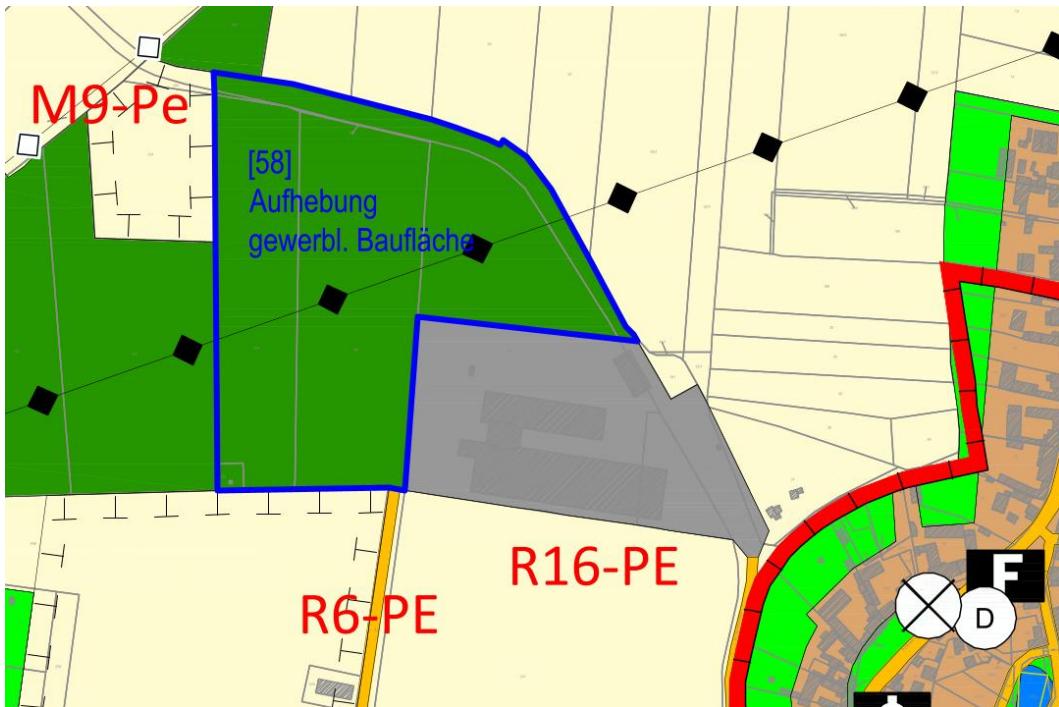
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Wald; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Paplitz, südwestliches Unterdorf, Birkenhain
Flächengröße	776,59 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für Wald zu einer gemischten Baufläche als Abrundung des Siedlungszusammenhangs
Begründung der Änderung	<p>Die Fläche ist bereits mit der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen bebaut. Diese sind einem östlich angrenzenden Wohnhaus zuzuordnen, welches sich auf der restlichen Teilfläche des Flurstücks 160 befindet und im FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist. Der Änderungsbereich schließt an die vorhandene Wohnbebauung an und rundet den vorhandenen Siedlungszusammenhang ab. Die Änderung dient damit der Darstellung des FNP an den tatsächlichen Bebauungs- und Nutzungsbestand sowie der Abrundung.</p> <p>Ferner ist zu beachten, dass unmittelbar nördlich (Waldfläche) das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ angrenzt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren.</p>

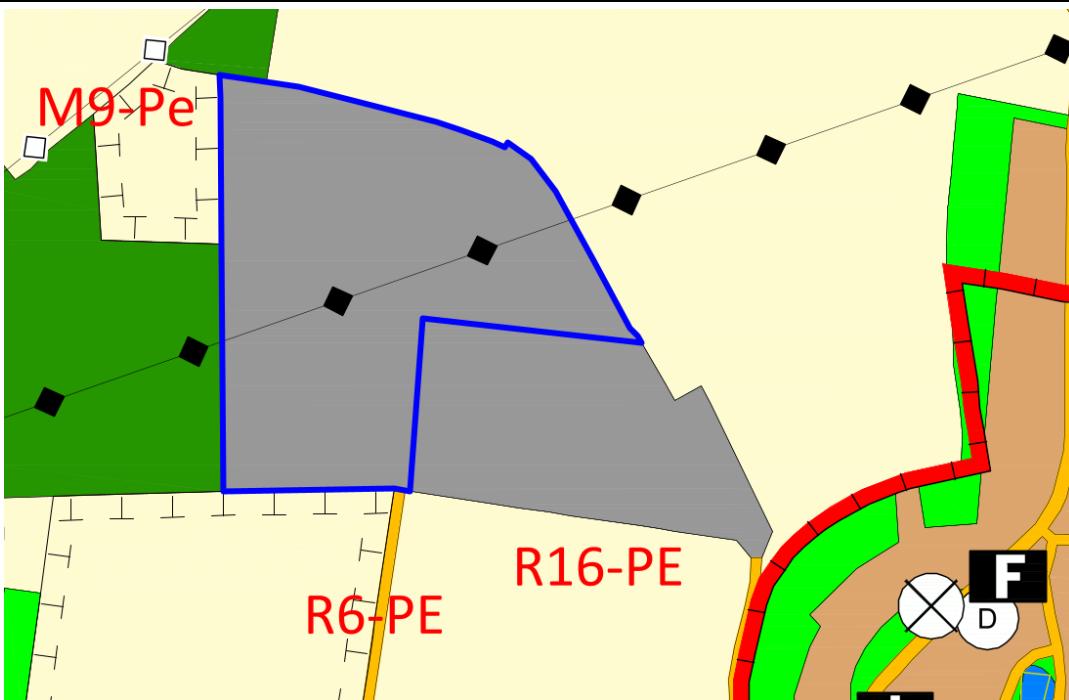
7.10 OT Petkus (mit Charlottenfelde)

Laufende Nr. 58 – Aufhebung gewerbliche Baufläche

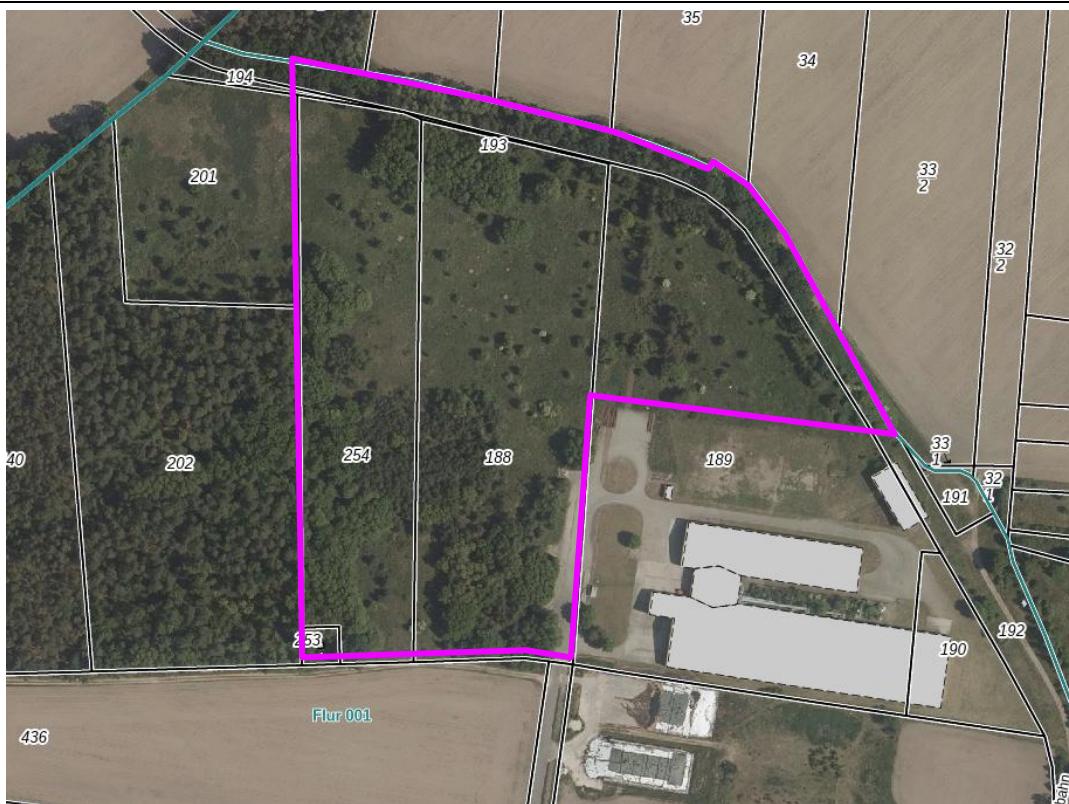
Gemarkung Petkus – Flur 1, Flst. 188, 189 (teilw.), 192 (teilw.), 193, 194 (teilw.) 253, 254



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Fläche für Wald im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche; betreffende Fläche blau umrandet



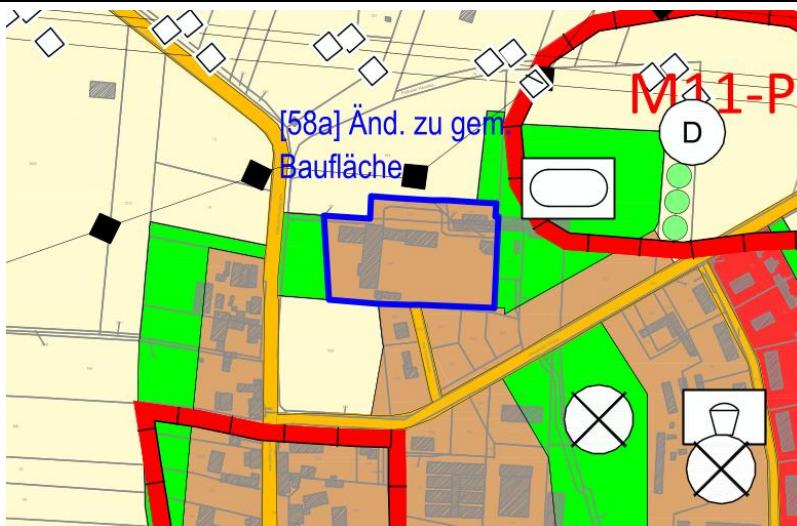
Übersicht über den Bereich der Änderung Nr. 58 im Luftbild (genordet).

