



1. Ausgangslage & Vorhabenbeschreibung

Bereits seit 2013 ist die Gemeinde Rehfelde bestrebt, die Flächen zwischen der Bahnstrecke und der Friedrich-Engels-Straße (Landesstraße L 232) zu entwickeln. Trotz seiner zentralen Lage liegen die Flächen mehrheitlich brach; bislang bebaut ist nur ein Gewerbegrundstück an der L 232. Die daran angrenzenden unbebauten, derzeit nicht genutzten und von Wiesen und Gehölzaufwuchs geprägten Flächen sollen als neues Quartier „Mühlenfließ“ baulich entwickelt werden.

Die Umsetzung dieser Planungen ist in greifbare Nähe gerückt, da die Gemeinde mit einem ortsansässigen Grundstücksentwickler einen städtebaulichen Vertrag über die Entwicklung des Quartiers geschlossen hat, der einen größeren Teil der zu bebauenden Flächen erworben hat.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt: Nördlich grenzt die Bahnlinie (Berlin – Küstrin) an sowie die nördlich davon liegenden Flächen; nördlich der Bebauung liegen seit langem bebaute Gebiete des Rehfelder Ortskerns (Mischgebiet und Gewerbegebiet). Im Osten wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Niederungssystem des Zinndorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ begrenzt, darin gelegen das Mühlenfließ, ein naturfern ausgebauter Bach. Im Südwesten wird das Plangebiet von der Friedrich-Engels-Straße begrenzt; die Flächen jenseits davon sind in Bahnhofsnähe durch kleinteilige Bebauung (hauptsächlich Wohnen) geprägt, ortsausgangs dann durch ein Waldstück und Gewerbe.

Aus dem Plangebiet ausgeschlossen – zugleich aber von ihm an drei Seiten umschlossen – ist eine bereits bebaute Gewerbefläche an der L 232.

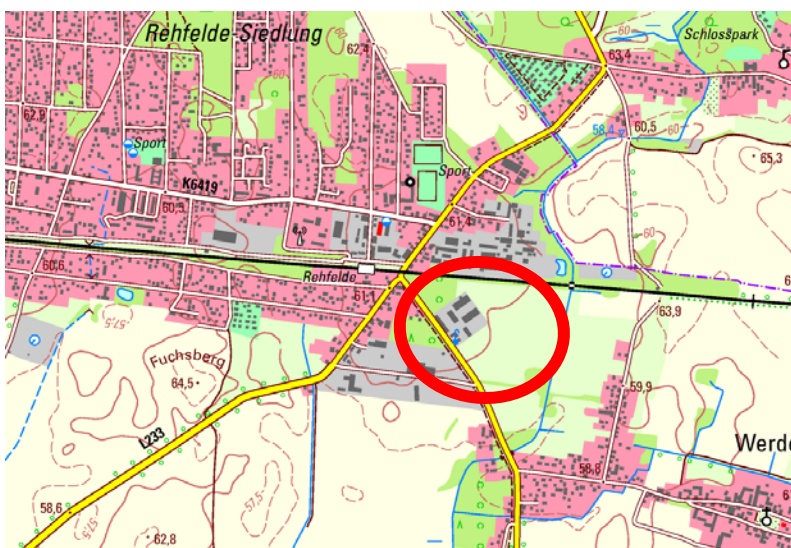
Die Entwicklung dieser Flächen in der Nähe des Ortskerns und des Bahnhofs ist ein vorrangiges, langfristiges Ziel der Gemeinde. Angesichts des stabilen Einwohnerwachstums seit 1990 zählt insbesondere die maßvolle Entwicklung weiterer **Wohnflächen**, ergänzt mit wohnverträglichem **Kleingewerbe/ Dienstleistungsbetrieben** zu den Prioritäten der Gemeinde. Weitere wichtige Ziele sind der Ausbau der **kommunalen, sozialen und medizinischen Versorgung** vor Ort.

