

Stadt Altlandsberg

Flächennutzungsplan 19. Änderung

für den Bereich des Bebauungsplans

„Wohnen am Eiskutenfeld“

Begründung zum Vorentwurf

August 2026

Aufstellende Behörde **Stadt Altlandsberg**
Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg
Fon +49 33438 15643
bauplanung@stadt-altlandsberg.de

Bearbeitung **kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**
Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808670
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 4
1.1 Lage des Änderungsbereichs 4
1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs 4
1.3 Anlass und Ziel der Planung 4
2 Verfahren 6
2.1 Verfahrensschritte 6
2.1.1 Einleitungsbeschluss 6
2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 6
2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 6
2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 6
2.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 6
3 Änderungsbereich 6
4 Planungsalternativen 6
5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 7
5.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung 7
5.1.1 Landesplanung 7
5.1.2 Regionalplanung 8
5.2 Flächennutzungsplan 9
5.3 Landschaftsplan 10
5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 10
6 Inhalte der Planänderung 11
6.1 Bisherige Darstellung 11
6.2 Geplante Darstellung 11
7 Flächenbilanz 12
8 Umweltbericht 12
9 Rechtliche Grundlagen 12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Änderungsbereiches 4
Abb. 2: Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Lage des Änderungsbereiches 4
Abb. 3: Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Abgrenzung Änderungsbereich 9
Abb. 4: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ohne Maßstab) mit Lage des Änderungsbereiches 10
Abb. 5: Rechtswirksamer FNP mit Änderungsbereich (ohne Maßstab) 11
Abb. 6: Rechtswirksamer FNP mit geplanter Darstellung im Änderungsbereich (ohne Maßstab) . 12

1 Einführung

1.1 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) liegt in der Stadt Altlandsberg östlich der Fredersdorfer Chaussee, südlich des Scheunenviertels.

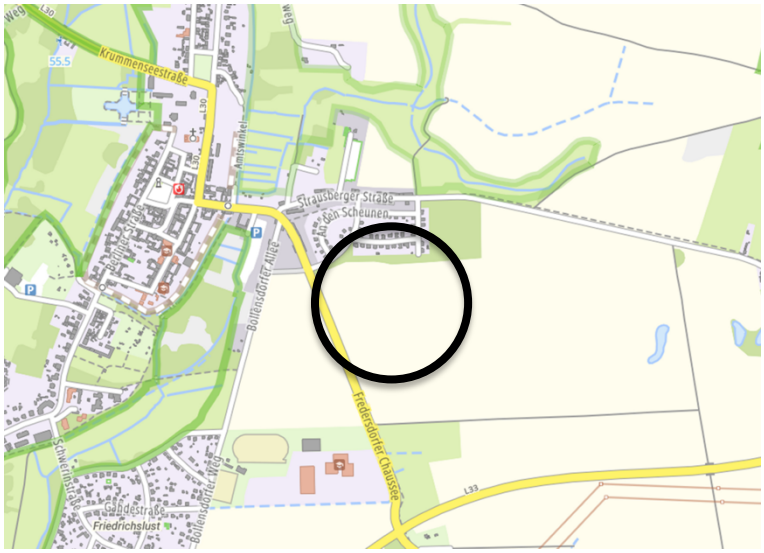


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Änderungsbereiches[1]

1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des FNP, die zur Ableitung der Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plans) „Wohnen am Eiskutenfeld“ aus dem FNP erforderlich sind. Er umfasst Teile einer Fläche für die Landwirtschaft.