Lage	Nordwestlich des Ortskerns Petkus, entlang der ehem. Kleinbahntrasse
Flächengröße	81.556 m ² = ca. 8,2 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als gewerbliche Baufläche zu einer Fläche für Wald
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Bestandssituation. Die Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes oder der entsprechenden Nutzungen aus der bisherigen Darstellung des FNP ist bislang nicht erfolgt. Die Planungen für eine größere gewerbliche Ansiedlung wurden aufgegeben. Eine Nutzung als Fläche für die Freiflächenphotovoltaik kommt zwar grundsätzlich in Betracht und wurde diskutiert. Derzeit sind sie jedoch nicht aktuell. Eine dahingehende Änderung und Aufstellung eines Bebauungsplans müsste anlassbezogen in einer gesonderten, punktuellen Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden.</p> <p>Da insbesondere die südlichen Teilflächen des Änderungsbereichs bereits als Wald gem. § 2 Abs. 1 u. 2 LWaldG zu qualifizieren sind und sich in den nördlichen Teilflächen bereits erste Ansätze einer jungen Waldvegetation zeigen, soll eine Darstellung als Fläche für Wald erfolgen. Die Fläche kommt damit auch als Fläche für die Waldkompensation (durch Aufforstung) in Betracht. Hierfür besteht in Baruth/Mark Bedarf, z.B. aufgrund der Waldeingriffe im Zuge des Bebauungsplans Borgscheidchen II.</p> <p>Der <u>Landesbetrieb Forst</u> weist darauf hin, dass nach der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) für Erstaufforstungen mit einer Größenordnung von 2 ha bis weniger 20 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Ebenso gilt in diesem Zusammenhang, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens von Erstaufforstungen ggf. der unteren Forstbehörde gegenüber die Eignung der Flächen durch ein Standortgutachten nachzuweisen ist.</p> <p>Seitens der <u>unteren Naturschutzbehörde</u> des Landkreises Teltow-Fläming wurde hingewiesen, dass es sich bei Teilen der Flächen eventuell auch um</p>

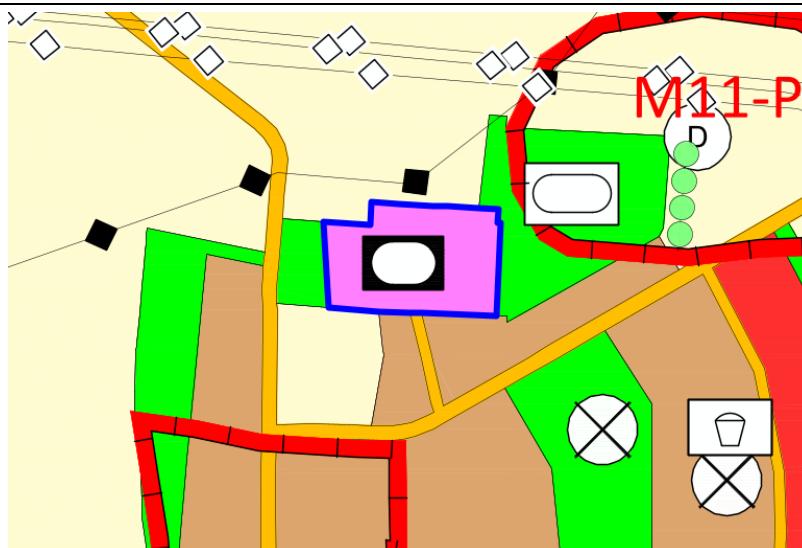
	<p>gemäß § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasen handeln könne. eine aktuelle Biotopkartierung ist zwingend vor Aufforstung vorzunehmen. Erfüllen die Flächen laut Biotopkartierung den Status gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG (VorwaldG / geschützte Trockenrasen etc.), ist von einer Aufforstung abzesehen. Im Zuge der Untersuchung der Fläche zur Erarbeitung des Umweltberichtes hat sich diese Vorab-Einschätzung jedoch nicht bestätigt.</p> <p>Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben (Fläche für Aufforstung mit standortgerechten Baumarten). Durch die Planänderung wird die Fläche als unbebaute und unversiegelte Fläche gesichert; dies ist positiv zu bewerten, da sich bereits spontaner Gehölz- und Strauchbewuchs entwickelt haben. Die ökologische Aufwertung steht in Übereinstimmung mit Zielen der Landschaftsplanung.</p>
--	---

Laufende Nr. 58a – Änderung zu gemischter Baufläche, ehem. Schule Petkus

Gemarkung Petkus – Flur 2, Flst. 112 (teilw.), 151 (teilw.), 152, 153, 154 (teilw.), 155, 156, 157, 158, 159, 161 (teilw.)



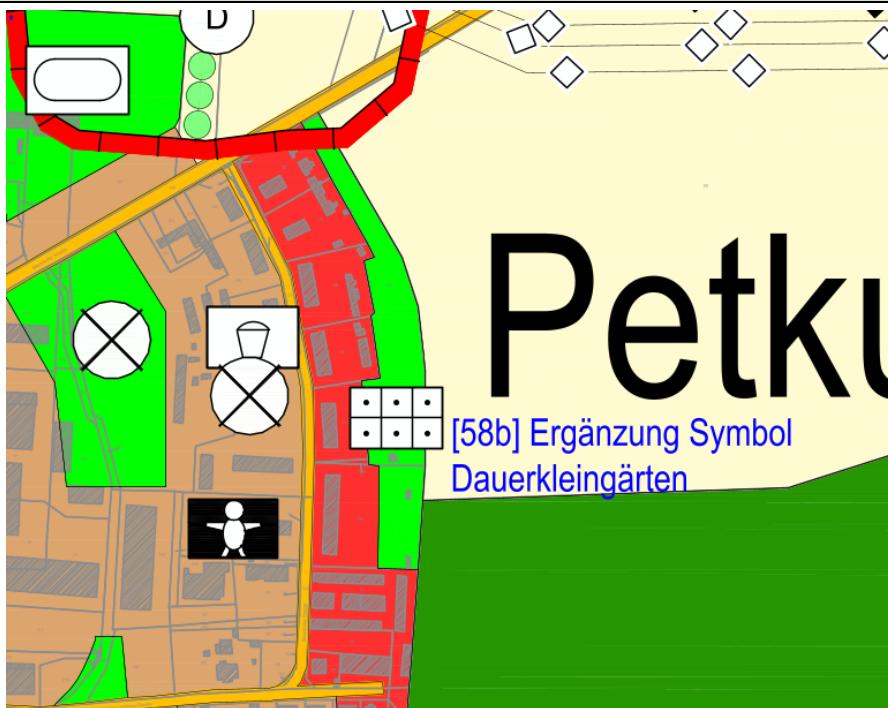
Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



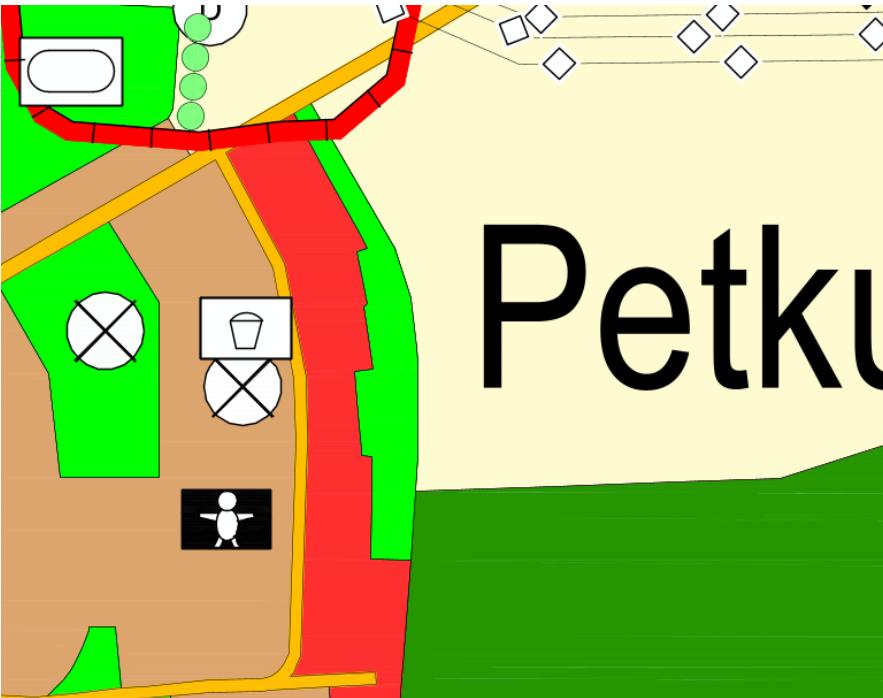
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	nördlicher Ortskern Petkus, ehemaliges Schulgelände
Flächengröße	11.545 m ² = ca. 1,2 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietscharakter)
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung dient der Anpassung der FNP-Darstellungen an die inzwischen vorherrschenden, tatsächlichen baulichen Verhältnisse. Das auf der Fläche bestehende Gebäude der ehemaligen Grundschule Petkus wird mittlerweile nicht mehr als Schule genutzt. Es besteht eine Umnutzungsgenehmigung des ehemaligen Schulgebäudes hin zu Wohn- und Gewerbenutzungen. Auf der Fläche findet zudem bereits Wohnnutzung statt: Es befinden sich bereits genehmigte und neu errichtete Wohngebäude auf der Fläche. Als Bestandteil des Siedlungszusammenhangs des übrigen Ortskerns wird die Fläche in die angrenzende gemischte Baufläche integriert.</p> <p>Die Kompensation für Eingriffe kann gegebenenfalls nicht vollständig innerhalb der Änderungsfläche erfolgen. Die Stadt Baruth/Mark verfügt jedoch in ihrem Flächenpool über ausreichende Flächen für externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nähere Angaben im Umweltbericht).</p>

Laufende Nr. 58b – Ergänzung Symbol / Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“
Gemarkung Petkus – Flur 2, Flst. 35, 36



Darstellung der geplanten Änderung der Ergänzung eines Symbols zur Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Entwurf der FNP-Änderung

