



Gemeinde
Hoppegarten
Der Bürgermeister



Gemeinde Hoppegarten | Lindenallee 14 | 15366 Hoppegarten

Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Berlin- Brandenburg
Referat GL 6
Postfach 600752
14411 Potsdam

Dienststelle: Bereich Bürgermeister/ Rechtsangelegenheiten

Geschäftszeichen: 30 10 08 – Stellungnahme Beteiligungsverfahren
LEP HR

Bearbeiter: Frau Lahne

Durchwahl: 03342 / 393410

Datum: 15.12.2016

E-Mail: franziska.lahne@gemeinde-hoppegarten.de
(nur für formlose Mitteilungen, ohne Verschlüsselung oder Signatur)

Beteiligungsverfahren zum Entwurf des LEP HR gem. § 10 Abs. 1 ROG i.V.m. Artikel 8 Abs. 2 i.V.m. Artikel 7 Abs. 2 sowie Artikel 8a Abs. 2 des Landesplanungsvertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) gemäß § 10 Abs. 1 ROG i. V. m. Art. 8 Abs. 2 Buchst. i. V. m. Art. 7 Abs. 2 sowie Art. 8a Abs. 2 des Landesplanungsvertrages gibt die Gemeinde Hoppegarten folgende Stellungnahme ab:

Der Entwurf des LEP HR kennzeichnet die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zutreffend als einen „vielfältigen Raum“. Diesen vielfältigen Raum durch landesplanerisches Handeln und entsprechende landesplanerische Steuerung zu gestalten – wie der Plan selbst als eines seiner Ziele vorgibt – gelingt ihm aber nicht. Insbesondere die höchst unterschiedlichen Entwicklungen im sog. weiteren Metropolenraum, betrachtet der Planentwurf nicht mit der notwendigen Differenziertheit.

Die konkreten Kritikpunkte der Gemeinde Hoppegarten am Entwurf des LEP HR werden in der Folge anhand der durch die Gliederung vorgegebenen Kapitel jeweils in Bezug auf die Festlegung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung dargelegt. Dabei werden – wo möglich – konkrete Änderungs- und Verbesserungsvorschläge am Planentwurf formuliert.

Telefon: (03342) 393 0	Deutsche Kreditbank DKB	Sprechzeiten:	
Fax: (03342) 393 150	BIC: BYLADEM1001	Mo. 9 - 12 Uhr	Do. 9 - 12 & 13 - 17 Uhr
Internet: www.gemeinde-hoppegarten.de	IBAN: DE18 1203 0000 1020 0763 50	Di. 9 - 12 & 14 - 19 Uhr	Fr. 9 - 12 Uhr
E-Mail: post@gemeinde-hoppegarten.de	Konto-Nr.: 1020 0763 50	Mi. geschlossen	
	BLZ: 120 300 00		

1. Zu Kapitel III. 1. – Hauptstadtregion

Soweit der Entwurf des LEP HR eine Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bestehend aus den drei Strukturräumen Berlin, dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum festlegt, lässt er außer Acht, dass nicht alle brandenburgischen Kommunen sich tatsächlich an der Bundeshauptstadt Berlin orientieren.

- a) Bereits die Festlegung eines einzigen Strukturraums „weiterer Metropolenraum“ für alle Gemeinden, die sich nicht im Berliner Umland befinden, ist zu allgemein gehalten und entspricht nicht den tatsächlichen unterschiedlichen Gegebenheiten im Land Brandenburg. So stellt sich die Situation in den Regionen und Landkreisen, die unmittelbar an die Metropole Berlin „andocken“ anders dar, als in jenen Landkreisen die keinen unmittelbaren Berlin- Bezug aufweisen. Auch weist etwa die Lausitz mit ihren Schwerpunkten Energie und Bergbau eine gänzlich andere Struktur als die Uckermark oder die Prignitz auf.
- b) Der Titel des Landesentwicklungsplans wie seine Zielfestlegung Z 1.1 legen nahe, dass sich in Brandenburg tatsächlich alles um die Bundeshauptstadt Berlin dreht. Tatsächlich ist dies aber insbesondere in Regionen wie der Prignitz im Nordwesten, wie auch in den südlichen Landkreisen Elbe/Elster, Oberspreewald, Lausitz, Spree-Neiße nicht der Fall. Sie orientieren sich vielmehr an den Metropolen Hamburg bzw. den sächsischen Großstädten Dresden und Leipzig. Gleiches gilt für den Landkreis Uckermark und seine Anbindung an den Ballungsraum der Metropole Stettin.

Dass eine solche Orientierung möglicherweise regional andere Bedürfnisse beispielsweise hinsichtlich der Versorgungsfunktion, Pendleraktivitäten oder auch Kultur hervorruft, als dies für die „üblichen“ Gemeinden im weiteren Metropolenraum der Fall ist, berücksichtigt der Plan aufgrund seiner einseitigen Ausrichtung auf die Metropole Berlin nicht.

- c) Es wird daher angeregt, die Bedeutung der Metropolen und Großstädte in den angrenzenden (Bundes)-ländern einerseits und die Differenziertheit des weiteren Metropolenraums im Hinblick auf die einzelnen Festlegungen des LEP HR andererseits, stärker zu berücksichtigen.

2. Zu Kapitel III. 2. – Wirtschaftliche Entwicklung

- a) Soweit der Planentwurf Regelungen zur wirtschaftlichen Entwicklung trifft, ist nicht verständlich, warum die Gewerbeflächenentwicklung entsprechend des Verweises auf die Plansätze G 5.1, Z 5.2 und Z 5.4 nur unter Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung möglich sein soll.

Soweit der Grundsatz „G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung“ formuliert,

„Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung gemäß G 5.1, Z 5.2 und Z 5.4 möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“

ist denn auch die Begründung dieser Festlegung äußerst knapp gehalten. Sie lässt außer Acht, dass insbesondere in Gemeinden, die über einen Anschluss an Bundes- oder Landesfernstraßen verfügen, sich vielmehr der Anschluss von Gewerbeflächen an die Verkehrswege – auch vor dem Hintergrund der von den Gewerbeflächen möglicherweise ausgehenden Immissionsbelastung – anbietet.

- b) Durch die Vorgaben, die der LEP BB und unverändert insoweit auch der Entwurf des LEP HR macht, ist eine Gewerbeentwicklung entsprechend des vorhandenen Potenzials in der Gemeinde Hoppegarten nicht möglich.

Die Gemeinde Hoppegarten ist im Mittelbereich der stärkste Wirtschaftsstandort. In den vergangenen 25 Jahren hat sich in Hoppegarten sowohl das größte Einzelgewerbegebiet als auch insgesamt die größte Gewerbefläche aller Kommunen des Mittelbereichs entwickelt. Aus der Tabelle zur Ermittlung der funktionsstärksten Gemeinden (Zweckdienliche Unterlage 2, S. 29) geht hervor, dass die Beschäftigtenentwicklung in Hoppegarten von 2007 bis 2014 einen Zuwachs von 28,4% erfuhr. In den anderen drei Gemeinden des Mittelbereichs liegt dieser Wert zwischen -1,2% und 8%. Die Gemeinde hat fast doppelt so viele sozialversicherungspflichtige Beschäftigte wie die zweitplatzierte Gemeinde.