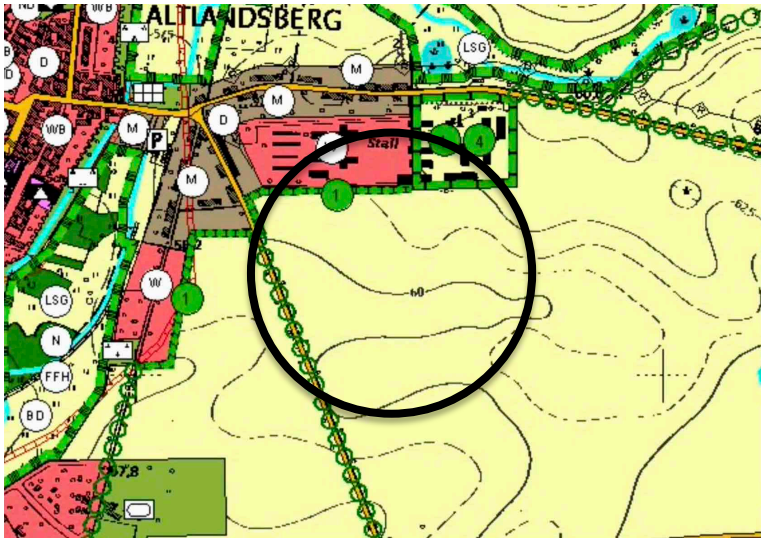


Abb. 2: Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Lage des Änderungsbereiches[2]

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 15,0 ha.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 19. Änderung des FNPs der Stadt Altlandsberg ist die Aufstellung des B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“.

[1] Plangrundlage: Brandenburgviewer, https://bb-viewer.geobasis-bb.de, Zugriff am 15.6.2026, © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0

[2] Plangrundlage: Flächennutzungsplan Stadt Altlandsberg, Altlandsberg, 27.10.2005

Altlandsberg liegt im nahen Berliner Umland mit einer hervorragenden Anbindung über einen direkten Autobahnanschluss an den Autobahnring A10 und durchläuft seit einigen Jahren eine zunehmende städtebauliche Entwicklung, insbesondere durch den Neubau eines Schulcampus südwestlich des Plangebiets sowie die geplante Entwicklung eines 175 ha großen innovativen Gewerbegebietes, gelegen an der A10. Mit Umsetzung des ersten, sich zur Zeit in der Entwurfsphase befindenden, ca. 63 ha großen Bebauungsplanes innerhalb des Gewerbegebietes werden ca. 2.000 neue Arbeitsplätze erwartet. Im Zuge dieser Entwicklungen, sowie aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Metropolregion Berlin-Brandenburg werden in Altlandsberg dringend neue Wohnbaupotenziale benötigt.

In Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) (s. 5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept) und der darin vorgesehenen Entwicklungsflächen ist die Aufstellung des B-Planes „Wohnen am Eiskutenfeld“ vorgesehen, um dem steigenden Wohnraumbedarf und der notwendigen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen, darin enthalten:

- Flächen für den Gemeinbedarf (z. B. Kita, öffentliche Stellplätze),
- Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel,
- Wohnbaufläche,
- die verbleibenden Flächen sollen weiterhin als Freiflächen (Grünflächen) im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Quartiers, bestehend aus einem Mix unterschiedlicher, bedarfsgerechter Nutzungen mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Es soll sich der nördlich vorhandenen Siedlungsstruktur anschließen und zum östlich und südlich angrenzenden Außenbereich durch einen den Siedlungsraum umgebenden Grünzug einen Übergang in die freie Landschaft bilden. Die Gestaltung des Quartiers soll dabei auf die besondere Lage des Plangebietes am Ortseingang in direkter Nähe zum ortsbildprägenden historischen Scheunenviertel sowie zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung Bezug nehmen.

Grundlegende städtebauliche Ziele sind:

- Weiterentwicklung der charakteristischen Siedlungsstruktur
- Schaffung eines Wohnquartiers vielfältiger Wohnformen
- Ansiedlung von Einrichtungen für die Daseinsvorsorge bestehend aus:
    - einer Fläche für Gemeinbedarf (Kita)
    - einem öffentlichen Parkplatz (ca. 90 Stellplätze)
    - großflächigem Einzelhandel für Lebensmittel- und Fachmärkte
    - öffentlichen Grünflächen (inkl. eines öffentlichen Spielplatzes)
- systematische Weiterführung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes sowie der Grünzüge mit verschiedenen Aufenthaltsangeboten
- gestalterische Trennung zwischen den sensiblen Nutzungen Wohnen und Gemeinbedarf (Kita) mit den Nutzungen öffentlicher Parkplatz und großflächiger Einzelhandel / Fachmarkt (Sondergebiet)
- Berücksichtigung des Ortseingangsbildes insbesondere entlang der Fredersdorfer Chaussee (z. B. durch Gestaltungsvorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung in Anlehnung an die prägenden historischen Scheunen im denkmalgeschützten Scheunenviertel)

In der Planung werden die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Einzelhandel und Gemeinbedarf Berücksichtigung finden, ebenso die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Stadt übernimmt selbst die Planung und trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Aufstellung des B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“ ist nicht aus dem FNP entwickelbar.