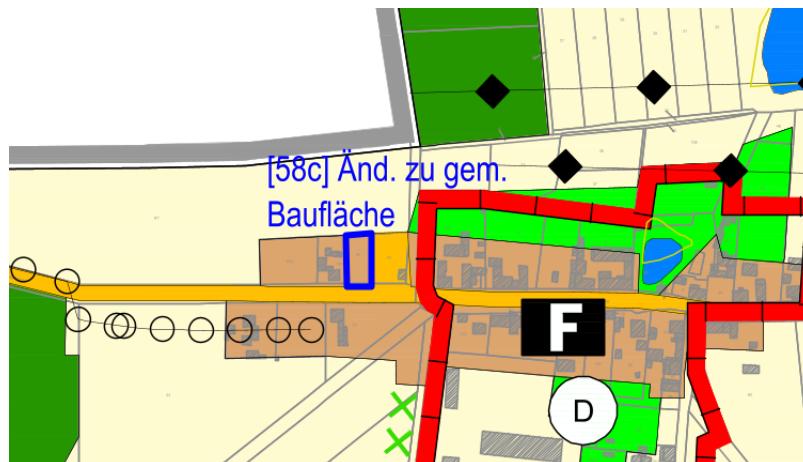


Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ohne Zweckbestimmung der Grünfläche

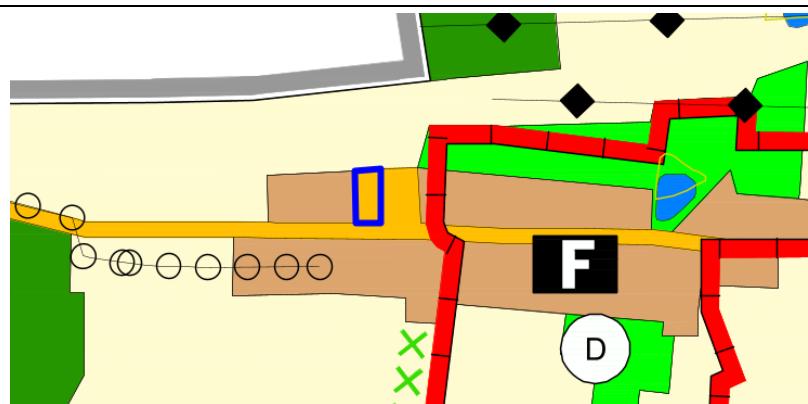
Lage	Östlicher Rand des Ortskerns Petkus, hinter der Wohnbebauung östlich der Merzdorfer Straße 7-29.
Art der Änderung	Ergänzung eines Symbols zur Zweckbestimmung der Grünfläche
Ziel und Zweck	Ergänzung der dargestellten Grünfläche um eine Zweckbestimmung, Anpassung an reale Verhältnisse, Vorbereitung eines Bebauungsplans
Begründung der Änderung	Auf der bereits im rechtswirksamen FNP dargestellte Grünfläche befinden sich vorwiegend Nutzungen durch Dauerkleingärten. Die Ergänzung der FNP-Darstellung um die entsprechende Zweckbestimmung dient der Klärstellung der real vorhandenen Verhältnisse. Im Übrigen dient die Änderung der Vorbereitung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Nr. 20/11 „Kleingartenanlage Petkus“, Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark Nr. 2/2012), um die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten.

Laufende Nr. 58c – Änderung in gemischte Baufläche

Gemarkung Charlottenfelde (zu Ortsteil Petkus) – Flur 1, Flst. 8 (teilw.), 62 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Straßenverkehrsfläche; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Westlich des Ortskerns Charlottenfelde, an der B 115
Flächengröße	838,20 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Straßenverkehrsfläche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebietscharakter)
Begründung der Änderung	Die Anpassung dient durch die Aufhebung der Darstellung einer Straßenverkehrsfläche der Anpassung an die realen Bestandsverhältnisse: Die auf dem benachbarten Flurstück 63 befindliche Wendeschleife beschränkt sich in ihrer Ausdehnung auf dieses Flurstück. Das Flurstück 62 stellt somit eine ungenutzte Fläche dar, welche allerdings in den dörflichen Bebauungszusammenhang eingebunden ist. Daher soll sie als Teil der gemischten Bauflächen dargestellt werden, um – im Sinne eines kompakten, zusammenhängenden Siedlungskörpers – eine Lücke im Siedlungszusammenhang zu vermeiden und den Anschluss der Bestandsbebauung zum restlichen Ortskern herzustellen.

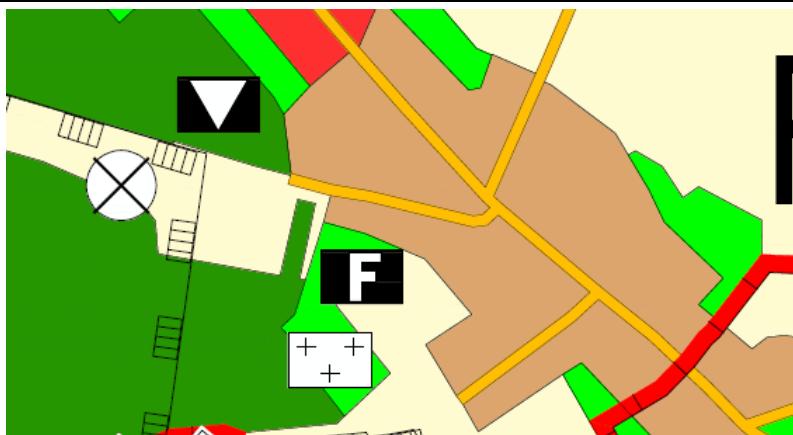
7.11 OT Radeland

Die im Entwurf zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehene Darstellung einer gewerblichen Baufläche als Änderungsbereich Nr. 23 wird nach der förmlichen Beteiligung nicht mehr weiterverfolgt. Der rechtswirksame (Gesamt-)Flächennutzungsplan, der Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Flurstücke 622, 655 (jeweils teilweise) der Flur 4, Gemarkung Radeland darstellt, bleibt daher an dieser Stelle ohne Änderung.

Laufende Nr. 23a – Korrektur Symbole Feuerwehr und kulturelle Einrichtung
Gemarkung Radeland, Flur 4, Flst. 75, 76, 77



Darstellung der geplanten Korrektur des Symbols im Entwurf der FNP-Änderung



Bisherige Darstellung des Symbols in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

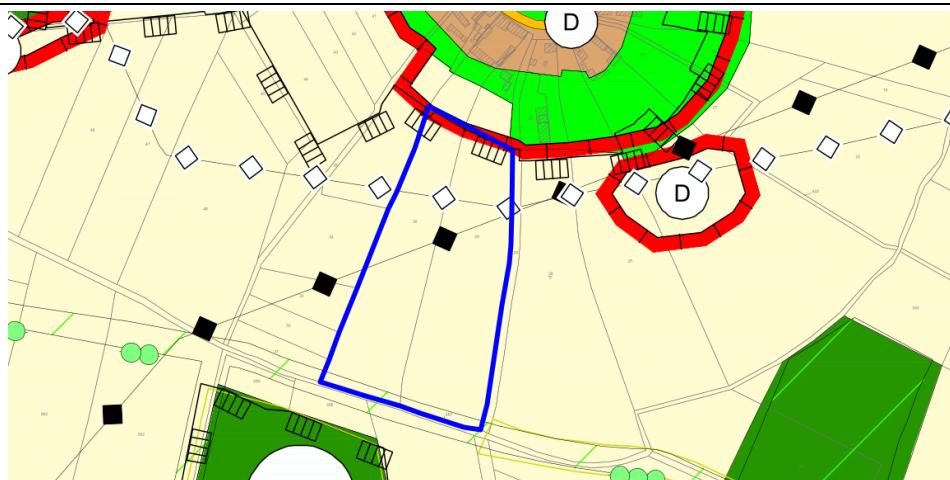
Lage	Ortskern Radeland
Art der Änderung	Anpassung eines Symbols zur Kennzeichnung der Lage einer Feuerwache an reale Bestandsverhältnisse
Begründung der Änderung	Im bisher rechtswirksamen FNP Energie fehlt die Zuordnungs-Linie des Symbols zur Kennzeichnung der Lage der Feuerwache Radeland. Dadurch verweist das Symbol nicht auf die korrekte Position der Wache. Die Linie wird daher ergänzt, um auf den tatsächlichen Standort zu verweisen. Es erfolgt keine Flächenänderung, da das Symbol gemäß Anlage 1, Nr. 4.1 der PlanZV im Flächennutzungsplan zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden kann.

Laufende Nr. 23b – Änderung zu Waldfläche

Gemarkung Radeland – Flur 4, Flst. 672 (teilw.), 673 (teilw.)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer Fläche für Wald im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



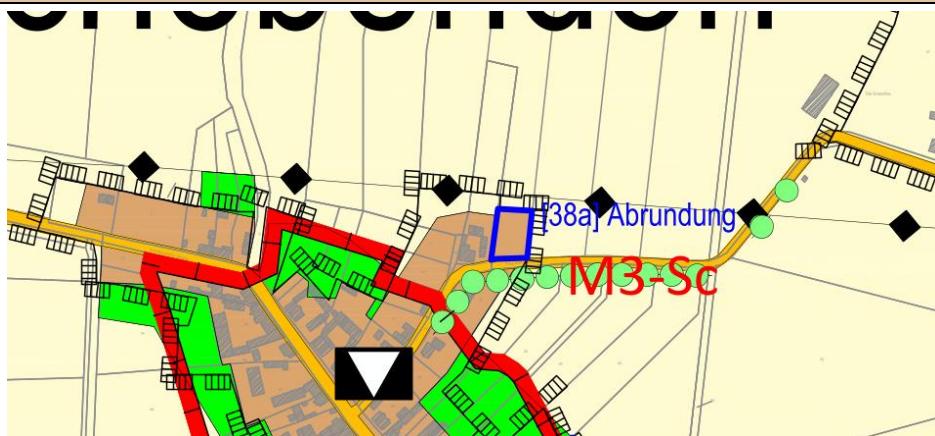
Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	Südlich der Ortslage Radeland
Flächengröße	40.854 m ² = ca. 4,1 ha
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu einer Fläche für Wald
Begründung der Änderung	<p>Die Änderung Nr. 23b dient der Aufnahme einer Aufforstungsfläche, die im Rahmen einer Teilstreichebung Eingang in den Landschaftsplan der Stadt Baruth/Mark gefunden hat und somit auch im FNP darzustellen ist. Damit kommt der Änderungsbereich als Fläche für die Waldkompenstation (durch Aufforstung) in Betracht. Hierfür besteht in Baruth/Mark Bedarf aufgrund der Waldeingriffe im Zuge anderer Bauleitplanverfahren, wie dem Bebauungsplan „Bernhardsmüh Baruther Urstromquelle“.</p> <p>Der <u>Landesbetrieb Forst</u> weist darauf hin, dass nach der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) für Erstaufforstungen mit einer Größenordnung von 2 ha bis weniger 20 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Ebenso gilt in diesem Zusammenhang, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens von Erstaufforstungen ggf. der unteren Forstbehörde gegenüber die Eignung der Flächen durch ein Standortgutachten nachzuweisen ist.</p>