Aufgrund der Flächengröße und der Bedeutung des Entwicklungsvorhabens hat der Entwickler in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein Architekturbüro und ein Stadtplanungsbüro mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt, der Grundlage für die weitere Planung und Bebauung sein soll.

Im Ortsentwicklungsausschuss wurden bereits seit 2019 verschiedene Planungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Wesentlich bei allen Varianten war:

- **Wohnungsbau für alle Bedürfnisse:** altersgerecht, für Azubis und als familienorientiertes Wohnen, sowie
- **Ergänzende Nutzungen** wie soziale, kulturelle, gesundheitliche und kommunale Einrichtungen sowie Kleingewerbe: u.a. Kita, Bibliothek, Pflegedienste usw.

Der von der Gemeindevertretung bestätigte städtebauliche Entwurf (Vorlage 11/2023, Sitzung am 28.11.2023) ist diesem Informationsblatt als **Anlage 1** beigelegt. Im weiteren Verfahren ist die Umsetzung dieser Nutzungen ins Planungsrecht zu klären.



Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet
Quelle: Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)

2. Planungserfordernis für den B-Plan

Da die Entwicklungsflächen zum planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB gehören, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumliche Verteilung der Nutzungen, die bauliche Dichte, Bauweise u.v.m. zu regeln. Mittels Festsetzungen wird für wohnungsnahes Grün gesorgt; die Erschließung und der naturschutzfachliche Ausgleich werden ebenso geregelt.

Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet. Der Vorentwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen ist den **Anlagen 2 und 3** zum Informationsblatt zu entnehmen.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da der rechtswirksame FNP Nr. 2 der Gemeinde Rehfelde die Bauflächen im Plangebiet bislang als *Mischgebiet* und *Gewerbegebiet* darstellt, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt: Dessen Darstellungen sollen so angepasst werden, dass die Festsetzungen des B-Plans daraus entwickelbar sind.

Auf der Ebene des F-Plans kann eine Gemeinde durch die Darstellung von **Baugebieten** statt **Bauflächen** eine nähere Festlegung zu den zulässigen Nutzungen vornehmen (§ 1 Abs. 2 BauNVO) und so die Bandbreite daraus entwickelbarer B-Pläne einschränken: Aus einem im F-Plan dargestellten Fläche „MI“ kann im B-Plan auch nur ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI) entwickelt werden.

Rehfelde hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, jedoch nur deshalb, da die Gemeinde zwischen der Kategorie Dorfgebiet (MD) in den dörflichen Siedlungsgebieten Zinndorf und Werder und den übrigen gemischten Bauflächen als Mischgebiet (MI) differenzieren wollte, und da es die neue Baugebietskategorie urbanes Gebiet (MU) zum Zeitpunkt der letzten F-Plan-Aufstellung noch nicht gab. Der Ausschluss dieser neuen und in die Ortsstruktur gut zu integrierenden Baugebietskategorie MU an dieser Stelle war kein Ziel der Gemeinde. Daraus ergibt sich aus heutiger Sicht eine nicht beabsichtigte Einschränkung.

Das **Erfordernis zur Änderung** des Flächennutzungsplans ergibt sich aus folgenden Gründen

- Bei der Aufstellung des geltenden F-Plans im Jahr 2012 wurde der zukünftige Bedarf an Bauflächen für Wohnnutzungen, gemischte Nutzungen und für gewerbliche Nutzungen noch anders eingeschätzt. Aktuell zeigt sich jedoch ein dringender Bedarf an Bauflächen für Wohnangebote aller Altersstufen, insbesondere für Senioren und Familien. Für Gewerbeflächen in Nähe zum Ortskern besteht dagegen kaum Nachfrage. Bislang konnten die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans daher nicht entwickelt werden.

- Aus der aktuellen Darstellung im F-Plan – nämlich **Mischgebiet** und **Gewerbegebiet** – können im B-Plan nur ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet entwickelt werden, nicht jedoch ein *urbanes Gebiet* (MU) und ein *allgemeines Wohngebiet* (WA). Auch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf ist bislang nicht entwickelbar.