Mit der Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“ geschaffen werden.

2 Verfahren

Der FNP der Stadt Altlandsberg wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“ geändert. Bei entsprechendem zeitlichen Ablauf kann der Beschluss über die FNP-Änderung aber auch vor dem Satzungsbeschluss über den B-Plan gefasst werden.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Einleitungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg hat in ihrer Sitzung am 24.7.2025 beschlossen (Beschluss-Nr. 0202/25-SVV), den FNP zu ändern. Der Einleitungsbeschluss wurde am … online auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg öffentlich bekannt gemacht.

2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. … der Stadt Altlandsberg vom … bekannt gemacht. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom … bis einschließlich … durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg sowie Auslegung des Planes im Rathaus der Stadt Altlandsberg statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom … beteiligt.

2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Altlandsberg vom ... bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg sowie Auslegung des Planes im Rathaus der Stadt Altlandsberg statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom ... beteiligt.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt ein Einfamilienhausgebiet, im Nordosten eine landwirtschaftliche Brachfläche an den Änderungsbereich an, südlich, östlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird der Änderungsbereich von der Fredersdorfer Chaussee begrenzt, die auf beiden Seiten baumbestanden ist (Allee).

4 Planungsalternativen

Die Prüfung alternativer Entwicklungsflächen erfolgt vor dem Hintergrund der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Altlandsberg formulierten gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie. Danach soll die künftige Siedlungsentwicklung nicht flächenhaft und gleichmäßig in allen Ortsteilen erfolgen, sondern aktiv gesteuert und auf städtebaulich sinnvolle Schwerpunkte

konzentriert werden. Als Schwerpunktorte der Wohnbauflächenentwicklung werden im INSEK insbesondere Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf benannt. Die Schwerpunktsetzung wird dabei ausdrücklich als erforderlich beschrieben, um ein unkontrolliertes Zusammenwachsen der Ortsteile zu verhindern und die charakteristische Siedlungsstruktur zu erhalten.
Vor diesem Hintergrund wurden anderweitige Flächen, die außerhalb der im INSEK benannten Entwicklungsräume liegen oder zu einer stärkeren Inanspruchnahme bislang freier Landschaftsräume führen würden, nicht weiterverfolgt. Die vorgesehene 19. Änderung des FNPs entspricht dem Ziel, den bestehenden Siedlungsdruck im Berliner Umland in geordnete Bahnen zu lenken und die Wohnbauflächenentwicklung auf hierfür geeignete, bereits im INSEK begründete Standortbereiche zu konzentrieren.

Hinzu kommt das seit langer Zeit verfolgte Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels (Vollsortimenter) insbesondere zur Versorgung des bevölkerungsstarken Ortsteils Altlandsberg. Der Ortsteil Altlandsberg verfügt derzeit lediglich über zwei Discounter südwestlich der Altstadt. Daher wird ein Vollsortimenter in räumlicher Nähe zur Altstadt benötigt. Diese ist zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes allerdings aufgrund der historischen kleinteiligen Bebauungsstruktur ungeeignet. Auch würde eine dortige Ansiedlung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, was ebenfalls zu schwer überwindbaren Konflikten führen würde.

In der Vergangenheit wurde ein Standort südöstlich der Altstadt am Kreuzungsbereich Fredersdorfer Chaussee mit der Landesstraße (L) 33 zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erwogen. Hierzu wurde im Mai 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung ein Einleitungsbeschluss für ein entsprechendes Verfahren gefasst. Auch dieser Standort schied jedoch aufgrund der schlechten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Unvereinbarkeit mit landesplanerischen Zielen aus den Planungsüberlegungen aus und wurde daher nicht weiter verfolgt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sah den Anschluss neuer Siedlungsgebiete an vorhandene Siedlungsgebiete gemäß Z. 5.2 Abs. 1 LEP HR nicht gegeben. Es wurde empfohlen eine integrierte Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung in engerer Zuordnung zur bestehenden Siedlungslage Altstadt/ Scheunenviertel zu prüfen. Der Einleitungsbeschluss wurde im Juni 2025 aufgehoben.