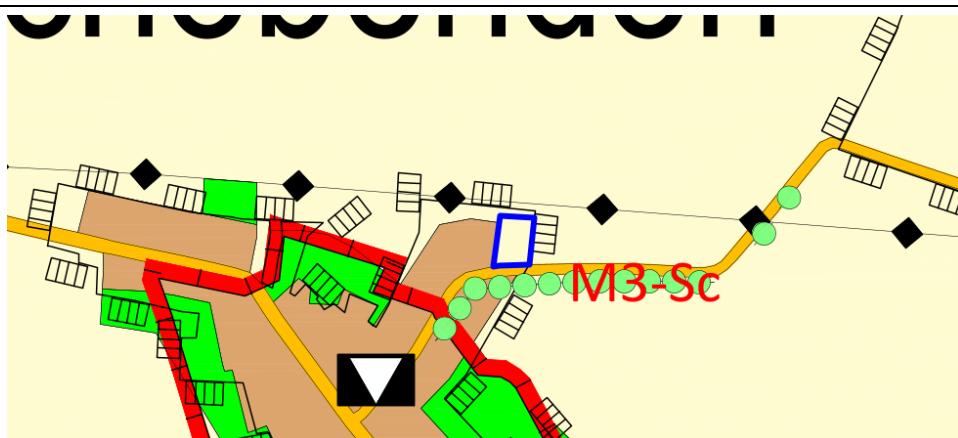
7.12 OT Schöbendorf

Laufende Nr. 38a – Abrundung

Gemarkung Schöbendorf – Flur 11, Flurstück 29 (teilweise)



Darstellung der geplanten Änderung zu einer gemischten Baufläche im Entwurf der FNP-Änderung; betreffende Fläche blau umrandet



Bisherige Darstellung in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft; betreffende Fläche blau umrandet

Lage	nordöstl. Rand der Ortslage Schöbendorf, am Weg zum Kombinat gelegen
Flächengröße	1.266,81 m ²
Art der Änderung	Änderung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu einer gemischten Baufläche
Begründung der Änderung	Die Ausweisung von gemischter Baufläche in dem bislang unbebauten Bereich schließt an den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortslage Schöbendorf an und rundet ihn entlang der Straße ab.
Mögliche Planungs- oder Nutzungskonflikte	Zu beachten ist, dass unmittelbar nördlich und östlich von der Änderungsfläche das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ liegt, welches gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden darf. Wesentliche Auswirkungen auf das LSG sind jedoch nicht zu erwarten. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans oder eines Baugenehmigungsverfahrens.

8 Begründung der Hinweise ohne Darstellungscharakter und der nachrichtlichen Übernahmen

8.1 Hinweise ohne Darstellungscharakter (textlich)

Aufgrund der nachrichtlich übernommenen Sachverhalte (siehe Kapitel 8.2) sowie ergangener Hinweise aus Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligungen ergehen die nachfolgend aufgeführten textlichen Hinweise ohne Darstellungscharakter.

Der Hinweis ohne Darstellungscharakter Nr. 5 aktualisiert dabei den entsprechenden Hinweis ohne Darstellungscharakter im rechtswirksamen FNP Energie bezüglich des Denkmalschutzes (die Formulierungen aus dem FNP Energie sind vollständig in den Formulierungen der hier gegenständlichen FNP-Änderung enthalten). Die textlichen Darstellungen sowie die übrigen Hinweise ohne Darstellungscharakter des FNP Energie bleiben unberührt.

Hinweis ohne Darstellungscharakter Nr. 1: Angrenzen bzw. räumliche Nähe oder Lage im Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsbereiche Nr. 2, 4, 10, 10a, 10b, 11a, 11b, 11c, 12, 13, 15, 15b, 16, 18, 18a, 19, 21, 22a, 22b, 23b, 27, 28, 32, 33b, 38a, 44, 45, 46, 47, 48, 48a, 49 und 49a grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ an, befinden sich darin (betrifft nur die Flächen Nr. 22a, 23b und 33b) oder liegen in räumlicher Nähe zu diesem Gebiet. Das Schutzgebiet darf gemäß § 26 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden. Eine nähere Prüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans oder im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens.

Begründung:

Im Gebiet der Stadt Baruth/Mark befindet sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ mit einer Flächengröße von 13.211,73 ha, das in vielen Bereichen sehr nah an die bestehenden Siedlungsräder heranreicht. Bei der Auswahl der Erweiterungsflächen wurde konsequent darauf geachtet, dass die Änderungsflächen nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes liegen. Zahlreiche Änderungsflächen grenzen aber an dieses großflächige LSG an oder liegen in seiner räumlichen Nähe.

Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Mit dem Hinweis ohne Darstellungscharakter sollen zukünftige Vorhabenträger über die Nähe zum LSG informiert werden. Es soll damit insbesondere darauf hingewirkt werden, dass von außerhalb des Schutzgebietes in das Gebiet hineinreichende Einflüsse (wie z.B. Baulärm oder andere Emissionen) vermieden bzw. so reduziert werden, dass sie nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen.

Sonderfälle stellen die Flächen Nr. 22a (Verlauf bestehender Straßenverkehrsfläche), 23b (Waldfläche Aufforstung) und 33b (Darstellung einer Fläche für Wald und Landwirtschaft auf ehemals von Genehmigung ausgenommener Fläche) dar, die direkt im Landschaftsschutzgebiet liegen. Aufgrund des Inhalts dieser Änderungen – entweder nur Bestandsdarstellung oder Fläche mit positiver Wirkung auf den Naturhaushalt – konnten die Änderungen trotz ihrer Lage im LSG so erfolgen. Dennoch sollen potenzielle Nutzer der Flächen auf die Lage im LSG und etwaige, sich aus dem Schutzstatus ergebende Einschränkungen hingewiesen werden.

Hinweis ohne Darstellungscharakter Nr. 2: Lage in einer Trinkwasserschutzone

Die Flurstücke 141, 142/2 und 142/1 der Gemarkung Baruth, Flur 6 (Bereich Mühlenberg) und damit ein Teil des Änderungsbereichs Nr. 13 befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Baruth. In diesem Bereich sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich durch die Lage im Wasserschutzgebiet ergeben, zu beachten.

Begründung:

Durch den Hinweis ohne Darstellungscharakter sollen mögliche Vorhabenträger innerhalb des Änderungsbereichs 13 (Bereich Mühlenberg) auf die Existenz der Trinkwasserschutzone III hingewiesen werden, da sich aus der Schutzgebietsverordnung Verbote oder Beschränkungen für die Errichtung baulicher Anlagen oder für die Nutzung der Grundstücke ergeben können. Mögliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser (z.B. durch die Verwendung von Mineralöl) können im Genehmigungsverfahren aber innerhalb der weniger sensiblen Schutzzone III in der Regel durch Nebenbestimmungen verhindert werden.

Hinweis ohne Darstellungscharakter Nr. 3: Bergbauberechtigungen

Die Flächennutzungsplanänderungen befinden sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Elster-Dahme“ (11-1593). Die Erlaubnis vom 30.07.2024 berechtigt die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur gewerblichen Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (hier: Kupfer, Blei, Zink, Silber, Gold, Zinn, Wolfram, Molybdän, Vanadium, Kobalt, Nickel, Lithium, Stein- und Kalisalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen). Die Erlaubnis vom 30.07.2024 ist bis zum 30.07.2029 befristet.

Begründung:

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung informierte das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe über die Lage der Änderungsbereiche im Erlaubnisfeld „Elster-Dahme (11-1593)“, für welches eine Bergbauberechtigung vorliegt. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dieser Vorgabe wird mit dem vorstehenden Text nachgekommen. Das Erlaubnisfeld „Elster-Dahme (11-1593)“ ist deutlich größer als das Baruther Stadtgebiet. Es umfasst weite Teile des Niederen Flämings und reicht von den südlichen Teilen der Landkreise Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming bis in die Landkreise Elbe-Elster und Potsdam-Mittelmark. Daher scheidet eine nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen aus. Der textliche Hinweis ist im vorliegenden Fall besser geeignet.

Zur Bergbauberechtigung selbst: Die Inhaberin der Bergbauberechtigung ist zur gewerblichen Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe, nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen) berechtigt. Die Erlaubnis wurde am 30.07.2024 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 30.07.2029 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben. Die Erlaubnis allein berechtigt den begünstigten Bergbauunternehmer noch nicht zur Aufnahme von konkreten Aufsuchungsarbeiten. Hierzu bedarf es (aufgrund des mehrstufigen bergrechtlichen Verfahrens) vorab zunächst noch der Zulassung eines Betriebsplans und ggf. der Einholung weiterer Genehmigungen.

Die Rechte, die sich aus einer erteilten Aufsuchungserlaubnis (i. S. einer bergrechtlichen Erlaubnis) ergeben, sind in § 7 BBergG abschließend geregelt. Die Erlaubnis gewährt danach

das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes in einem bestimmten Feld (Erlaubnisfeld)

1. die in der Erlaubnis bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen,
2. bei planmäßiger Aufsuchung notwendigerweise zu lösende oder freizusetzende Bodenschätze zu gewinnen und das Eigentum daran zu erwerben,
3. die Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 zu errichten und zu betreiben, die zur Aufsuchung der Bodenschätze und zur Durchführung der damit nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten erforderlich sind.