Daher soll – parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 – die Darstellung im F-Plan mit der 3. Änderung in Flächen für den Gemeinbedarf, Gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) geändert werden (siehe beiliegenden Vorentwurf zum FNP, **Anlage 4**).

Östlich des im F-Plan dargestellten Gewerbegebiets sind eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie Flächen für die Landwirtschaft. Diese Darstellungen sollen nicht geändert werden.

4. Abgrenzung des Plangebietes

Für die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche von B-Plan und FNP-Änderung wurden verschiedene Varianten entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan aus dem Jahr 2019 sah nur die Überplanung der Flächen vor, die die Gemeinde an den ortsansässigen Entwickler veräußert hat.

Nach den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags hat sich der Vorhabenträger um den Erwerb angrenzender privater Flächen bemüht, um das Quartier in Gänze und mit besserer Verkehrsführung entwickeln zu können. Auf der Grundlage der ihm nunmehr zur Verfügung stehenden Flächen wurden Varianten des städtebaulichen Entwurfs erarbeitet; der städtebauliche Entwurf sowie der Vorentwurf des B-Plans gehen damit über die Abgrenzung des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses aus 2019 hinaus. Vor diesem Hintergrund billigte die Gemeindevertretung Rehfelde am 28.11.2023 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14 und das aktuelle städtebauliche Konzept (gemäß **Anlagen 1 und 2**). Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 umfasst gemäß Beschlussfassung vom 28.11.2023 eine Fläche von insgesamt 9,1 ha. Darin eingeschlossen sind Flächen im Landschaftsschutzgebiet und Grünflächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst aufgrund der Maßstäblichkeit und des längeren Zeithorizonts der vorbereitenden Bauleitplanung sinnvollerweise das gesamte Entwicklungsgebiet des Quartiers „Mühlenfließ“. Der Vorentwurf der FNP-Änderung (Stand 02/2024) ist ebenfalls als **Anlage 4** beigelegt.

Der Umfang der Bauleitplanung hängt jedoch nicht nur von Flächenverfügbarkeit und gemeindlichen

Planungszielen ab, sondern wird auch von den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung abhängig sein.

5. Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne müssen an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Im Zuge der weiteren Planung ist daher erneut das aktuelle raumordnerische Entwicklungspotenzial zu klären: Die Aussagen der Landesplanung und der Regionalplanung entscheiden darüber, ob sämtliche im Geltungsbereich gelegenen Flächen in einem Zug entwickelt werden können oder ob die Entwicklung der südlichen Bereiche des beabsichtigten Plangebietes zurückgestellt werden muss.

Die Gemeinde Rehfelde erfüllt weder zentralörtliche Funktionen noch liegt sie im „Gestaltungsraum Siedlung“, der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) festgelegt ist. Da das Plangebiet nicht im Innenbereich gelegen ist, kann es nur über die der Gemeinde Rehfelde zur Verfügung stehende zusätzliche Entwicklungsoption nach Ziel 5.5 LEP HR entwickelt werden.

In der landesplanerischen Auskunft vom Dezember 2020 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Gemeinde für das Quartier Mühlenfließ ein zusätzliches Entwicklungspotenzial von 4,3 ha zur Verfügung stehe, welches für die im B-Plan Nr. 14 vorgesehenen gemischten Baugebietsflächen und die Wohngebietsflächen genutzt werden können. Laut Flächenbilanz zum B-Plan-Vorentwurf, Stand Oktober 2023 belaufen sich die anzurechnenden Baugebietsflächen (MI/MU und WA) zusammen auf 3,95 ha. Dies stünde in Übereinstimmung mit der Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR.

