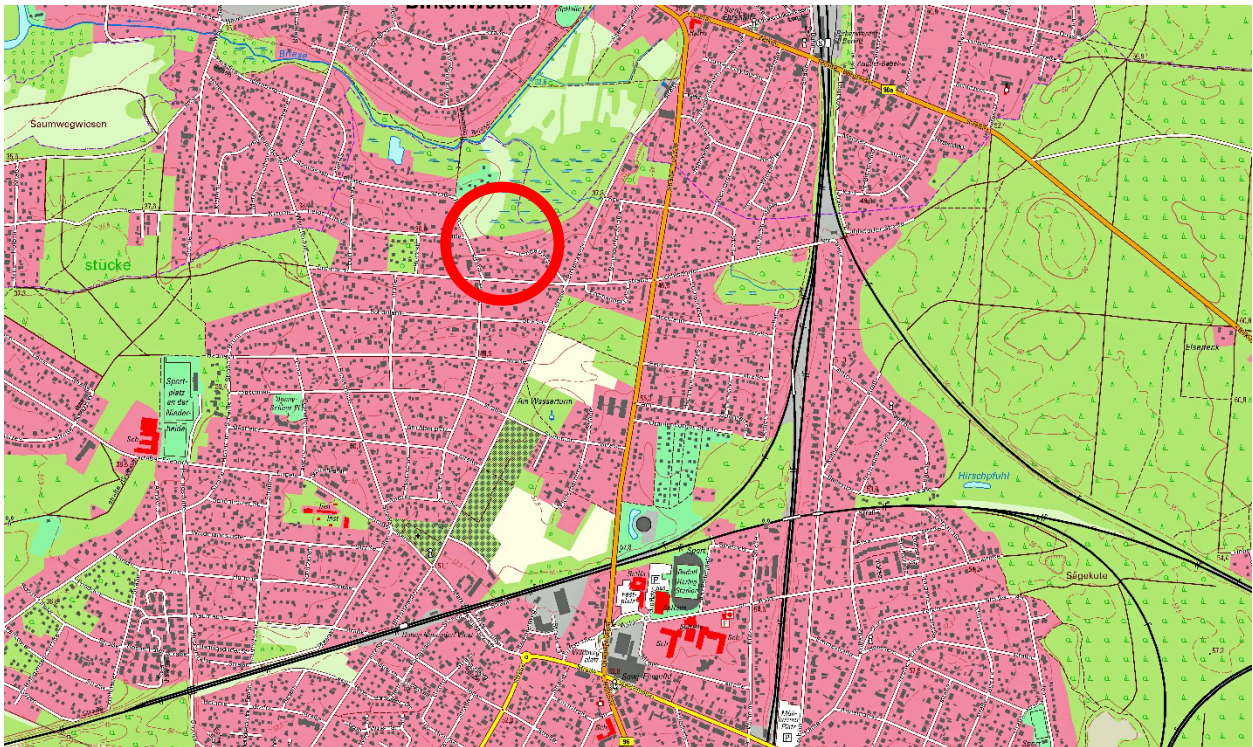


## HOHEN NEUENDORF

### ÄNDERUNGSVERFAHREN BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2 AFG: "NÖRDLICH DER ERDMANNSTRASSE/OT HOHEN NEUENDORF"

#### ENTWURF



#### Begründung (gemäß § 2a des Baugesetzbuches/BauGB) einschließlich Umweltbericht

Stand: August 2024  
Redaktionell aktualisiert März 2025  
unter Einbeziehung bereits vorliegender Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung  
nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	4
I Planungsgegenstand (Einführung)	5
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2 Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)	8
I.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich	8
I.2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation/stadträumliche Einordnung	11
I.2.3 Bebauung/Nutzung/benachbarte Nutzungen	13
I.2.4 Eigentumsverhältnisse	13
I.2.5 Natur und Landschaft	13
I.3 Planerische Ausgangssituation (Planungsbindungen)	13
I.3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
I.3.2 Regionalplanung	14
I.3.3 Flächennutzungsplan	14
I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)	15
II Umweltbericht	16
II.1 Umweltprüfung/Grundlagen	16
II.2 Einleitung	20
II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Planänderung	20
II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	20 20 20
II.2.2.1 Fachgesetze	20
II.2.2.2 Fachplanungen	25
II.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	26 26 26
II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30 30
II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung	31 31
II.3.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	35 35
II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	36
II.4 Zusätzliche Angaben	36
II.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	36 36
II.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	36 36
II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
III Planungskonzept	40
III.1 Ziel und Zweck der Planänderung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt	40
III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	40

IV	Planinhalt (Begründung und Abwägung)	40
IV.1	Änderung der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)	40
IV.2	Änderung der Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)	42
IV.3	Abwägung	43
IV.3.1	Frühzeitige Beteiligungsverfahren	43
IV.3.2	Einzelaspekte der Abwägung im Rahmen der Entwurfserarbeitung	45
IV.3.3	Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	49
	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	49
IV.3.4	Wiederholung von Verfahrensschritten	51
	Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	51
	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	51
V	Auswirkungen der Planänderung	52
VI	Verfahren (Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)	53
VII	Rechtsgrundlagen	54

Anlage 1

Bebauungsplan 10-2 afG: "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf"  
Planzeichnung (Teil A), Zeichenerklärung und Textfestsetzungen (Teil B)

Anlage 2

Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Anlage 3

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

## Vorbemerkungen

### Allgemeine Rechtslage

Im Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens zurückführen.