Größter Arbeitgeber ist das international tätige Unternehmen Clinton, das seit 2001 in Hoppegarten angesiedelt ist. Es ist der zweitgrößte Bekleidungshersteller (Soccx, Camp David etc.) in Deutschland. Clinton hat von 2013 bis 2015 seine Europazentrale

auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche gebaut und hierfür 60 Mio. Euro am Standort Hoppegarten investiert. Im Zuge dessen baute das Unternehmen einen Flagshipstore. Dabei wurde die Genehmigung, dieses Geschäft mit einer mehr als 800 m² umfassenden Verkaufsfläche zu bauen, nicht erteilt. Dies wäre aber aufgrund der Funktion des Unternehmens für die Gemeinde wichtig gewesen. Eine Gefährdung des weiteren Einzelhandels ist durch Clinton nicht zu befürchten, da das Unternehmen seine Waren ausschließlich in eigenen spezialisierten Stores vertreibt.

Als Ergebnis des unterschiedlichen Potentials der Gemeinde im Vergleich zur durch den Entwurf des LEP HR als Mittelzentrum ausgewiesenen Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, befinden sich die großflächigen Einzelhandelsflächen (Hellweg Baumarkt, Pflanzen- Külle) ausschließlich in Hoppegarten. Bei einer solchen Struktur hätte die Vernachlässigung der ansässigen Unternehmen negative Auswirkung auf die Gemeinde und auf den gesamten Mittelbereich. Bedarf besteht hier nach einer Erweiterung der Flächen und damit nach einer modernisierenden Anpassung nach den nunmehr fast 20 Jahren des Bestehens der Verkaufseinrichtungen. Momentan ist dies aber aufgrund der Vorgaben des LEP BB und unverändert insoweit auch des Entwurfs des LEP HR nicht möglich.

3. Zu Kapitel III. 3. – Zentrale Orte, grundfunktionale Schwerpunkte, Daseinsvorsorge, Einzelhandel

Als Grundlage für die Entwicklung des Zentrale-Orte-Systems werden die theoretischen Arbeiten des Geografen Walter Christaller genannt. Dieser Ansatz lässt aber außer Acht, dass zum Zeitpunkt der Entwicklung dieses Systems eine völlig andere Marktstruktur hinsichtlich der Grundsicherung der Versorgung der Bevölkerung wie auch bei der höheren Daseinsvorsorge bestand. Großflächiger Einzelhandel war bis auf einzelne Kaufhäuser in Großstädten nicht vorhanden. Dieser entwickelte sich erst nach 1945 und führte zu einer völlig anderen Ausprägung der Daseinsvorsorge.

In den Gesprächen mit anderen Kommunen des Berliner Umlandes ist Folgendes klar geworden: Die Maßgaben der Einteilung in Mittelzentren und dem Mittelzentrum angegliederte Gemeinden passt nicht für das Berliner Umland. Die im Berliner Umland liegenden Gemeinden erfüllen bereits jetzt nahezu alle überörtliche Funktionen, die der Plan eigentlich für die Mittelzentren vorgesehen hat. Sei es im Bereich der Gesundheitsvorsorge oder im Bildungsbereich, dem Einzelhandel und Gewerbe. Teilweise sind die Unterschiede nach dem Bewertungsraster zwischen den Gemeinden

so minimal (0,1 Punkte im Beispiel Hoppegarten) - allein es entscheidet die Höchste Punktzahl- auch wenn die betroffenen Gemeinden sich nicht wirklich in ihrem Entwicklungsstand unterscheiden, oder gar in der Entwicklungstendenz - z.B. in wesentlich für die Bürger nachgefragten Bereichen der Arbeitsplatzentwicklung - deutlich besser abschneiden als dann das gewählte Mittelzentrum.

Da diese Probleme im gesamten Berliner Umland auftauchen entspricht es diesem Siedlungsraum eher, auf die Ausweisung von Mittelzentren zu verzichten, aber dennoch den Berliner Umlandgemeinden sämtliche Potentiale der Mittelzentren zuzuordnen.

Dadurch könnten die Gemeinden, insbesondere, wenn sie sich nur marginal in der Entwicklung unterscheiden, für sich die Potenziale eines Mittelzentrums nutzen bzw. die bereits vorhandenen Versorgungsstrukturen – auch der gehobenen Daseinsvorsorge – sichern bzw. ausbauen. Auf die betroffenen Gemeinden eines ehemaligen Mittelbereichs könnten die jetzigen Finanzleistungen gleichmäßig oder entsprechend des Bevölkerungsanteils am Mittelbereich verteilt werden (auch wenn diese Frage nicht im LEP HR sondern im FAG zu klären ist). Dies würde den Gemeinden, die noch Entwicklungsmöglichkeiten haben (z.B. Gewerbeflächen) es ermöglichen, diese auch unabhängig vom Status eines Mittelzentrums zu entwickeln.

Wir möchten Ihnen das Problem nur anhand eines Beispiels von Hoppegarten verdeutlichen:

Es lässt sich in der Gemeindeverwaltung und auch in der Bevölkerung schwer nachvollziehen, warum ein Möbelmarkt in Hoppegarten auf Grund der Festlegungen nicht gebaut werden kann (Argument damals: Schutz des Einzelhandels im Mittelzentrum Neuenhagen), aber 500m weiter vom ursprünglich geplanten Standort nunmehr in Berlin genau wie geplant gebaut wird. In Neuenhagen (als Mittelzentrum) standen keine verkehrsgünstig gelegenen Flächen zur Verfügung. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Neuenhagen (abgesehen davon, dass es dort keinen branchenrelevanten Einzelhandel gibt, auf den sich dies auswirken könnte) dürfte bei einer Verschiebung des Standorts um 500 m über die Landesgrenze hinweg identisch sein.

Es lässt sich auch nicht nachvollziehen, dass das deutschlandweit zweitgrößte Bekleidungsunternehmen, die Clinton Großhandels GmbH, mit den Marken Camp

David, Soxxs und Chelsea, seit 2001 ansässig in Hoppegarten, innerhalb seiner 2015 neu gebauten Europazentrale (Investitionsvolumen 60 Mio. €) beim Flagshipstore auf 800 m² beschränkt bleibt, obwohl das Unternehmen die Produkte ausschließlich über eine eigene Kette vertreibt und daher keine negativen Auswirkungen für andere Einzelhändler bei einer über 800 m² hinausgehenden Verkaufsfläche des Flagshipstores zu befürchten sind.