Zudem weist der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree die Ortslage Rehfelde als grundfunktionalen Schwerpunkt aus. Dem Gemeindeteil Rehfelde steht damit gemäß Ziel 5.7 LEP HR eine Wachstumsreserve für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen von bis zu 2 ha/1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Amtsverwaltung eine aktualisierte Zielfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree stellen, um die aktuelle Flächenkulisse für die Wachstumsreserve abzuklären. Das Ergebnis wird in den Entwurf der Bauleitpläne einfließen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die Zulässigkeit der beabsichtigten baulichen Nutzungen – Wohnen und wohnverträgliche ergänzende soziale, kommunale, gewerbliche und sonstige Nutzungen und Einrichtungen – zu schaffen.

Gemäß den städtebaulichen Entwürfen und den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sollen im östlichen Teil des Plangebiets **allgemeine Wohngebiete** (WA) festgesetzt werden. Für die westlichen Teile des Plangebiets, in dem ein höherer Anteil von Nicht-Wohnen realisiert werden soll, wurden verschiedene Varianten erörtert, nämlich die Festsetzung als

- **Mischgebiet (MI)**: Darin wären die angestrebten Nutzungen (auch räumlich gegliedert) zulässig, bei der späteren konkreten Umsetzung von Bauvorhaben müsste aber zwingend eine etwa hälftige Nutzungsmischung von Wohnen und Nichtwohnen sichergestellt werden.
- **Gemeinbedarfsfläche** (für Teilbereiche): Hierfür wäre die Zweckbestimmung eindeutig festzusetzen, andere Nutzungen als für den Gemeinbedarf (etwa das Wohnen oder gewerbliche Nutzungen) wären weitgehend unzulässig.
- **Urbanes Gebiet (MU)**: Darin wären die angestrebten Nutzungen zulässig, die Gliederung gehört zum Charakter des urbanen Gebietes. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Nichtwohnen muss nicht gleichgewichtig sein.

Nach einer ersten Alternativenprüfung hat sich die Gemeindevertretung dafür entschieden die nordwestlichen Teilflächen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ und „Kita“ festzusetzen. Die gemeindlichen Entwicklungsziele sollen eindeutig zum Ausdruck gebracht werden. Nur das südliche Teilgebiet, welches unmittelbar an der Friedrichs-Engels-Straße (L 232) liegt, soll als gemischte Baugebietskategorie vorgesehen werden. Insgesamt ist nach derzeitigem Planungsstand hier das urbane Gebiet zu empfehlen, da konkrete Festlegungen zu den Nicht-Wohn-Nutzungen, Machbarkeitsstudien oder „baureife Projekte“ noch fehlen.

Weiterhin lassen sich bereits für den Vorentwurf erste Festsetzungen ableiten (**Anlage 3**): Entlang der Bahn und entlang der L232 sollte das Wohnen im Erdgeschoss (EG) ausgeschlossen werden. Eine Erhöhung der Gebäude durch ein im EG zulässiges **Parkgeschoss** sollte entlang der Bahnlinie zugunsten der schallabschirmenden Wirkung zugelassen werden.

Im Zuge der weiteren Planung werden außerdem Straßen und Grünflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Durch **Baulinien und Baugrenzen** sollen zum einen Grundzüge der städtebaulichen Struktur festgelegt werden, zum anderen soll mittels baulichem Schallschutz Lärmeinwirkungen von der Bahnlinie und der Landesstraße begegnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschoszahl definiert werden. Diese orientieren sich an den im Ortsentwicklungsausschuss mehrfach vorgestellten städtebaulichen Entwürfen, der Lage von Bahn und L 232 sowie den angestrebten Nutzungen.

7. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Friedrich-Engels-Straße (L 232), zugleich innerörtliche Hauptstraße. An diese soll eine annähernd U-förmige Erschließungsstraße mit ergänzenden Straßenflächen anbinden. Damit ist die Erschließung für Kfz gesichert.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die im Vorentwurf *hellgelb* dargestellten Verkehrsflächen (Gehwege, Stellplätze/Parkplätze) als private oder öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.

Durch die Festsetzung von Flächen für Gehrechte für die Allgemeinheit wird gebietsintern eine fußgängerfreundliche und kindgerechte Erschließung gewährleistet.