Sollte zur Umsetzung einer bergrechtlich genehmigten Planung die Benutzung einzelner Grundstücke in einem Feld der Bergbauberechtigung erforderlich sein, so hat sich der Bergbauunternehmer gütlich mit den Grundeigentümern dazu zu verständigen. Dies erfolgt in der Praxis i. d. R. durch den Kauf des Grundstückes oder durch Schließung eines (Pacht-)Vertrages zur Nutzung. Sollte es zu keiner gütlichen Einigung kommen, sieht das BBergG die Möglichkeit vor, dass auf Antrag des Bergbauunternehmers die Zustimmung des Grundeigentümers zur Nutzung seines Grundstückes durch den Bergbau durch eine Entscheidung der Bergbehörde ersetzt wird (s. Regelungen zur Streitentscheidung unter § 40 BBergG und zur Grundabtretung unter § 77ff BBergG). Solch eine Entscheidung zugunsten des Bergbauunternehmens ist jedoch an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft (s. u. a. § 79 BBergG). Für den vorliegenden Änderungsbereich hat das Landesbergbauamt keinen Konflikt durch die Überlagerung von Bergbauberechtigung und dargestelltem Baugebiet gesehen.

Hinweis ohne Darstellungscharakter Nr. 4: Ehemalige Kriegsstätten

Die Flächennutzungsplanänderungen befinden sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des Zweiten Weltkrieges zu Tage treten. Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden. Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat. Die Fundstelle ist zu sichern.

Begründung:

Von Seiten des Landkreises Teltow-Fläming wird in der Stellungnahme vom 24.04.2023 auf Folgendes hingewiesen: Das Gebiet, innerhalb dessen sich die Flächennutzungsplanänderungen befinden, befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Der Hinweis benennt die sich im Falle eines Gebeinfundes ergebenden Pflichten.

Hinweis ohne Darstellungscharakter Nr. 5: Denkmalschutz

Die Veränderung der Bodennutzung innerhalb der Änderungsbereiche kann Bodendenkmale berühren. Bodendenkmale sind nach §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 bis 3, 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende

Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Sollen innerhalb von Bodendenkmalflächen Baumaßnahmen bzw. Bebauungen realisiert werden, so sind die notwendigen Erdeingriffe zu minimieren, um den dauerhaften Schutz der Bodendenkmalsubstanz zu gewährleisten. Dazu sind die Planungen für Baumaßnahmen und Fundamentierungen rechtzeitig und vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich der Bodendenkmale zudem einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow- Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dieser erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Begründung:

Die Planung tangiert nach Aussage der Stellungnahme vom 14.04.2023 des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum den Bereich eines Bodendenkmale, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4 , § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um das Bodendenkmal Nr. 130351, ein Gräberfeld der Bronze- und Eisenzeit, im Änderungsbereich Nr. 59. Seine Ausdehnung ist in den Planzeichnungen bereits korrekt dargestellt.

Hinweis ohne Darstellungscharakter Nr. 6: Kampfmittelbelastung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Begründung:

Weiträumige Flächen des Gebietes der Stadt Baruth/Mark sind als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen. Auch in sonstigen Bereichen können Kampfmittelbelastungen bestehen. Bei konkreten Bauvorhaben ist daher die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung mit der zuständigen Behörde abzuklären. Auf diesen Umstand weist der Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 24.04.2023 hin. Der Hinweis ohne Darstellungscharakter soll etwaige Vorhabenträger darauf aufmerksam machen.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen (zeichnerisch)

Es werden folgende Sachverhalte auf zeichnerische Weise nachrichtlich in die Planzeichnungen übernommen:

- die Umgrenzungen von Naturschutzgebieten (NSG) und Landschaftsschutzgebieten (LSG) sowie die Positionen von Naturdenkmalen (ND) im Sinne des Naturschutzrechts;
- die Umgrenzung von Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz nach Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) und dessen Bestimmungen unterliegen;
- die Umgrenzung von Wasserschutzgebieten und Trinkwasserschutzzonen;
- die Kennzeichnung von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen;
- sowie die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) in Form der Umgrenzungen der Flurstücke und Bestandsgebäude.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wies die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (uNB) in ihrer Stellungnahme vom 27.04.2023 darauf hin, dass die nachrichtliche Darstellung der LSG- und NSG-Grenzen nicht mit den Original-Unterschutzstellungskarten der uNB übereinstimmte. Gegenüber dem Vorentwurf (und der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017 des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark) wurde die nachrichtliche Darstellung dieser Schutzgebietsgrenzen in den Planzeichnungen angepasst und korrigiert.

Gegenüber dem bisher rechtswirksamen gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplan der Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017 wurde zudem die ALKIS-Darstellung auf den Stand des 22.04.2022 aktualisiert.

Ferner erfolgte nach einem Hinweis der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (Stellungnahme vom 13.02.2025 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) eine Ergänzung der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind um drei weitere Altlasten(verdachts)flächen (auf Flurstück 210 der Flur 2 und Flurstück 58/1 der Flur 3 in der Gemarkung Baruth sowie auf Flurstück 218 der Flur 1, Gemarkung Petkus).

9 Flächenbilanzierung

Die Änderungsbereiche im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung umfassen die folgenden Flächentypen gemäß BauNVO bzw. PlanZV:

Wohnbauflächen	110.556 m ² = ca. 11,06 ha
Gemischte Bauflächen	123.978 m ² = ca. 12,40 ha
Straßenverkehrsflächen	3.604 m ² = ca. 0,36 ha
Grünflächen	5.430 m ² = ca. 0,54 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.179 m ² = ca. 0,12 ha
Flächen für Wald	128.086 m ² = ca. 12,81 ha
Flächen für die Landwirtschaft	668 m ² = ca. 0,07 ha
Gesamt	373.503,07 m² = ca. 37,35 ha

Eine detailliertere Flächenbilanzierung lässt sich zudem aus der in Kapitel 7.1 aufgeführten gesamtstädtischen Übersicht über die Änderungen des vorliegenden Verfahrens entnehmen.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.01.2025 (im Rahmen der förmlichen Beteiligung) besteht in Baruth/Mark für die Neuausweisung von Wohnbauflächen eine raumordnerische **Begrenzung auf ca. 7,7 ha** bis zum Jahr 2029. Diese Begrenzung besteht zum einen Teil aus 4,2 ha Eigenentwicklungsoption (EEO), welche für das gesamte Stadtgebiet von Baruth/Mark gilt. Hinzu kommen 3,5 ha Wachstumsreserve (WR), welche jedoch nur im Ortsteil Baruth/Mark als durch den Regionalplan festgelegtem, grundfunktionalem Schwerpunkt Anwendung finden kann (siehe hierzu Kapitel 4.1 zu Ziel 5.5 und 5.7 LEP HR).

Dieses Kontingent wird durch die Änderungsbereiche wie in der eingangs genannten Stellungnahme der GL und in der folgenden Tabelle aufgeführt in Anspruch genommen:

Zur Verfügung stehendes Flächenkontingent zur Eigenentwicklung:		EEO	WR
		4,2 ha	3,5 ha
Änderungs- bereich	Größe ca.	Anrechnung auf EEO	Anrechnung auf WR
Änderung Nr. 2	0,2 ha	-0,0 ha	-0,2 ha
Änderung Nr. 4 (nur Wohnbaufl.)	4,8 ha	-1,5 ha	-3,3 ha
Änderung Nr. 13 (westlicher Teil)	0,6 ha	-0,6 ha	-0,0 ha
Änderung Nr. 21	0,7 ha	-0,7 ha	-0,0 ha
Änderung Nr. 44	0,7 ha	-0,7 ha	-0,0 ha
verbleibend	-	0,7 ha	0,0 ha

10 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB sind in der Begründung eines Bauleitplans die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Im Folgenden werden daher die stadtplanerischen und ökonomischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Baruth/Mark, auf die Infrastruktur, auf die Umwelt und das Klima sowie auf die Belange der Nachbargemeinden und erläutert.

10.1 Auswirkungen auf den Menschen, Emissionen, Freizeit und Erholung, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Auswirkungen auf den Menschen, Emissionen:

Das Landesamt für Umwelt hat in ihrer Stellungnahme vom 10.05.2023 die Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz geprüft und detailliert Stellung genommen:

Gegen die beabsichtigten Änderungen Nr. 2, 11a-c, 21, 27, 28, 34a, 44 bis 47 und 58 bestehen seitens des Immissionsschutzes keine Bedenken. Dies stützt die Planung. Ebenfalls betreffen die Änderungsbereiche der Kategorien IV-VI keine Belange des vorbeugenden Immissionschutzes.

Vom LfU wurden aber Hinweise zu möglichen bzw. zu erwartenden Immissionsbelastung (Verkehrsbelastung, Sportlärm, Geruchs- und Staubimmissionen) bzgl. einzelner Änderungsflächen (Nr. 4, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 13a, Nr. 14, Nr. 29, Nr. 38b, Nr. 40, Nr. 55, Nr. 60 vorgetragen. Diese Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt. In der Begründung zu den einzelnen Änderungen wird dies näher dargelegt (siehe Kapitel 7). Es wird darauf hingewiesen, dass die mögliche Belastung, insbesondere durch Verkehrsimmisionen, durch zweckmäßige Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der nachgeordneten Planungs- bzw. Genehmigungsebene bewältigt werden müssen und können.

Von Seiten des Landkreises Teltow-Fläming wurden ebenfalls bzgl. einzelner Änderungen Hinweise bzw. Bedenken im Hinblick auf den Immissionsschutz vorgetragen (Änderung Nr. 4 – Nähe zu Kläranlage; Änderung Nr. 23 – Nähe zu Siloanlage; Änderung Nr. 28 – Nähe zur Bahnstrecke; Änderung Nr. 12 – Nähe zur Straße; Änderung Nr. 13 – Nähe zur B115; Änderung Nr. 13a – Nähe zur Kläranlage; Änderung Nr. 29 – ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung). Die Belange werden in den Begründungen zu den Einzeländerungen dargestellt und abgewogen (siehe Kapitel 7). Es konnte bei allen Änderungsflächen davon ausgegangen werden, dass mögliche Konflikte auf der Ebene der nachgelagerten Verfahren (Bebauungsplan, Genehmigungsverfahren) bewältigt werden können.

Die Hinweise zur ursprünglich geplanten **Änderung Nr. 13a** erübrigen sich, da diese Änderung im vorliegenden Verfahren nicht mehr weiterverfolgt wird.

Die Hinweise bzgl. der geplanten **Änderung Nr. 60 (Erweiterung Bernhardsmüh)** – insbesondere die Notwendigkeit zur Erstellung von Gutachten – werden in der von diesem Änderungsverfahren abgekoppelten Flächennutzungsplanänderung, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich berücksichtigt.

Gegen die **Änderung Nr. 14 (ALDI-Markt)** bestanden von Seiten des LfU Bedenken; diese Änderung wird in der Planung nicht mehr weiterverfolgt.