5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtraumes ergänzt.

5.1.1 Landesplanung

5.1.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogrammes 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven.

5.1.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 1.7.2019 (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Stadt Altlandsberg gehört gemäß LEP HR zum Berliner Umland.

Gemäß G 5.1 (1) soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Diesem Grundsatz wird nicht Rechnung getragen, da innerhalb des Siedlungszusammenhangs keine adäquaten Flächen zur Unterbringung von Wohnungen und Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung stehen.

Die Planung verfolgt jedoch die Ansätze des Grundsatzes G 5.1 (2) wonach die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden sollen.

Die Planung entspricht dem Ziel Z 5.2 wonach die neue Siedlungsfläche an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen wird.

Die Planung wird nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) durch die der Stadt Altlandsberg nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) abgedeckt. Eine Abstimmung zwischen Stadt und GL hat stattgefunden.

Gemäß Z 5.7 LEP HR erhalten Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung zusätzlich zu den quantitativ nicht begrenzten Potenzialen der Innenentwicklung eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohnern über die Eigenentwicklungsoption (1 ha pro 1.000 EW) hinaus.

5.1.2 Regionalplanung

5.1.2.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14.3.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt. Sie treffen Festlegungen zur Freiraumentwicklung, Klimaanpassung und Erneuerbaren Energien sowie zur wirtschaftlichen Entwicklung und Verkehr und Infrastruktur.

Bezüglich der Freiraumentwicklung und Klimaanpassung durch vorbeugenden Hochwasserschutz kommt dem Raum Altlandsberg und Umgebung keine besondere Bedeutung zu. Hinsichtlich Verkehr und Infrastruktur wird Altlandsberg als regional bedeutsamer Verknüpfungspunkt charakterisiert. Unter wirtschaftlichen Aspekten wird Altlandsbergs Gewerbegebiet „An der A10“ als regional bedeutsames Gewerbegebiet festgelegt. Darüber hinaus legt der Integrierte Regionalplan im Raum Altlandsberg ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Kiessand) fest. Dies befindet sich ca. 2 km westlich des Plangebiets.

5.1.2.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.6.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Altlandsberg der Stadt Altlandsberg ist gemäß Z 3.3 LEP HR als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Diese Ortsteile erhalten nach der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ die im LEP HR vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung (2 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) sowie Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Altlandsberg vom 27.10.2005 stellt im Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft und am nördlichen sowie nordwestlichen Rand eine linienförmige Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme Neuanlage von linienförmigen Feldgehölzhecken, Ortsrandeingrünungen oder Waldbiotopverbundpflanzungen dar.

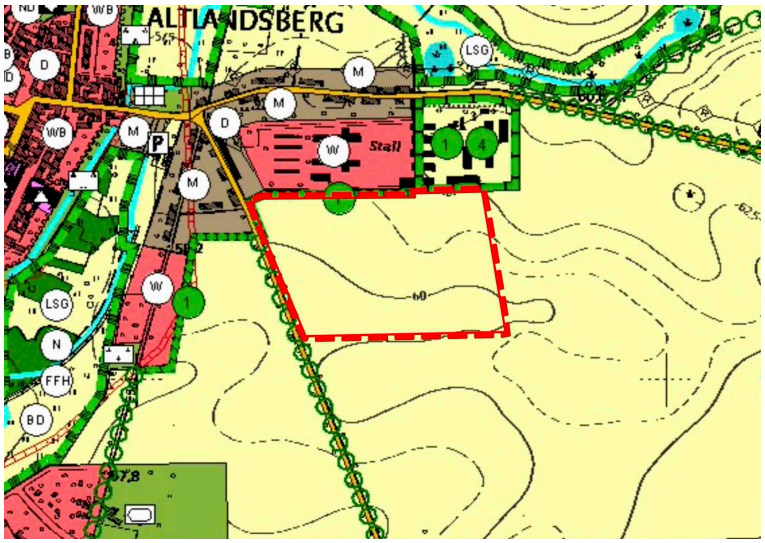


Abb. 3: Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Abgrenzung Änderungsbereich[3]