ÖPNV: Vom Plangebiet ca. 300 m entfernt befindet sich der Bahnhof Rehfelde, Haltepunkt der Regionalbahnlinie Berlin-Küstrin, mit Park&Ride-Platz.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Sowohl der Bebauungsplan Nr. 14 als auch die 3. Änderung des F-Plans werden im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB aufgestellt. Daher wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter geklärt und daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet. Hierzu werden Gutachten zum Artenschutz und zu weiteren Schutzgütern erarbeitet.

Erste Begehungen des Plangebietes zur Bestandsaufnahme haben bereits stattgefunden; siehe Anlage 5, 7 und 8. Die Tabelle in **Anlage 5** gibt einen ersten Überblick über die möglicherweise betroffenen Schutzgüter. Weitere detaillierte Untersuchungen werden folgen, z.B. zu Tieren, Bäumen und Biotoptypen. Angaben zum geplanten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind in **Anlage 6** zusammengefasst.

Nach derzeitigem Stand sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Daher sind geeignete **Maßnahmen zur Minderung und/oder zum Ausgleich** im Laufe der weiteren Planung zu erarbeiten, die als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden oder vertraglich vereinbart werden. Hierbei sind auch externe Ausgleichsmaßnahmen denkbar, z.B. am Mühlenfließ. Zusätzlich zum Ausgleich sind weitere umweltbezogene Festsetzungen zur Begrünung und zur Behandlung der Niederschläge geplant.

9. Verfahren und Beteiligung

Die Gemeindevertretung von Rehfelde hat in ihrer Sitzung am 28. November 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Mühlenfließ“ mit dem erweiterten Geltungsbereich (siehe Vorneturf in Anlage 2) beschlossen und die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt. Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Dies geschieht durch die Veröffentlichung dieses Informationsblattes einschließlich der Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 14 und der 3. FNP-Änderung sowie der weiteren Anlagen 5 bis 8.

Die Vorentwurfsunterlagen der Bauleitplanung für das Quartier am Mühlenfließ liegen in der Zeit **vom 29.02.2024 bis einschließlich zum 29.03.2024** in **Raum 07** des **Rathauses Buckow** (Märkische Schweiz) des Amtes Märkische Schweiz, Hauptstraße 1, 15377 Buckow (Märkische Schweiz) während der hierfür anberaumten Dienstzeiten:

montags-freitags	09.00	bis	12.00	Uhr
dienstags	13.00	bis	18.00	Uhr
donnerstags	13.00	bis	14.30	Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung für jedermann zur Einsicht und Erörterung öffentlich aus.

Tel.: +49 (0) 33433 150-215

Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Märkische Schweiz über den Link <https://www.amt-maerkische-schweiz.de>, sowie auf dem Portal der Bauleitplanung des Landes Brandenburg über den Link <https://planungsportal.brandenburg.de> veröffentlicht.

Während der Auslegungszeit können Stellungnahmen schriftlich abgegeben werden. Während der Dienststunden sowie im Rahmen eines vereinbarten Termins können Stellungnahmen bei oben genannter Stelle auch zur Niederschrift abgegeben werden.

Postanschrift: Gemeinde Rehfelde über Amt Märkische Schweiz, Hauptstraße 1, 15377 Buckow (Märkische Schweiz)

E-Mailadresse:

bauplanung@amt-maerkische-schweiz.de

Telefonnummer: +49 (0) 33433 150-215

Fax: +49 (0) 33433 150-190

Anlagen zum Informationsblatt:

1. **Städtebaulicher Entwurf** (16.10.2023, Architekten Weiß & Faust)
2. **Planzeichnung zum B-Plan Nr. 14 „Mühlenfließ“ (Vorentwurf 10/2023)**
3. **Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 14 „Mühlenfließ“ (Vorentwurf 10/2023)**
4. **Planzeichnung zur 3. Änderung des F-Plans (Vorentwurf 02/2024)**
5. **Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange**
6. **Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
7. **Geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets**
8. **Biotopkarte**