Hier ist Hoppegarten aber nicht allein. Diese Probleme realisieren sich auch in anderen Gemeinden des Berliner Umlandes.

Soweit Kapitel III eine zentralörtliche Gliederung für den Planungsraum festlegt, ist nicht nachvollziehbar, warum nach wie vor unter der Ebene der Mittelzentren keine Grundzentren als weitere zentrale Orte festgelegt werden.

Die bereits mit dem LEP B-B erfolgte Abschaffung der Grundzentren begegnet nicht nur großen verfassungsrechtlichen Bedenken, sie steht auch in Widerspruch zur gelebten Praxis. Denn tatsächlich nehmen noch zahlreiche Gemeinden grundfunktionale Aufgaben wahr, obwohl ihnen diese Aufgaben durch die Landesplanung nicht mehr zugewiesen sind.

- a) Die – bundesweit einmalige – Abschaffung der zentralörtlichen Ebene der Grundzentren und damit der Rückzug der Landesplanung aus der Sicherung der Grundversorgung begegnet verfassungsrechtlichen Bedenken, die von brandenburgischen Gemeinden im aktuell vor dem OVG Berlin-Brandenburg anhängigen Normenkontrollverfahren (Az. OVG 10 A 6.16) gegen die Verordnung des Landes Brandenburg zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27.05.2015 (GVBl. II/15 Nr. 24), die mit Wirkung vom 15.05.2009 rückwirkend in Kraft gesetzt worden ist, nochmals deutlich gemacht wurden. Sie bedeutet einen unzulässigen Rückzug der Landesplanung aus der Sicherung der Grundversorgung.
- aa) Schließlich unterliegt der Plangeber einer Planungspflicht, deren Gegenstand und Umfang, insbesondere aus den § 7 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 1 Abs. 2 ROG folgt. So ist bei der Erfüllung der Aufgabe den Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern nach § 1 Abs. 1 ROG, entsprechend der in § 1 Abs. 2 ROG statuierten Leitvorstellung eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit

seinen ökologischen Funktionen ein Einklang bringt und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Teilräumen führt, einzuhalten.

Diese Leitvorstellung wird konkretisiert durch § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG, wonach die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktur der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zur Sicherung der Chancengerechtigkeit in allen Teilräumen in angemessener Weise gewährleistet werden muss. Dies gilt ausdrücklich auch in dünn besiedelten Räumen. Dieser Vorstellung wird der Rückzug der Landesplanung aus der Grundversorgung nicht gerecht.

- bb) Dass diese Grundprinzipien nach wie vor gelten, hat auch die Ministerkonferenz für Raumordnung am 09.03.2016 noch einmal deutlich gemacht.

So heißt es in den insoweit verabschiedeten Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland zum Gliederungspunkt „Daseinsvorsorge sichern“ ausdrücklich:

„Zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse soll die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen gesichert werden. Dazu gehört vor allem die Erreichbarkeit von entsprechenden Einrichtungen und Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Als Grundlage dafür ist eine Raum- und Siedlungsstruktur anzustreben, die eine sichere, effiziente und kostengünstige infrastrukturelle Versorgung gewährleistet.“

Unter dem Gliederungspunkt 2.1 „Zentrale-Orte-Systeme konsequent anwenden“ heißt es weiter:

„Die Ausgestaltung der Zentralen-Orte-Systeme nach den jeweiligen regionalen und landesspezifischen Erfordernissen in den Raumordnungsplänen bleibt zentrale und flächendeckende Aufgabe der Raumordnung. Die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs soll in Grundzentren erhalten werden. [...]“

- cc) Dem mit der Abschaffung der Grundzentren verbundenen Defizit kann der Entwurf des LEP HR auch nicht dadurch begegnen, dass er in Plansatz Z 3.7

„Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung“ folgendes vorsieht:

„Grundfunktionale Schwerpunkte werden zur räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen in den Regionalplänen im Land Brandenburg festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan verbindlich (als Ziel der Raumordnung) festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind regelmäßig die Ortslagen der vor der kommunalen Gebietsreform 2003 ursprünglich selbständigen Städte und Gemeinden ohne die hinzugetretenen Ortsteile. Wo erforderlich, sind zusätzliche Ortsteile zu benennen oder ausdrücklich auszunehmen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.“

Schließlich wird ausweislich der Begründung ein ehemaliges, vor Geltung des LEP B-B bestehendes, Grundzentrum durch eine entsprechende Ausweisung als grundfunktionaler Schwerpunkt in einem Regionalplan ausdrücklich nicht wieder zentraler Ort. Auch wenn mit der Ausweisung als grundfunktionaler Schwerpunkt landesplanerische Privilegien – etwa in Bezug auf die Wohnsiedlungsentwicklung gemäß Plansatz Z. 5.7 – einhergehen, wird die frühere Stellung der Grundzentren nicht wiederhergestellt.

Schließlich „sollten“ ausweislich der Begründung des Planentwurfs die Planungsaufträge der Regionalplanung fünf Jahre nach Inkrafttreten des LEP HR erfüllt sein. Eine zwingende Vorgabe trifft der Planentwurf aber nicht. Es ist damit weder klar, wann der LEP HR in Kraft tritt, noch wann alle Regionalpläne grundfunktionale Schwerpunkte ausweisen werden. Eine kurzfristige Absicherung noch vorhandener Versorgungsstrukturen wird durch die geplante Festlegung grundfunktionaler Schwerpunkte daher nicht erreicht werden können.

- b) Im Fall der Gemeinde Hoppegarten zeigt sich die Folge der fehlenden Grundzentrumsebene deutlich. Die Gemeinde ist nach dem Entwurf des LEP HR kein zentraler Ort. Sie weist aber tatsächlich eine Funktionsstärke auf, die eine Einordnung als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Neuenhagen bei Berlin nahelegt, *sofern man – entgegen des oben dargelegten Vorschlags – von der Notwendigkeit von Mittelzentren im Berliner Umland weiterhin ausgeht*. Unterschiede zu den bereits vorhandenen Mittelzentren in Funktionsteilung, die eine andere Handhabung der

Situation in Neuenhagen bei Berlin/Hoppegarten erforderlich erscheinen lassen, sind weder dargelegt noch ersichtlich.

Diese Funktionsstärke wird durch den LEP HR bzw. das Ranking in der Zweckdienlichen Unterlage 2 nicht abgebildet. Das Ranking soll die funktionsstärksten Gemeinden ermitteln, welche dann als Mittelzentrum eingeordnet werden. Dazu werden den Gemeinden in den Bereichen Bevölkerung, Arbeitsmarkt/Wirtschaft, Lagegunst/Erreichbarkeit und Verkehr sowie Versorgung und Ausstattung Werte zugeteilt. Warum hierfür nicht der längere Zeitraum seit erstmaligem Inkrafttreten des LEP BB herangezogen wurde, ist nicht nachvollziehbar. Der LEP HR muss schon vom Ansatz her die Gesamtentwicklung des Raums seit Bestehen des LEP BB betrachten, um sichere Grundlagen für die raumordnerischen Entscheidungen zu erhalten. Entscheidungen mit Wirkung für 10 bis 15 Jahre können nicht auf der Grundlage von Entwicklungskennziffern für einen 4-Jahres-Zeitraum getroffen werden.