Nordöstlich grenzt eine Fläche zum Erhalt und Entwicklung flächenhafter Feldgehölzbestände an den Änderungsbereich. Entlang der als Hauptverkehrsstraße dargestellten Fredersdorfer Chaussee stellt der FNP die dort verlaufende Baumreihe (Allee) mit Schutz, Pflege und Entwicklung von vorhandenen landschaftsprägenden Alleen, Baumreihen und Hecken dar. Östlich, südlich und westlich des Änderungsbereiches werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der FNP wird, da die Ziele des B-Plans nicht den Darstellungen des FNP entsprechen, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (19. Änderung).

[3] Plangrundlage: Stadt Altlandsberg

5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Altlandsberg vom 27.10.2005 konkretisiert auf kommunaler Ebene die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er stellt insbesondere die vorhandenen landschaftlichen, ökologischen und klimatischen Funktionen des Stadtgebietes dar und benennt Anforderungen an deren Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als ungegliederte, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit mäßiger Bodenfruchtbarkeit und mäßiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt, auf der ordnungsgemäße Landwirtschaft betrieben wird. Sowohl Wasser- als auch Winderosionsgefahren werden als sehr hoch eingestuft. Schutzgebiete sind im Plangebiets selbst im Landschaftsplan nicht dargestellt. Angrenzend zum Plangebiet entlang der Fredersdorfer Chaussee wird die Allee als geschütztes Biotop nach § 31 BbgNatSchG (neu: § 17 BbgNatSchAG) dargestellt.

5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Altlandsberg wurde durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten am 28.9.2017 (0784/17-SVV) beschlossen und bildet damit die Grundlage für planerische und politische Entscheidungen sowie die Weichenstellung für die künftige Entwicklung der Stadt. *Es ist ein langfristiges Strategie- und Koordinierungsinstrument der Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene und dient im Gegenstromprinzip der Festlegungen regional- und landesplanerischen Zielen mit hoher qualitativer Aussagekraft.*

Im Rahmen des INSEKs wurden auch Untersuchungen zu Wohnraumpotenzialflächen als Grundlage für die langfristige Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Stadtgebiet erarbeitet. Ziel war es, Erweiterungsflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Als Schwerpunkte der Flächenerweiterung sind Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf benannt und als Ziel in das INSEK aufgenommen.[4] In den letzten Jahren hat sich der Fokus der Untersuchungen um den Mietwohnungsbau erweitert.



Abb. 4: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ohne Maßstab) mit Lage des Änderungsbereiches[5]

Für den Ortsteil Altlandsberg ist u. a. die Fläche südlich des Scheunenviertels/ östlich der Fredersdorfer Chaussee als Entwicklungsfläche für Wohnen und Gemeinbedarf vorgesehen. Ein Teil der Fläche östlich der Fredersdorfer Chaussee wird vom Änderungsbereich in Anspruch genommen.

[4] INSEK der Stadt Altlandsberg, Büro für Stadt, Dorf und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Berlin, September 2017

[5] INSEK der Stadt Altlandsberg, Büro für Stadt, Dorf und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Berlin, September 2017

6 Inhalte der Planänderung

6.1 Bisherige Darstellung

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Altlandsberg Stand 27.10.2005 wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich grenzt eine lineare Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Neuanlage von linienförmigen Feldgehölzhecken, Ortsrandeingrünungen oder Waldbiotopverbundpflanzungen) sowie daran anschließend eine Wohnbaufläche und an der Fredersdorfer Chaussee gemischte Bauflächen an. Nordöstlich grenzt eine Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung flächenhafter Feldgehölzbestände an den Änderungsbereich.