10.2 Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, städtebauliche Auswirkungen

Die im vorliegenden Verfahren durchgeföhrten Änderungen des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark, darunter insbesondere die im Bereich Wohnen, wurden in mehreren Schritten ermittelt, um eine sach- und abwägungsgerechte **gesamträumliche Einordnung** der Flächennutzungsplanänderungen zu gewährleisten. Hierzu kann auf die Ausführungen im Kapitel 6.1 bis 6.3 verwiesen werden.

Die Planung reagiert auf einen aktuellen und prognostischen **Bedarf** an Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Baruth/Mark und der gewerblichen Entwicklung. Das Angebot an neuen Wohnbauflächen und die Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnungen kann dazu führen, dass die Stadt für den Zuzug attraktiver wird und die Einwohnerzahl steigt. Siehe hierzu näher Kapitel 6.2.

Folgende **Planungsgrundsätze** werden in der Planung bei der Ausweisung der jeweiligen Flächen berücksichtigt:

- **§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz** (BlmSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BlmSchG) auf

schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen 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.
- 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 im Sinne der Baunutzungs-verordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.

Die Begründung erfolgt mit Rücksicht auf die Besonderheiten den einzelnen Änderungsflächen. Die Grundsätze werden in die Begründung aufgenommen und im Zusammenhang mit den einzelnen Flächen abgewogen.

Das Landesamt für Umwelt erhebt in ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken seitens des **Immissionsschutzes** bzgl. der durch die vorliegende Planung beabsichtigten **Änderungen Nr. 2, 11a-c, 21, 27,28, 34a, 44-47 und 58**, was die Planung stützt. Bezuglich anderer Flächen, die unterschiedlichen Immissionen unterliegen (Straßen, Bahn, Landwirtschaft, Sportanlagen, Gewerbe) wird von Seiten des Landesamtes eine Berücksichtigung in der Abwägung der Einzeländerungen gefordert, was vorliegend erfolgte (siehe hierzu Kapitel 7; insbesondere Einzeländerungen Nr. 4, 12, 13, 40, 55). Die Erweiterung des Änderungsbereichs Nr. 13 im Westen führt nicht zu zusätzlichem Konfliktpotenzial.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der Lage der Flächen, dem zu erwarteten Maß der Immissionsbelastung und der Ortstypik der Immissionen nicht zu unzumutbaren Belästigungen kommen wird bzw. die Konflikte auf den nachgelagerten Ebenen (B-Plan) gelöst werden können.

10.3 Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Arbeitsplatzentwicklung

10.3.1 Wirtschaft

Von Seiten des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg wird ausweislich der Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung durch die Planung generell ein positiver wirtschaftlicher Struktureffekt erwartet.

Die Schaffung von Wohnraum in der Stadt Baruth/Mark kann zu für die örtliche Wirtschaft positiven Folgewirkungen führen (Arbeitskräfteverfügbarkeit, Steigerung der Nachfrage im Einzelhandel u.a.). Diese mittelbaren Auswirkungen sind jedoch in Art und Umfang nur schwer abzuschätzen.

10.3.2 Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft:

Soweit die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche tatsächlich bebaut werden, führt dies, soweit landwirtschaftliche Flächen unmittelbar betroffen sind, zu einem Flächenverlust für diese Nutzungsform. Die Ausweisungen werden dennoch als abwägungsgerecht betrachtet: Die Flächen erfahren durch die Ausweisung als Wohnbaufläche aller

Voraussicht nach eine erhebliche Wertsteigerung. Die Flächeneigentümer sind in der Entscheidung darüber frei, ob sie die Grundstücke selbst nutzen oder veräußern.

Dies wird auch durch die Rückäußerung der für die Belange der Landwirtschaft zuständigen Behörden gestützt: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 26.04.2023 bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen oder Hinweise seitens der Ländlichen Flurneuordnung.

Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Teltow-Fläming bestehen zur Entwurfsplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Die dauerhafte Inanspruchnahme aktuell bewirtschafteter landwirtschaftlicher Nutzfläche betrifft im Wesentlichen die Änderungen Nr. 21, 27 und 28. Die betroffene und umzuwandelnde Fläche ist allerdings gering. Die Fläche Nr. 21 wurde zudem im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung um 0,27 ha verkleinert.

Bzgl. der Änderungen Nr. 27 und 28 (Klasdorf) wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrtsmöglichkeit für Landwirtschaftsbetriebe zur Fläche weiterhin zu gewährleisten ist. Dies ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. ggf. ergänzend durch vertragliche Lösungen abzusichern und im konkreten Fall auch möglich.

Belange der Forstwirtschaft:

Die Belange der Forstwirtschaft wurden im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt und abgewogen:

Die Änderungsflächen wurden so ausgewählt, dass Waldflächen möglichst nicht in Anspruch genommen werden müssen. Bezüglich einiger Inanspruchnahmen ist bei Umsetzung der Planung durch Bebauung ein **Waldumwandlungsverfahren** durchzuführen. Dies betrifft gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst vom 31.01.2025 bzw. 28.05.2025 insbesondere die Änderungen Nr. 4 (Baruth), Nr. 44 (Papritz), Nr. 47 und Nr. 48a (Papritz) sowie zum Teil die Nr. 13 und 19 (Baruth).

Mehrere Änderungen sehen die (**Neu-**)**Ausweisung von Waldflächen** vor, zum Teil als Anpassung an die realen Verhältnisse, zum Teil als Neu-Ausweisung, um eine Aufforstung zu ermöglichen und damit auch Flächen für die Kompensation von Waldeingriffen bereitzustellen. Sie dienen damit den Belangen der Forstwirtschaft. Die **Änderung Nr. 23b** dient der Aufnahme einer Aufforstungsfläche, die im Rahmen einer Teilstreichebung Eingang in den Landschaftsplan der Stadt Baruth/Mark gefunden hat und somit auch im FNP darzustellen ist. Damit kommt der Änderungsbereich als Fläche für die Waldkompensation (durch Aufforstung) in Betracht. Hierfür besteht in Baruth/Mark Bedarf aufgrund der Waldeingriffe im Zuge anderer Bauleitplanverfahren. Die **Änderung Nr. 58 in Petkus** (Aufhebung einer gewerblichen Baufläche und Ausweisung einer Waldfläche) sind mit Wald bestockte Flächen betroffen. Daher erfolgt die Ausweisung der gesamten Fläche als Wald. Sie kommt auch als Fläche für Waldkompensationsmaßnahmen in Betracht. Siehe die detaillierte Darstellung der Änderung in Kapitel 7.

Der als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellte Bereich der **Änderung Nr. 59** ist derzeit zusammenhängend bewaldet. Daher wird die Darstellung des Änderungsbereichs im FNP den realen Verhältnissen vor Ort angepasst und zu einer Fläche für Wald geändert.

Im Rahmen der **Änderung Nr. 59b** wird ein ehemaliger Kleinbahndamm nunmehr entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse als Wald ausgewiesen.

10.3.3 Arbeitsplatzentwicklung

Die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgende Ausweisung von Wohnbau-land hat keinen direkten Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung. Sie deckt aber einen

aktuellen bzw. prognostizierten Bedarf an Wohnraum für Arbeitskräfte und macht daher die Stadt Baruth/Mark für den Zuzug von Arbeitskräften attraktiver.

Wie in Kapitel 6.2 dargestellt, kommen die Anfragen nach Wohnraum größtenteils von den Beschäftigten der Betriebe im Industriegebiet. Wichtige Zielgruppen für das Wohnen sind auch Lehrlinge und Gastarbeiter*innen sowie Senior*innen (auch aus dem ländlich geprägten Umland), die generationsgerechten / altersgerechten Wohnraum nachfragen.

10.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Da die Bauleitpläne, darunter der Flächennutzungsplan, von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB), trägt die Stadt Baruth/Mark die Kosten des FNP-Änderungsverfahrens. Bezüglich des Erfordernisses des Änderungsverfahrens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Baruth/Mark wird auf die Ausführungen des Kapitels 1 und 2 sowie Kapitel 7 verwiesen.

Die Kosten des Verfahrens belaufen sich auf ca. ____ €.

Zur Finanzierung des Verfahrens hat die Stadt Baruth/Mark eine Zuwendung im Rahmen des Schwerpunkts A der landesweiten Planungsförderungsrichtlinie 2023³⁴ beantragt. Eine Förderung in Höhe von ____ v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben wurde gewährt, so dass die durch die Stadt zu tragenden Kosten nurmehr ca. ____ € betragen.

Im Übrigen ist von indirekten, positiven Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt durch die Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Bevölkerungs-, Siedlungs- und Arbeitsplatzentwicklung auszugehen (siehe Ausführungen oben unter Kapitel 6.2 und 10.3.3).

10.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

10.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Straßenverkehr:

Es werden laut Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 12.04.2023 durch die vorliegende Flächennutzungsplanung keine Autobahnplanungen und Belange der Autobahn GmbH des Bundes berührt. Auch aus der Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die Planung keine Einwände (Stellungnahme Landesamt für Bauen und Verkehr vom 24.04.2023).

Das Vorliegen einer möglichst günstigen Erschließungsmöglichkeit (vorrangig gebündelt und über Gemeindestraßen), wie in der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen vom 11.05.2023 gefordert, wird in der Abwägung berücksichtigt. Die Begründung der einzelnen Änderungsbereiche enthält hierzu Aussagen. Durch den unmittelbaren Siedlungsanschluss der Änderungsbereiche ist diese Voraussetzung in allen Fällen gegeben.

³⁴ Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von gemeinsamer Flächennutzungsplanung, Bebauungsplänen und planerischer Maßnahmen der Landesentwicklung sowie der Projektkoordination/dem Projektmanagement von Planungsprozessen im Land Brandenburg vom 11. April 2023, Amtsblatt für Brandenburg/23, [Nr. 17], S.430.

Schienenverkehr, ÖPNV, Schifffahrt und Luftverkehr:

Es werden laut Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 24.04.2023 durch die vorliegende Planung zunächst keine Belange der Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV berührt. Bzgl. der Belange des zivilen Luftverkehrs wird dies durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg bestätigt (Stellungnahme vom 09.05.2023). Die für die Änderungsflächen Nr. 27 bis 29 und 32 in Klasdorf vorgesehenen Nutzungen (Wohngebiet, Mischgebiet) werden trotz des geringen Abstandes von nur ca. 1 km nicht zu einer Berührung oder Beeinträchtigung der durch den Anlagenschutzbereich der Radaranlagen „Klasdorf VOR-DME“ gesicherten Belange des Flugverkehrs führen. Eine konkrete Prüfung und ggf. Genehmigung kann jedoch erst in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu einzelnen Bauvorhaben erfolgen.