Die Tabellen für die Raumzelle Neuenhagen (S. 29 f.) sind aber an vielen Stellen nicht nachvollziehbar. Konkret sind der Gemeinde folgende Fehler und Ungenauigkeiten aufgefallen:

- aa) Im Themenbereich „Lagegunst, Erreichbarkeit und Verkehr“ sind in der Spalte des Indikators „Lagegunst – interne Erreichbarkeit mit Öffentlichem Verkehr in 60 Minuten (Anteil EW innerhalb der Raumzelle in Prozent)“ keine Werte eingetragen. Dennoch werden den vier Gemeinden aber unterschiedliche Rankingpunkte zugeteilt. Woraus sich diese ergeben wird nicht klar. Sollte es für diesen Indikator keine Daten geben, müsste sich für jede Gemeinde die gleiche Rankingpunktzahl ergeben. Für eine Stellungnahme der Gemeinde ist eine transparente Herleitung der Einordnung der Gemeinde unerlässlich. Insoweit wird die GL aufgefordert, der Gemeinde Hoppegarten die Entscheidungsgrundlage für eine qualifizierte Bewertung zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Ergänzung der heutigen Stellungnahme wird sich ausdrücklich vorbehalten.

In der zweiten Spalte (Lagegunst – interne Erreichbarkeit mit Individualverkehr in 45 Minuten (Anteil EW innerhalb der Raumzelle in Prozent)) erhalten alle Gemeinden einen Wert von 100,0 % und trotzdem werden unterschiedliche Rankingpunkte zugeordnet, wobei Hoppegarten nur einen Punkt erhält. Es liegt nahe, dass hier ein

Fehler unterlaufen ist. In den Erläuterungen der Zweckdienlichen Unterlage wird nämlich festgelegt, dass bei gleichen Werten eine gleiche gemittelte Punktzahl vergeben wird (S. 3).

Bei der Bahnanbindung wurde nur das Bestehen eines S-Bahnhofs erfasst. Hoppegarten ist aber nicht nur die einzige Gemeinde im Mittelbereich mit 2 S-Bahnhöfen (Birkenstein und Hoppegarten), sondern auch die einzige Gemeinde, die von der S-Bahn im 10-Minuten-Takt angefahren wird. Vom Indikator Fahrtenhäufigkeit ist die S-Bahn aber ausgenommen. Dadurch erhält Hoppegarten in den Spalten „Bahnanbindung (höchste Zugkategorie)“ und „Fahrtenhäufigkeit in Spitzenstunde 6-10:00 Uhr“ die gleichen Rankingpunkte wie die anderen drei Gemeinden. Vom 10-Minuten-Takt der S-Bahn von und nach Hoppegarten profitieren aber nicht nur die Einwohner Hoppegartens sondern in hohem Maße auch die Pendler aus und nach Neuenhagen. Der 10-Minuten Takt ist ein erheblicher Vorteil gegenüber dem 20-Minuten Takt vom und zum S-Bahnhof Neuenhagen. Die Gemeinde Hoppegarten übernimmt in dieser Hinsicht aufgrund ihrer Lage übergemeindliche Aufgaben der Daseinsvorsorge. Diese Realität des Mittelbereichs wird aber durch die Tabelle nicht abgebildet.

Schließlich stellt sich die Frage, ob und wie der U-Bahnhof Hönow sowie die Busverbindungen der Gemeinde berücksichtigt wurden. Die Gleisanlagen des U-Bahnhofs liegen zwar auf dem Gebiet der Stadt Berlin, aber die Zugangsmöglichkeiten zum Bahnhof gehen von Hoppegarten aus. Der U-Bahnhof erschließt daher in erster Linie Hoppegarten und sollte in der Einordnung der Gemeinde im Themenbereich „Lagegunst, Erreichbarkeit und Verkehr“ unbedingt berücksichtigt werden. Ähnlich verhält es sich mit den Buslinien. Von Hoppegarten aus gibt es zwei direkte Busanbindungen nach Berlin (nach Köpenick einschließlich S-Bahnhof Köpenick und zum S-Bahnhof Mahlsdorf, letztere sogar im 10-Minuten-Takt). Vergleichbare Verbindungen gibt es in den anderen Gemeinden des Mittelbereichs nicht.

- bb) Auch im Themenbereich „Versorgung und Ausstattung“ sind die Indikatoren zu grob und ungeeignet um die tatsächlichen Verflechtungen des Mittelbereichs zu erfassen. So werden vom ersten Indikator Gymnasien und Oberstufenzentren erfasst. Eine Gemeinde mit Gymnasium und/oder Oberstufenzentrum kann zwar in vielen Fällen übergemeindliche Daseinsvorsorgefunktion haben. In unserem Mittelbereich ist es aber so, dass Neuenhagen zwar ein Gymnasium hat (getragen nicht von der

Gemeinde, sondern vom Landkreis), allerdings keine weiteren/anderen weiterführenden Schulen. Die weiterführende Oberschule wird – auch für die Schülerinnen und Schüler aus Neuenhagen – in Hoppegarten durch die Gemeinde (und nicht durch den Landkreis!) vorgehalten. Sie nimmt 114 Schülerinnen und Schüler aus anderen Gemeinden auf. Insoweit verfügen sowohl die Gemeinde Hoppegarten als auch die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über weiterführende Schulen, was sich in dem Indikator aber nicht widerspiegelt, unabhängig von der Tatsache, dass die investiven Lasten dieser weiterführenden Schulen des Mittelbereichs von der Gemeinde Hoppegarten und dem Landkreis, in keinem Fall aber von der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin getragen werden.

Auch in der zweiten Spalte („Krankenhäuser“) wird die tatsächliche Funktion Hoppegartens in der medizinischen Fürsorge nicht erfasst. Keine Gemeinde des Mittelbereichs hat ein Krankenhaus. In Hoppegarten befinden sich aber ein Rehabilitationszentrum, das zweifelsohne überörtlichen Charakter hat, sowie ein komplexes Ärztezentrum. Vergleichbare Einrichtungen hat keine andere Kommune des Mittelbereichs Neuenhagen bei Berlin. Das Ärztezentrum umfasst eine Facharztpraxis Allgemeinmedizin, sieben Fachärzte Innere Medizin mit Kardiologen und Rheumatologen, zwei Fachärzte für Neurologie, drei Augenärzte, zwei Zahnärzte sowie eine Psychotherapie- und eine Orthopädiepraxis und zwei Hebammen. Im Mittelbereich gibt es kein weiteres Ärztehaus, der Bedarf ist allerdings hoch. Daher wird das Ärztehaus momentan erweitert. Außerdem gibt es im Ortsteil Hönow ein weiteres Ärztezentrum mit Praxen unter anderem in den Bereichen Unfallchirurgie, Umwelt- und Lasermedizin, Allgemeinmedizin, Homöopathie, Dentalklinik und Physiotherapie. Diese beiden Zentren haben aufgrund der Facharztpraxen Patienten aus dem gesamten Mittelbereich. Eine über die Gemeinde hinausgehende Aufgabenerfüllung ist nicht zu verkennen.