Westlich wird die Fredersdorfer Chaussee als Hauptverkehrsstraße dargestellt mit begleitender Darstellung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung einer vorhandenen landschaftsprägenden Allee. Im Osten, Süden und Westen des Änderungsbereiches wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

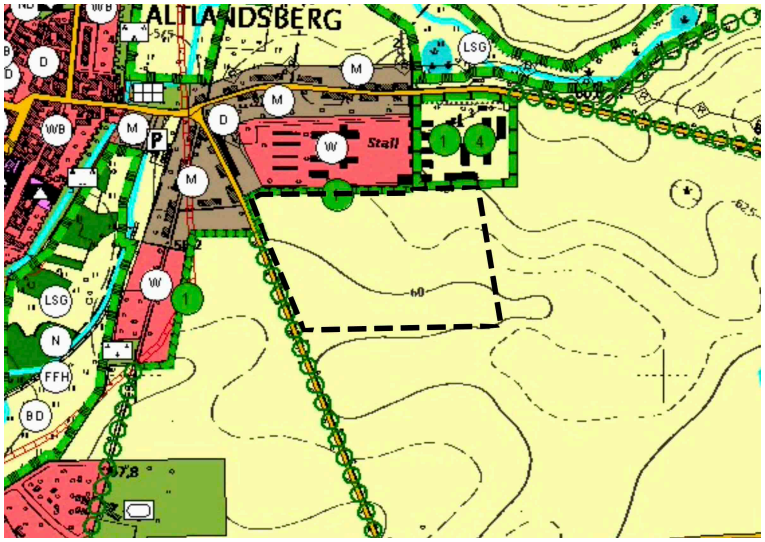


Abb. 5: Rechtswirksamer FNP mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)[6]

Damit weichen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“ von den Darstellungen des FNP ab.

6.2 Geplante Darstellung

Mit der Änderung des rechtswirksamen FNPs der Stadt Altlandsberg wird entsprechend der Ziele des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“ die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft gestrichen und gemäß § 5 BauGB als Wohnbaufläche, Sonderbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für ruhenden Verkehr und Grünfläche dargestellt.

[6] Plangrundlage: Stadt Altlandsberg

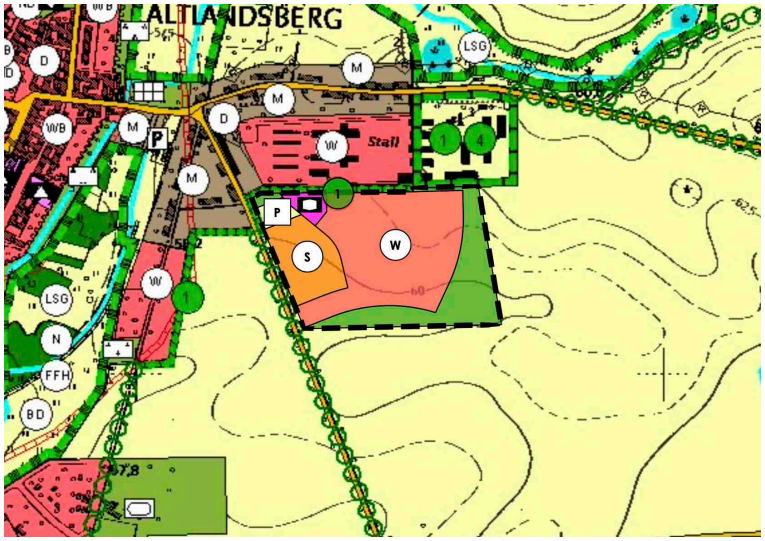


Abb. 6: Rechtswirksamer FNP mit geplanter Darstellung im Änderungsbereich (ohne Maßstab)[7]

7 Flächenbilanz

Fläche	FNP 2005	FNP 19. Änderung	Differenz
Wohnbaufläche	0 ha	7,8 ha	+ 7,8 ha
Sonderbaufläche	0 ha	2,4 ha	+ 2,4 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0 ha	0,5 ha	+ 0,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft	15,0 ha	0 ha	- 15,0 ha
Grünfläche	0 ha	3,9 ha	+ 3,9 ha
Ruhender Verkehr	0 ha	0,4 ha	+ 0,4 ha
Summe	**15,0 ha**	**15,0 ha**	**± 0 ha**

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf der 19. Änderung des FNPs an dieser Stelle ergänzt.

9 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29. April 2019 (GVBl.II/30, Nr. 35)

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Altlandsberg, 27.10.2005

[7] Plangrundlage: Stadt Altlandsberg