10.5.2 Telekomunikation

Da alle für die Wohnnutzung vorgesehenen Änderungsbereiche unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsbereiche angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen erschlossen bzw. mit relativ geringem Aufwand erschließbar sind. Auf etwaige Besonderheiten hierzu wird in der Begründung der zeichnerischen Darstellung der Änderungen (siehe Kapitel 7) eingegangen.

Die Bundesnetzagentur und die Telekom haben zur vorliegenden Planung keine Stellungnahme abgegeben.

10.5.3 Energieversorgung, Trinkwasser/Abwasser, Abfallentsorgung

Energieversorgung:

Die Flächennutzungsplanung selbst bereitet nur weitere Planungen vor, sodass nur indirekt Auswirkungen auf den Infrastrukturbestand zu erwarten sind. Diese wären dann im Rahmen der Planungen auf nachgeordneten Planungsebenen zu bewerten und ggf. zu bewältigen.

Die neu dargestellten Bauflächen würden einen Anschluss an Versorgungsinfrastruktur benötigen, aufgrund der Gesamtgröße aller Flächen und der darauf zu erwartenden Bebauungsdichte ist nicht davon auszugehen, dass insgesamt erheblich höhere Anforderungen an die Infrastruktur entstehen. Ein erheblicher Teil der geplanten Änderungen befindet sich zudem in infrastrukturell bereits gut erschlossenen Ortsteilen, insbesondere der Kernstadt Baruth/Mark, in denen die Auslastung der Infrastruktur damit zusätzlich gesichert wird.

Es sind Leitungsbestände und zugehörige Flächen der NBB, EWE Netz, GASCADE und der Mineralölverbundleitung Schwedt im Plangebiet vorhanden, insbesondere Ferngasleitungen. Die bereits in den vorherigen Fassungen des Flächennutzungsplans dargestellten Leitungen und Flächen für Energieversorgungsanlagen bleiben jedoch durch die hier vorliegende FNP-Änderung unverändert.

Von Seiten der Bundesnetzagentur, E.ON e.dis und Energie Mark Brandenburg sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Da die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung durch die WABAU, einen Eigenbetrieb der Stadt Baruth/Mark (der Plangeberin) übernommen wird, sind Auswirkungen bereits abgestimmt.

Abfallentsorgung:

Weitere Wohnbauflächen erfordern weitere Kapazitäten der Abfallentsorgung. Dies ist jedoch Gegenstand nachgelagerter Fachplanungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden Aspekte der straßenmäßigen Erschließung.

10.5.4 Soziale Infrastruktur

Bei der Auswahl der zu ändernden Flächen wurde auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kita-, Hortbereich, Schulen u.a.) in die Abwägung einbezogen und die Ausweisung von Flächen überwiegend den besser versorgten Ortsteilen (Hauptort und Vorsorgegebiete Wohnen) zugeordnet. Siehe hierzu Kapitel 6.2 und 7.

10.6 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Siehe **Umweltbericht** als gesondertem Teil der Begründung.

Teilweise können **Eingriffe** in die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes sowie in Wald nicht innerhalb der Änderungsflächen kompensiert werden. Verfügbare externe Maßnahmenflächen können aber dem Maßnahmenpool der Stadt Baruth/Mark entnommen werden. Momentan stehen Maßnahmenflächen von mindestens 21,3 ha zur Verfügung (Stand: 03.06.2025). Hinzu kommen Baum- und Heckenpflanzungen, für die eine genaue Größenangabe zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich war.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurden in dem für die Flächennutzungsplanung ausreichendem Maße (Sichtung der Flächen) untersucht, ob bereits erkennbar ist, dass die Planung möglicherweise vor unüberwindlichen **artenschutzfachlichen Hindernissen** steht, was nicht der Fall ist. Eine detaillierte artenschutzfachliche Bestandsaufnahme im Wege eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist erst auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) sachgerecht und erforderlich, da erst dann Zeitpunkt, Art und Tiefe möglicher Auswirkungen auf die betroffenen Arten abschätzbar sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange, die Vorgaben der Baumschutzverordnung und Anforderungen an den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind in den entsprechenden Genehmigungsverfahren bzw. Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

Die **Änderungen Nr. 10, 11, 22b und 59** werden von Seiten des Landkreises naturschutzfachlich begrüßt, da sie dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

10.7 Auswirkungen auf Belange der Nachbargemeinden

Es ist nicht von erheblichen Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Belange der Nachbargemeinden auszugehen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans und seiner Änderung umfasst lediglich das Stadtgebiet der Stadt Baruth/Mark. Des Weiteren wurde in den Stellungnahme vom 12.05.2023 durch die Gemeinde Nuthe-Urstromtal bestätigt, Seitens der Ämter Schenkenländchen und Unterspreewald, der Stadt Zossen sowie der Gemeinde Niederer Fläming sind im gesamten Verfahren keine Stellungnahmen eingegangen.

Das Amt Dahme/Mark, die Gemeinde Nuthe-Urstromtal und die Gemeinde Am Mellensee bestätigen in ihren jeweiligen Stellungnahmen, dass keine Belange der Kommune selbst bzw. durch sie wahrgenommenen Belange betroffen oder berührt werden.

Insgesamt sind also keine Auswirkungen auf die Belange der genannten Kommunen bekannt.

11 Fortschreibung des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Baruth/Mark wurde zeitlich parallellaufend zum vorliegenden Verfahren im Hinblick auf die in diesem Verfahren geplanten Änderungen fortgeschrieben.

V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

12 Verlauf des Planverfahrens und der Beteiligungen

12.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt im Normalverfahren nach §§ 3 bis 6a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dokumentiert sind, bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark, ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark 04/2021 vom 16.04.2021.	25.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark 03/2023 vom 17.03.2023	Öffentliche Auslegung vom 27.03.2023 bis einschl. dem 10.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 24.03.2023 (mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.05.2023)
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 17.12.2024 (mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.01.2025)
Billigung des Entwurfs zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark	Beschluss vom 12.12.2024
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 17.12.2024	20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025
Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB	05.05.2025 bis einschließlich 27.05.2025
Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Wiederholung)	02.06.2025 bis einschließlich 17.06.2025
Feststellungsbeschluss	- wird fortgeschrieben -

12.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fand durch Schreiben vom 24.03.2023 mit Rückäußerungsfrist bis zum 12.05.2023 statt. Insgesamt sind 37 Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Weitere Einzelheiten und die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte sind der Abwägungstabelle zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

12.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung des Informationsblatts und anderer Materialien vom 27.03.2023 bis einschließlich dem 10.05.2023 im Bürgerbüro des Rathauses der Stadt Baruth/Mark statt. Insgesamt sind 384 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Weitere Einzelheiten und die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte sind der Abwägungstabelle zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

12.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fand durch Schreiben vom 17.12.2024 mit Rückäußerungsfrist bis zum 31.01.2025 statt. Insgesamt sind 34 Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Weitere Einzelheiten und die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte sind der Abwägungstabelle zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

12.5 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Baruth/Mark und durch Auslegung des Entwurfs der Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 im Bürgerbüro des Rathauses der Stadt Baruth/Mark statt. Insgesamt sind 21 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Weitere Einzelheiten und die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte sind der Abwägungstabelle zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

12.6 Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange so- wie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund einer Änderung der Planzeichnung (Wegfall der Änderungsfläche Nr. 23) war eine erneute förmliche Beteiligung notwendig. Die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand durch Anschreiben vom 05.05.2025 mit Rückäußerungsfrist bis zum 27.05.2025 statt. Es sind 28 Stellungnahmen eingegangen.

12.7 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund einer Änderung der Planzeichnung (Wegfall der Änderungsfläche Nr. 23) war eine erneute förmliche Beteiligung notwendig. Diese fand durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Baruth/Mark und durch Auslegung des Entwurfs der Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark vom 02.06.2025 bis einschließlich 17.06.2025 im Bürgerbüro des Rathauses der Stadt Baruth/Mark statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

13 Schlussabwägung

Ziele und Hauptgegenstand der Planung

Hauptgegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist die **Erweiterung der Wohnbauflächen und Wohnbaupotenziale in der Stadt Baruth/Mark**, um dem festgestellten und weiterhin bestehenden Mangel an Wohnraum und der Steigerung der Nachfrage nach diesem Rechnung zu tragen. Ebenfalls erfolgen im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung geringfügige Erweiterungen an den Bauflächen in Form von Abrundungen bzw. Anpassungen an den baulichen Bestand vor Ort, um den FNP der Stadt Baruth/Mark in Einklang mit den real bestehenden Verhältnissen zu bringen.

Anpassungen der Planinhalte im Laufe des Planverfahrens

Gegenüber der ursprünglichen Gesamtkulisse der geplanten Änderungen wurden **nach der frühzeitigen Beteiligung** folgende Änderungen nicht mehr weiterverfolgt, insbesondere weil es Einwendungen bzw. Bedenken gegenüber der Planung gab oder die geplanten Änderungen in eigenständige Änderungsverfahren ausgelagert werden sollen (siehe hierzu näher Kapitel 6.3.2 der Begründung):

- Änderung Nr. 13a (Baruth): Änderung zu einer gemischten Baufläche (ehemaliges Fe rienlager)
- Änderung Nr. 14 (Baruth): Erweiterung ALDI
- Änderung Nr. 23 a (Radeland): Ausweisung einer Wohnbaufläche
- Änderung Nr. 33 (Horstwalde): Streuobstwiese
- Änderung Nr. 38b (Schöbendorf): Sonderbaufläche Tourismus
- Änderung Nr. 60 (Baruth): Erweiterung Bernhardsmüh

Nach Durchführung der förmlichen Beteiligung ergab sich nur noch eine relevante Änderung der Flächenkulisse: Die **Änderung Nr. 23** am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Radeland, die zur förmlichen Beteiligung in der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche bestand, wurde nun gänzlich herausgenommen, so dass es dort bei der Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche im FNP verbleibt. Die in der genannten Fläche stattfindende Holzzwischenlagerung, die mit der Holzverarbeitung im Industrie- und Gewerbegebiet Bernhardsmüh zusammenhängt, soll und kann nach Ansicht der Stadt im Industrie- und Gewerbegebiet selbst erfolgen. Auch im Interesse der Anwohner (Lärmauswirkungen der Lagernutzung) verfolgt die Stadt Baruth/Mark nicht mehr das Ziel, diese Nutzung zu legalisieren. Die Herausnahme der Fläche führte zur Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung.