Beim Indikator „Einzelhandelszentralität indiziert (Einzelhandelsumsatz/ einzelhandelsrelevante Kaufkraft)“ sollte neben Umsatz und Kaufkraft beachtet werden, dass die Hönower Einkaufspassgen – betrachtet man Neuenhagen und Hoppegarten – das einzige größere Einkaufszentrum mit einer Vielzahl von Einzelhändlern sind. Unabhängig hiervon befindet sich im Mittelzentrum Neuenhagen bei Berlin – im Gegensatz zu Hoppegarten - kein großflächiger Einzelhandel zur Versorgung der Region.

Nicht nachvollziehbar ist schließlich, warum die Zentralortfunktion bis 2009 noch einen Indikator im LEP HR bildet. Seit 2009 haben sich aufgrund der grundlegenden Wandlung des Systems der zentralen Orte vielfältige Änderungen vollzogen. Die positive Berücksichtigung einer bereits sieben Jahre zurückliegenden Zentralortfunktion erscheint nicht gerechtfertigt.

- cc) Den Themenbereich „Bevölkerung“ betreffend bezweifelt die Gemeinde Hoppegarten, ob die der Berechnung zugrunde liegenden Zahlen fehlerfrei sind. So hat das Einwohnermeldeamt für den 31.12.2014 eine Einwohnerzahl von 17219 benannt. In der Tabelle der Zweckdienlichen Unterlage sind jedoch zum selben Datum nur 17002 Einwohnerinnen und Einwohner ausgewiesen. Auswirkungen hat dieser Unterschied bei der Berechnung der Einwohnerentwicklung vom 09.05.2011 bis zum 31.12.2014. Es ergäbe sich ein Zuwachs von 3,5 % und damit nicht ein Rankingpunkt sondern drei. Nicht nachvollziehbar ist, warum die Entwicklung nicht bereits den Zeitraum ab Inkrafttreten des LEP BB umfasst. Eine Betrachtung des Zeitraums von 2008 bis 2015 ermöglichte zuverlässigere Aussagen über die Wirkung der Steuerungsfunktion des LEP BB.

Der Indikator „Einwohnerprognose 2030“ scheint uns nicht zutreffend berechnet worden zu sein. Der LEP BB prognostizierte für 2020 eine Bevölkerungszahl von 18444. Allerdings zählt die Gemeinde Hoppegarten laut Einwohnermeldeamt bereits zum 29.11.2016 18327 Einwohnerinnen und Einwohner. Insoweit ist die Bevölkerungsprognose des LEP HR für 2030 mit 17809 Einwohnerinnen und Einwohner äußerst unrealistisch. Diese Zahl ist bereits heute überschritten und eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung findet gerade nicht statt. Die Einwohnerzahl der Gemeinde steigt beständig.

- c) Die Gemeinde Hoppegarten fordert die Landesplanung deshalb auf, die Gemeinde Hoppegarten im LEP HR – soweit man dem obigen Vorschlag zur Abschaffung der Ausweisung von Mittelzentren im Berliner Umland nicht folgt- als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin auszuweisen.

Konkret zum Einzelhandel

Im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels wird der Entwurf des LEP HR den von ihm selbst formulierten Rahmenentwicklungen und raumstrukturellen Entwicklungstrends für die Hauptstadtregion nicht gerecht.

aa) So heißt es im Entwurf des LEP HR (S. 10):

„Der Einzelhandel ist von ganz erheblicher Bedeutung für die Substanz und Weiterentwicklung der Strukturen von Städten, Gemeinden und Ortsteilen. Die Erreichbarkeit von Verkaufsgelegenheiten im Einzelhandel ist für Menschen wichtig, unabhängig davon, ob sie in der Stadt leben oder auf dem Land. Neben seiner ursprünglichen Versorgungsfunktion hat der Einzelhandel zumindest für einen Teil der Bevölkerung auch soziale und kommunikative Funktionen.“

Soweit der Entwurf des LEP HR in Ziel 3.9 „Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte“ aber festlegt:

„(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 3.8 Absatz 1 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2 000 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 3 Nummer 1.1 angeboten werden.

(2) In den gemäß Z 3.7 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

macht er die weitere Einzelhandelsentwicklung gerade für jene Gemeinden praktisch unmöglich, für die sowohl die Versorgungsfunktion als auch die soziale und kommunikative Funktion des Einzelhandels für die Bevölkerung eine besonders hohe Bedeutung hat.

bb) Mit der Festlegung von Plansatz Z 3.9 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe daher außerhalb zentraler Orte nur sehr eingeschränkt möglich. Nicht nachvollziehbar ist, dass – entgegen der ausdrücklich formulierten Notwendigkeiten des Einzelhandels auch im ländlichen Raum – die Voraussetzungen gegenüber dem LEP B-B noch weiter verschärft werden.

Während es nach Plansatz Z 4.7 des LEP B-B noch möglich war, großflächige Einzelhandelseinrichtungen in nicht zentralen Orten zu errichten, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung diene und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsnahen Versorgungsbereich liegt, wirkt Plansatz 3.9 LEP HR Entwurf insoweit weiter einschränkend, als ein Vorhaben außerhalb zentraler Orte nur dann zulässig ist, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Die wohnortnahe Versorgung wird damit weiter eingeschränkt. Auch soweit die Regelvermutung eines der Nahversorgung dienenden Vorhabens von 2500 m² auf 2000 m² herabgesetzt wird, erfolgt eine weitere Einschränkung.

All dies ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bereits Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m² großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO (BVerwG, U. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 -, juris) sind, nicht nachvollziehbar.

In der Praxis der Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in den letzten Jahren zeigt sich, dass gerade Vollsortimenter entsprechend den Anforderungen eines modernen Einzelhandels regelmäßig mehr als 800 m² Verkaufsfläche benötigen. Damit ist nicht gesagt, dass auch in nicht zentralen Orten „riesige Einkaufszentren auf der grünen Wiese“ errichtet werden sollen. Notwendig ist aber, eine Verkaufsfläche zwischen 800 und 1500 m² auch in nicht zentralen Orten möglich zu machen. Dies ist nach den geplanten Festlegungen des LEP HR aber nur unter praktisch äußerst schwer erfüllbaren Voraussetzungen möglich.

- cc) Um derartige, notwendige Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht scheitern zu lassen schlagen wir vor, Plansatz Z 3.9 Abs. 1 LEP HR Entwurf wie folgt zu formulieren:

„Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ab einer Größe von 1500 m² ist abweichend von Z 3.8 Abs. 1 auch außerhalb der zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2 000 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 3 Nummer 1.1 angeboten werden.“

Mit dieser Regelung wird die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von 1500 m² erleichtert. Bei allen Erweiterungen, die über diese Größe hinausgehen, sind die bisherigen Regelungen anzuwenden.

4. Zu Kapitel III. 5. – Siedlungsentwicklung

Die Festlegungen in Bezug auf die zukünftige Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich des zukünftigen LEP HR zielen allesamt darauf ab, dass Wohnsiedlungsflächenentwicklung schwerpunktmäßig in den zentralen Orten sowie dem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung stattfinden soll. Dabei stützt der LEP HR diese Festlegungen – ausweislich der zweckdienlichen Unterlagen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung – praktisch ausschließlich auf die Annahme, dass außerhalb der vom Plan festgelegten zentralen Orte wie des Gestaltungsraums Siedlung ein Bevölkerungszuwachs nicht zu erwarten und wenn er dennoch stattfinden sollte, ohnehin nicht nachhaltig sein wird.

Diese Annahmen und die daraus Festlegungen werden der tatsächlichen Situation in den ländlichen Regionen des weiteren Metropolenraums nicht gerecht. Soweit für die Annahmen auf Bevölkerungsvorausberechnungen zurückgegriffen wird, haben diese sich – jedenfalls in der Vergangenheit – vielfach nicht bewahrheitet.

Vor diesem Hintergrund erweist sich der Entwurf des LEP HR in Bezug auf die Siedlungsentwicklung als zu undifferenziert. Da er mit der starren und knappen Vorgabe von 5 % des Wohnungsbestandes für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohneinheiten (Plansatz Z. 5.7 Abs. 2 LEP HR Entwurf) für einige Gemeinden keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Eigenentwicklung aufzeigt, stellt sich der Entwurf insoweit auch als unverhältnismäßiger Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 97 LV dar.

Zu den einzelnen Plansätzen:

- a) Soweit der Plansatz Z.5.3 „Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und weiteren Siedlungsflächen“

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

die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten zum ausdrücklichen Planziel erklärt, ist dies im Grundsatz zu begrüßen. Die in dem Plansatz Z 5.3. formulierten Einschränkungen führen allerdings in vielen Fällen an der Realität vorbei und erleichtern die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen in keiner Weise.

- aa) Denn Wochenend- oder Ferienhausgebiete zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie gerade nicht an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind, sondern sich in landschaftlich besonders attraktiven Lagen abseits von sonstigen Siedlungsgebieten befinden.

Zwar ist vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs und des Freiraumschutzes nachvollziehbar, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden sollen. Dies kann aber nicht gelten, wenn – wie in Bezug auf die Wochenend- und Ferienhausgebiete i.S.v. Z. 5.3. geschehen – der Flächenverbrauch bereits eingetreten ist. Tatsächlich wird durch die formulierte Einschränkung in der Zielfestlegung Z 5.3 LEP HR Entwurf nur verhindert, dass das tatsächlich bereits vielfach stattfindende Dauerwohnen legalisiert werden kann.

- bb) Nicht nachvollziehbar ist zudem, dass die aus der Umsetzung der Vorgaben von Ziel 5.3 resultierende Wohnungsbestandsentwicklung auf das Entwicklungspotential nicht-zentraler Orte gem. Ziel 5.7 angerechnet wird. Dies setzt Fehlanreize. Denn die gewollte Legalisierung von Dauerwohnen in Wochenend- oder Ferienhausgebieten wird, wenn sie zu Lasten der Entwicklung möglicherweise dringend benötigter neuer Wohnsiedlungsgebiete in den nicht-zentralen Orten geht, hierdurch verhindert.
- cc) Wir schlagen daher vor, dass sowohl die Voraussetzung, dass auch umgewandelte Wochenend- oder Ferienhausgebiete an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sein müssen, als auch der Verweis in Plansatz Z 5.7 auf Plansatz Z 5.3 ersatzlos gestrichen werden.
- b) Soweit es im Hinblick auf den Plansatz G. 5.5 „Bedarfsgerechte Festlegung von Wohnsiedlungsflächen“ heißt,

„(1) In den Gemeinden in allen Teilräumen der Hauptstadtregion soll jeweils eine bedarfsgerechte Entwicklung von Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung sichergestellt werden. Dabei sollen die Bedarfskomponenten Neubedarf, Ersatzbedarf sowie die Leerstandsreserven berücksichtigt werden.

(2) In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind und damit Entlastungsfunktionen für den Kern der Hauptstadtregion übernehmen können, sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.“

ist nicht nachvollziehbar, warum Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung ausschließlich in Ober- und Mittelzentren im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden sollen. Eine gute Infrastrukturanbindung gibt es auch in nicht-zentralen Orten.

- c) Soweit der Entwurf des LEP HR in Ziel 5.7 „örtlicher Bedarf, Eigenentwicklung, zusätzliche Entwicklungsoptionen“ formuliert:

„(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.

(2) Der örtliche Bedarf wird mit einem Umfang von bis zu fünf Prozent des Wohnungsbestandes der Gemeinden bzw. Gemeindeteile (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohneinheiten (WE) festgelegt.

Noch nicht realisierte Wohneinheiten in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 und Nummer 3 BauGB werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

Bebauungspläne, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LEP HR rechtsverbindlich sind, gelten im Hinblick auf die durch diese Bebauungspläne rechnerisch möglichen Wohneinheiten als an das Ziel 5.7 angepasst.

(3) Für die gemäß Z 3.7 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte wird eine zusätzliche Entwicklungsoption für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung festgelegt. Diese kann über

den örtlichen Bedarf nach Absatz 2 hinaus in einem Umfang von zusätzlich bis zu 2,5 Prozent des Wohnungsbestandes der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte (Stand 31. Dezember 2018 [bzw. des Jahres vor Inkrafttreten]) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohneinheiten (WE) betragen.

(4) Über den in Absatz 2 genannten Rahmen hinaus kann die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für weitere Wohneinheiten (WE) im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn die Entwicklung durch einen nachgewiesenen Bedarf wegen einer spezifischen Funktion der Gemeinde gerechtfertigt ist.“

geht diese geplante Festlegung an der Realität vieler Gemeinden im weiteren Metropolenraum völlig vorbei.