Wesentliches Vorbringen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der **Gemeinsamen Landesplanung** wurde in den Beteiligungsverfahren mehrfach bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Stellungnahmen vom 09.05.2023, 28.01.2025 und 21.05.2025). Insbesondere überschreiten die Ausweisungen für die Deckung des Wohnbedarfs nicht den der Stadt Baruth/Mark zukommenden Entwicklungsspielraum (Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve). Gegenüber dem Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung hat sich die anzurechnende Fläche insgesamt von 7,8 ha auf 7,0 ha verkleinert; es verbleibt somit eine Eigentwicklungsoption von 0,7 ha. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen (einschließlich gemischter Bauflächen) überwiegend im Ortsteil Baruth/Mark vorgesehen. Diese Absicht steht, wie von Seiten der **Regionalen Planungsgemeinschaft** bestätigt, grundsätzlich in Übereinstimmung mit der Festlegung des Ortsteils als grundfunktionaler Schwerpunkt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen Klasdorf und Paplitz befindet sich nach dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Flämig 3.0 zudem in Vorbehaltsgebieten Siedlung. Die übrigen Änderungsbereiche überschneiden sich nicht mit beabsichtigten Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans 3.0.

Im Ergebnis steht die Planung **somit im Einklang** mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der landesweiten, wie auch der regionalen **Raumordnung**.

Das **Landesamt für Umwelt** weist in seinen Stellungnahmen bzgl. mehrerer Änderungsbereiche auf mögliche Immissionsschutzkonflikte hin (Verkehrslärm, Kläranlage, Sport- und Gewerbelärm). Die Hinweise wurden im Hinblick auf den Vorsorgegrundsatz (§ 50 BlmSchG) für die betreffenden Einzeländerungen berücksichtigt; die Bewältigung der Immissionskonflikte kann jedoch in allen Fällen auf nachgelagerter Planungsebene erfolgen.

Der Hinweis des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** auf die Lage der Änderungsbereiche in einem bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld wird in die Begründung und als nachrichtliche Übernahme in die Planung aufgenommen.

Von Seiten des **Landesbetriebs Forst** wurde bzgl. mehrerer Änderungsflächen auf die Notwendigkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung in den nachgelagerten Verfahren verwiesen. Im Hinblick auf die Änderung Nr. 4 (Borgsheidchen II) wird zudem auf die besonderen Waldfunktionen der Fläche hingewiesen. An der Änderung Nr. 4 wird dennoch in der Gesamtabwägung festgehalten: die Stadt Baruth/Mark verfügt im Hinblick auf die Waldkompensation über ein ausreichendes Potenzial für die Ersatzaufforstung (insbesondere Änderungsfläche Nr. 58, Petkus). Es erfolgt bzgl. aller Waldinanspruchnahmen eine überschlägige Bilanzierung des im worst-case möglichen Umfangs und eine für die FNP-Ebene ausreichende überschlägige Einschätzung zum Flächenreservoir für Waldkompensationsmaßnahmen (siehe Umweltbericht). Im Hinblick auf die Änderung Nr. 44 (Paplitz) wird von Seiten des Landesbetriebes darauf hingewiesen, dass keine besonderen Waldfunktionen betroffen sind, was die Planung stützt.

Aufgrund der Stellungnahmen des **Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum** sowie der **Unteren Denkmalschutzbehörde** wurde ein Hinweis ohne Darstellungscharakter zur möglichen Betroffenheit von Bodendenkmalen aufgenommen. Darüber hinaus sind aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege die bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt.

Aufgrund von Hinweisen der **Unteren Naturschutzbehörde** wurden die Ausführungen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz in Umweltbericht und Begründung präzisiert und ergänzt: Die Betroffenheit der Schutzgüter aller für die Bebauung vorbereitend gesicherten

Flächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) wird in einer Übersichtstabelle zusammenfassend dargestellt. Zudem erfolgt eine Gegenüberstellung mit dem in der vorliegenden Planung enthaltenen möglichen Kompensationsflächen (insbesondere Waldflächen, Änderung Nr. 58) und den im Flächenpool der Stadt Baruth/Mark bislang nicht gebundenen potenziellen Flächen für Kompensationsmaßnahmen.

Teilweise können **Eingriffe** in die Schutzwerte des Natur- und Umweltschutzes sowie in Wald nicht innerhalb der Änderungsflächen kompensiert werden. Verfügbare externe Maßnahmenflächen können aber dem Maßnahmenpool der Stadt Baruth/Mark entnommen werden. Momentan stehen Maßnahmenflächen von mindestens 21,3 ha zur Verfügung (Stand: 03.06.2025). Hinzu kommen Baum- und Heckenpflanzungen, für die eine genaue Größenangabe zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich war.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises (uNB) hat in Bezug auf die Änderung Nr. 4 (Borgsheidchen II) darauf hingewiesen, dass fachgutachterliche Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien und eine Horstkartierung der Waldflächen durchgeführt werden sollten, um die Schwere von Konflikten mit den Vorgaben des besonderen Arten schutzes abschätzen zu können. Diese Prüfung kann – auch nach Einschätzung der uNB des Landkreises – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die vorhandenen Daten (Biotoptausstattung, allgemeine faunistische Bedeutung des Gebietes) und bisher durch geführten, noch nicht abgeschlossenen Kartierungen führen auf der Ebene der hier vorliegenden Flächennutzungsplanung zu der Prognose, dass artenschutzrechtliche Verbote der Planung nicht von vornherein entgegenstehen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird bestätigt, dass die **Fortschreibung des Landschaftsplans** Baruth/Mark, die parallel zum FNP-Verfahren erfolgte, als räumlicher und sachlicher Teilplan unter Berücksichtigung von Maßgaben als aufgestellt betrachtet wird. Zu den Maßgaben gehören, nach Abstimmung mit der Behörde, die Ergänzung des Erläuterungsberichts (insbesondere zum vorhandenen Potenzial an Kompensationsflächen) und die Erstellung einer Übersichtskarte zum gesamten Stadtgebiet mit den aktualisierten Grenzen der naturschutzrechtlichen Schutzgebietskategorien. Beide Maßgaben wurden erfüllt.

Anders als von Seiten des **Sachgebietes Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming** angeregt, erfolgt keine Gesamtschau und Abgleich aller außerhalb der Änderungsbereiche befindlichen Darstellungen des (rechtswirksamen) FNPs, da sich die Änderungen am FNP und damit der dann zur Genehmigung vorgelegte Umfang der Planung auf die Änderungsbereiche beschränkt. Die Wortlauten des Hinweises ohne Darstellungscharakter zum Denkmalschutz auf der Planurkunde (Blatt 18) und in der Begründung werden im Hinblick auf die Formulierung im rechtswirksamen FNP angeglichen.

Das in der erneuten Beteiligung formulierte Interesse der **Industrie- und Handelskammer Potsdam** an der Beibehaltung des Holzlagerplatzes im Ortsteil Radeland wurde in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis hält die Stadt Baruth/Mark aber am Wegfall des Änderungsbereichs Nr. 23 fest. Es handelt sich bei dem Holzlagerplatz weder um eine dauerhaft vorgesehene, noch um eine städtebaulich abgestimmte Nutzung. Sie ist daher seitens der Stadt nicht erwünscht und im Übrigen auch nicht durch die Bauaufsicht des Landkreises Teltow-Fläming genehmigt.

Von Seiten des **Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände** wird gefordert, die Radeland-Siedlung in Gänze als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet im Flächennutzungsplan darzustellen. Dem kommt die Stadt Baruth/Mark aus verschiedenen, in der Abwägungstabelle und der Begründung näher dargelegten Gründen nicht nach. Es ist nicht nachvollziehbar,

inwiefern die Ergänzung des hier gegenständlichen Verfahrens um einen Änderungsbereich Radeland-Siedlung aufgrund rechtlicher Anforderungen geboten oder planerisch-inhaltlich und im Sinne zügiger Verfahrensfortgänge zweckdienlich wäre. Entgegen dem Vorbringen des Landesbüros ist die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung für die Ebene der Flächennutzungsplanung angemessen und ausreichend. Dies wird in den Unterlagen näher begründet.

Von Seiten der **Nachbargemeinden** wurden keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht.

Wesentliches Vorbringen von Seiten der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere Einwendungen gegen die Nicht-Aufnahme des Bereichs der Radelandsiedlung (im nördlichen Teil Walddarstellung, im südlichen Teil Darstellung als Wochenendhausgebiet) in das vorliegende Planverfahren erhoben. Der planerische Umgang mit der Radeland-Siedlung wurde letztlich aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Komplexität und der damit einhergehenden Ungewissheit über die zeitliche Dauer der Erhebungen und Prüfung nicht in das vorliegende Verfahren aufgenommen (siehe Kapitel 1 und 2). Gegen die Aufnahme in das vorliegende Verfahren spricht insbesondere, dass es beim planerischen Umgang mit ihr schon aufgrund entgegenstehender landesplanerischer Ziele nicht um die Schaffung von Fläche für den Wohnungsbau geht, sondern um Fragen des Bestandsschutzes (Genehmigungslage). Mit Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wochenendhausgebiet Radeland-Siedlung“ sowie der parallel dazu erfolgenden FNP-Änderung kommt die Stadt Baruth/Mark den Einwänden seitens der Radeländer Siedler nach, da die Bestandsicherung inklusive angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für die Radeland-Siedlung der planerischen Konzeption der Stadt entspricht.

Fazit: Mit der vorliegenden Planung werden in einem angemessenen Umfang und unter Wahrung der übergeordneten planerischen und rechtlichen Vorgaben Wohnbauflächen für den bestehenden und zu erwartenden kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf der Stadt Baruth/Mark ausgewiesen. Die vorliegende Änderung des (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark ist unter Abwägung aller relevanten Belange gegen- und untereinander im **Ergebnis** insgesamt abwägungsgerecht.

VI WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 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).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.