Auch wenn die Gemeinde Hoppegarten als wachsende Kommune im Berliner Umland und im Gestaltungsraum Siedlung selbst von den Beschränkungen der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nicht betroffen ist, kann nicht nachvollzogen werden, dass die Einschränkung der Wohnsiedlungsflächenentwicklung von nicht-zentralen Orten, die nicht im Gestaltungsraum Siedlung liegen, gegenüber den ohnehin schon engen Festlegungen des LEP B-B noch verstärkt wurde.

Insbesondere die Tatsache, dass nicht realisierte Wohneinheiten in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 u. 3 BauGB auf den zu berechnenden örtlichen Bedarf angerechnet werden sollen, verkennt die Realitäten in brandenburgischen Gemeinden, denn vielfach sind diese Flächen zwar planungsrechtlich geeignet, aber aus anderen tatsächlichen Gründen für eine Wohnbebauung ungeeignet.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgeschlagene Festlegung vor dem Hintergrund der gemeindlichen Planungshoheit verfassungsrechtlich bedenklich (vgl. insoweit VGH Kassel, B. v. 5.2.2010 – 11 C 2691/07.N, 11 C 2715/07.N, 11 C 38/08.N, 11 C 259/08.N, 11 C 1549/08.N – juris, Rn. 151, der die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Beschränkung der Siedlungsentwicklung nur deshalb als verhältnismäßigen Eingriff in die Planungshoheit einordnet, weil vorhandene Bauflächen im Hinblick auf die Siedlungsflächenbeschränkung unberücksichtigt bleiben sollen).

- aa) Ferner wählt der Entwurf des LEP HR in Plansatz Z. 5.7 mit dem Begriff der Wohneinheiten (WE) einen neuen Begriff, der aber weder in der Zielfestlegung, noch in

der Begründung, noch in der zweckdienlichen Unterlage zur Steuerung der Siedlungsentwicklung definiert wird.

Für die Gemeinden ist somit überhaupt nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die gemeindlichen Wohneinheiten ermittelt werden sollen. Zwar ist denkbar, dass der Planentwurf auf den dem Abgabenrecht – dem KAG – zugrundeliegenden Begriff abstellen will. Eine Klarstellung bzw. eine weitergehende Erläuterung des Begriffes fehlen im Planentwurf aber völlig.

- bb) Zudem bestehen generelle Zweifel an der Eignung des Begriffs der Wohneinheit für die am örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung orientierte Wohnsiedlungsentwicklung.

Der Begriff wird – soweit erkennbar – in keinem anderen landesweiten Raumordnungsplan eines bundesdeutschen Flächenstaates verwandt. Vielmehr wird dort, wenn überhaupt eine quantitative Regelung zur Eigenentwicklung getroffen wird, mit dem auch im LEP B-B verwandten Kriterium der Einwohnerzahl der Gemeinden gearbeitet.

Die Wahl des Begriffes der Wohneinheit führt auch zu praktischen Problemen: Woher weiß eine Gemeinde etwa, ob in einem ehemaligen „Großfamilienwohnhaus“ nicht mittlerweile Türen und Wände eingezogen sind und mehrere kleine Wohneinheiten geschaffen wurden, wenn insoweit eine Baugenehmigung nicht notwendig war bzw. sie im Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt wurde ?

Völlig unklar ist auch, ob in Bezug auf die vorhandenen Wohneinheiten Leerstand hinzuzurechnen ist. Verfügt bspw. eine Gemeinde noch über einen erheblichen Leerstand aufgrund von nicht mehr zeitgemäßer Wohnbebauung aus der Zeit vor 1990, hätte sie gegenüber einer Gemeinde, die einen geringeren Bestand an nicht mehr genutzten Wohneinheiten vorhält, aber erhöhten Zuwachs verzeichnet, einen Vorteil. Dies hat der Planentwurf offensichtlich nicht bedacht. Er ist insoweit widersprüchlich.

- cc) Schließlich ist die Eigenentwicklungsoption von 5 % des Wohnungsbestandes der Gemeinden bzw. Gemeindeteile zu gering und der Zeitraum von 10 Jahren zu lang gewählt.

Auch insoweit finden sich keine vergleichbaren Regelungen in anderen landesweiten Raumordnungsplänen. Während die Länder Bayern, Rheinland-Pfalz, Sachsen und Sachsen-Anhalt ohnehin die Siedlungsentwicklung lediglich unter qualitativen Aspekten regeln, überantwortet Baden-Württemberg die Aufgabe Siedlungsbereiche auszuweisen dem Regionalplangeber. Soweit im Übrigen quantitative Festlegungen zur Siedlungsentwicklung in den landesweiten Raumordnungsplänen getroffen werden, sind diese allgemein gehalten, bzw. wie im Fall von Schleswig-Holstein, das eine Entwicklungsoption von 10 % des Wohnungsbestandes zulässt, deutlich offener gestaltet.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung OVG Berlin- Brandenburg (OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 27.08.2003 – 3 D 5/99.NE – juris, Rn. 159), wonach die Raumordnungsplanung den Gemeinden ausreichende Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Eigenentwicklung aufzuzeigen hat, oder im Rahmen einer Abwägungsentscheidung die Gründe darzulegen hat, warum im Einzelfall diesem Grundsatz nicht entsprochen werden kann, ist daher die pauschale Begrenzung auf 5 % des Wohnungsbestandes für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohneinheiten vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlich geschützten gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts nach Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 97 LV bedenklich.

Schließlich führt die Begrenzung zu einem weitreichenden Eingriff in die Planungshoheit. Der Planentwurf macht aber nicht deutlich, warum die Entwicklung nur 5 % betragen darf und warum der lange Zeitraum von zehn Jahren gewählt ist. Der lange Zeitraum lässt insbesondere keinen Raum für unerwartete Entwicklungen, wie beispielsweise die Flüchtlingskrise im Jahr 2015.

dd) Vor dem Hintergrund dieser Feststellungen schlagen wir vor, in Bezug auf den Entwurf zu Plansatz Z. 5.7 folgende Änderungen vorzunehmen:

- In Bezug auf die Eigenentwicklung sollte lediglich eine allgemeine Regelung getroffen werden. Etwa kann der Plansatz Z 5.7 wie folgt formuliert werden:

„In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlung Flächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.“

Die übrigen Absätze von Z 5.7 sind in der Folge zu streichen.

- Zumindest aber sollte zum im LEP B-B gewählten Einwohnerkriterium, d. h. der Bemessung der Eigenentwicklungsoption in Hektar pro Einwohner zurückgekehrt werden.
- Außerdem sollte die mögliche Eigenentwicklungsoption der nicht-zentralen Orte erweitert werden.
- Bleibt man bei der Berechnung anhand von Wohneinheiten, ist eine Eigenentwicklungsoption von 10 % in Bezug auf die bestehenden Wohneinheiten angemessen und, die derzeitige schleswig-holsteinischen Regelung zeigt dies, auch vor dem Hintergrund der Vorgabe von § 2 Abs. 2 Nr. 2 S. 4 ROG nicht zu beanstanden.
- Bei einer Rückkehr zum Kriterium Hektar pro Einwohner, halten wir eine Entwicklungsoption von 2 ha pro 1000 Einwohner für notwendig.
- Alternativ oder ergänzend ist der Zeitraum für die begrenzte Wohnflächenentwicklung zu reduzieren. Insoweit ist daran zu denken, nach fünf Jahren eine Evaluierung der getroffenen Regelung mit entsprechender Neuregelung der Zielfestlegung im LEP HR festzuschreiben.
- Schließlich ist die Formulierung im Ziel 5.7 Abs. 2, dass noch nicht realisierte Wohneinheiten einzubeziehen sind, ersatzlos zu streichen. Diese Zielfestlegung erfordert lediglich erhöhten Planungsaufwand bei den Kommunen, berücksichtigt aber nicht die tatsächlichen Verhältnisse.

5. Zu Kapitel III. 6 - Freiraumentwicklung

In Bezug auf den Freiraumverbund lässt die Festlegungskarte zum Entwurf LEP HR keine abschließenden Rückschlüsse darauf zu, an welchen Stellen und aus welchen Gründen tatsächlich der Freiraumverbund festgelegt werden soll. Um insoweit fundiert Stellung zu nehmen bzw. sich kritisch mit den Festlegungen auseinandersetzen zu können, ist es zwingend notwendig, dass eine Karte vorgelegt wird, die genau erkennen lässt, an welchen Stellen tatsächlich der Freiraumverbund festgelegt werden soll.

Allerdings sind – soweit aus den Darstellungen erkennbar ist, dass Teile der Gemeinde Hoppegarten zum Freiraumverbund zu zählen – diese Festlegungen in Teilen nicht nachvollziehbar.

a) Soweit der Plansatz Z 6.2 Freiraumverbund folgende Festlegungen trifft:

„(1) Der Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind regelmäßig ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen sind unter der Voraussetzung, dass

– die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nachweislich nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und

– die Inanspruchnahme minimiert wird,

in folgenden Fällen möglich:

– für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,

– für Wohnsiedlungsentwicklung, soweit sie in einer Gemeinde nachweislich auf Flächen außerhalb des Freiraumverbundes nicht möglich ist.“

ist den Festlegungen in ihrer Abstraktheit zunächst nichts entgegen zu halten. Allerdings fehlt es – wie gesagt – an einer eindeutigen Identifizierbarkeit der Festlegungen auf der Festlegungskarte.

Der Verweis auf die Entwurfsbegründung, die Zweckdienliche Unterlage 4 sowie die unter http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/themen/freiraumentwicklung/2016-10-19_grundlagendaten-frv.pdf verfügbare Datendokumentation vermögen diesen Kritikpunkt nicht aus der Welt zu räumen. Aus ihnen geht zwar hervor, wie Freiraumgebiete hergeleitet werden. Allerdings sind diese Ausführungen nur dann zweckdienlich, wenn die Adressaten erkennen können, welche Gebiete dem Freiraumverbund zugeordnet werden. Dies ist bei dem gewählten Maßstab von 1:250.000 nicht möglich. Die Planungen der Gemeinde sind durch diese Unsicherheit stark beeinträchtigt. Die Ungenauigkeit des Plans kann zu einer faktischen Einschränkung der Planungshoheit führen, deren Rechtfertigung nicht überprüft werden kann.

Wir schlagen daher vor, die Festlegung in einer Karte mit einem Maßstab von mindestens 1:25.000 darzustellen.

- b) Soweit aus dem grobmaschigen Raster erkennbar, ist dem LEP HR zu entnehmen, dass das Gebiet, das die Gemeinde Hoppegarten derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Heidemühle“ überplant, zukünftig in den Freiraumverbund fällt.

Diese Änderung ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Schließlich hat sich das Gebiet selbst nicht verändert. Die bisherige gemeindliche Planung ist auf eine Wohnraumentwicklung ausgerichtet. Insoweit liegt auch bereits eine positive Stellungnahme seitens der GL vor. Auch der gerade zur Genehmigung eingereichte Entwurf des Flächennutzungsplans sieht den Bereich Heidemühle als Siedlungsraum vor.

- c) Darüber hinaus ist für die Gemeinde Hoppegarten nicht nachvollziehbar, dass Entwurf des LEP HR zwar ausdrücklich erklärt, dass die Wohnsiedlungsentwicklung und auch die Gewerbeentwicklung sternförmig an den Ausfallstraßen/Entwicklungsachsen stattfinden soll, aber im Fall der Gemeinde Hoppegarten der Freiraumverbund direkt an die die Entwicklungsachse B1 anknüpft.

Praktisch besteht sogar keine Möglichkeit zur Entwicklung von Gewerberaum links und rechts der B1. Schon aufgrund der bislang von der Gemeinde entlang dieser Hauptachse der B1 geplanten Entwicklung ist die Festlegung des Freiraumverbundes dahingehend zu ändern, dass dieser mit ausreichendem Abstand südlich der B1 beginnt.

6. Zu Kapitel III. 7 – Verkehrs-und Infrastrukturentwicklung

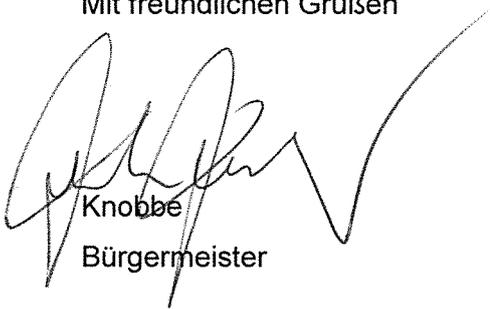
Soweit der Entwurf des LEP HR die Bedeutung der Hauptstadtregion in Europa anerkennt und insoweit eine Weiterentwicklung der verkehrlichen Vernetzung fordert, ist hiergegen nichts einzuwenden.

Allerdings würde sich die Verkehrssituation sehr verbessern, wenn ein Regionalhalt in Hoppegarten gebaut werden würde.

Der Bahnhof Hoppegarten ist auf der Strecke Strausberg-Mahlsdorf der einzige Bahnhof, der bereits über Gleisanlagen für einen Regionalhalt und Begegnungsstrecke verfügt, weil sich hier auch der historische Haltepunkt befand. Auch wenn damit natürlich auch eine bessere Anbindung der Gemeinde Hoppegarten nach Berlin erreicht werden würde, geht es der Gemeinde Hoppegarten mehr darum, die Chancen für eine Entwicklung Richtung Osten, d. h. Richtung Polen zu verbessern. Denn schon jetzt arbeiten immer mehr polnischer Mitbürger in der Gemeinde Hoppegarten.

Dazu ist es schon jetzt der gemeindlichen Entwicklung dienlich, dass die S-Bahn mit einem 10-Minutentakt verkehrt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Knobbe', written over a light blue horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Knobbe
Bürgermeister