Nach **§ 2a BauGB** ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Maßgeblich für die Beurteilung des Rechtscharakters der Begründung ist dabei, dass es sich hierbei (letztendlich) um eine Begründung handelt, die während des Aufstellungsverfahrens, zum Zeitpunkt des Entwurfs, die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten darlegt/erläutert.<sup>2</sup>

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit den Entwürfen der Bauleitpläne eine Begründung beizufügen [“(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... im Internet zu veröffentlichen.”], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich jeweils um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Entwurfsbegründung, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird.

Anders ist die nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung dient. Sie begründet die getroffenen Planentscheidungen. "Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde."<sup>3</sup>

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt.

Die vorliegende Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der erforderlichen Begründung nach § 2a des Baugesetzbuches.

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, "Arbeitshilfe Bebauungsplanung", Brandenburg, Dezember 2022

<sup>3</sup> ebd.

## I Planungsgegenstand (Einführung)

### I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

#### Planungsgeschichte und Veranlassung

##### I Bebauungsplan Nr. 10-2 afG: "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf"

Der o. g. Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf<sup>4</sup> in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2005 als Satzung beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 25. März 2006 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplansatzung ist am 26. März 2006 in Kraft getreten und seitdem ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wesentliche Inhalte des Plans sind die Festsetzung allgemeiner und reiner Wohngebietsnutzungen der im Geltungsbereich der Planung liegenden und bebaubaren Grundstücke und die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung dienen.

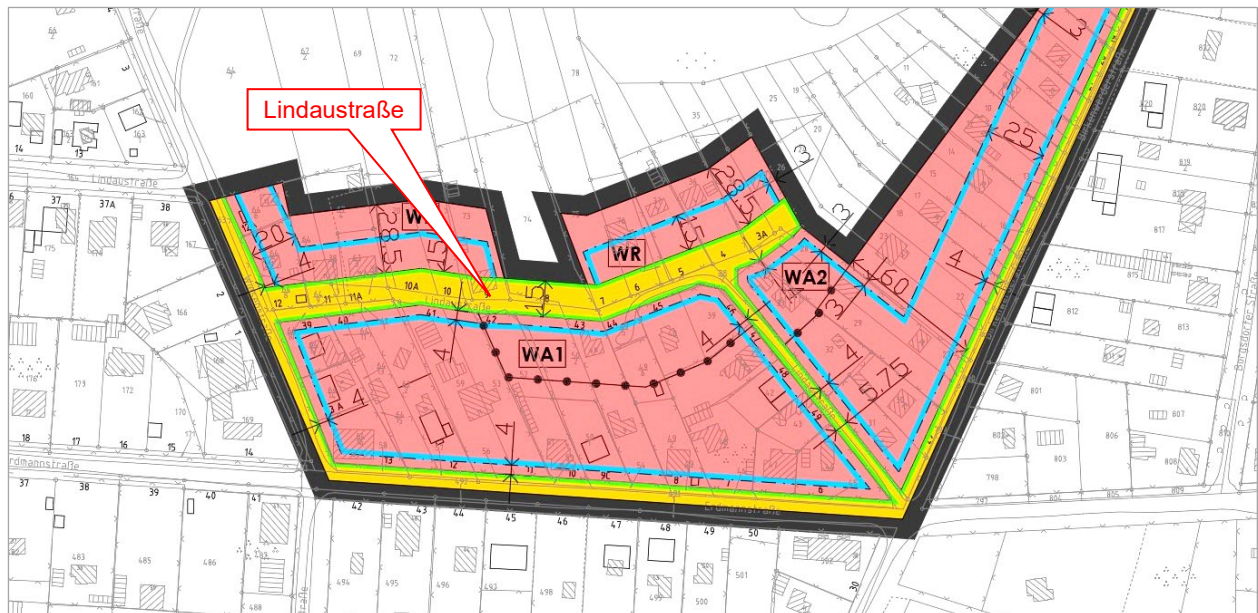


Abb. 1:  
Auszug aus der Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-2 afG:  
"Nördlich der Erdmannstraße ST Hohen Neuendorf" (unmaßstäblich)

## II Veranlassung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich die Lindastraße, die zwischen dem Kreuzungsbereich Erdmannstraße/Birkenwerderstraße und der Wiesenstraße verläuft und das Plangebiet fast mittig quert (siehe Abb. 1).

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf ist die Lindastraße eine Anliegerstraße, die als Wohnweg klassifiziert ist (siehe nachfolgende Abbildung 2).

<sup>4</sup> Nachfolgend: Stadtverordnetenversammlung

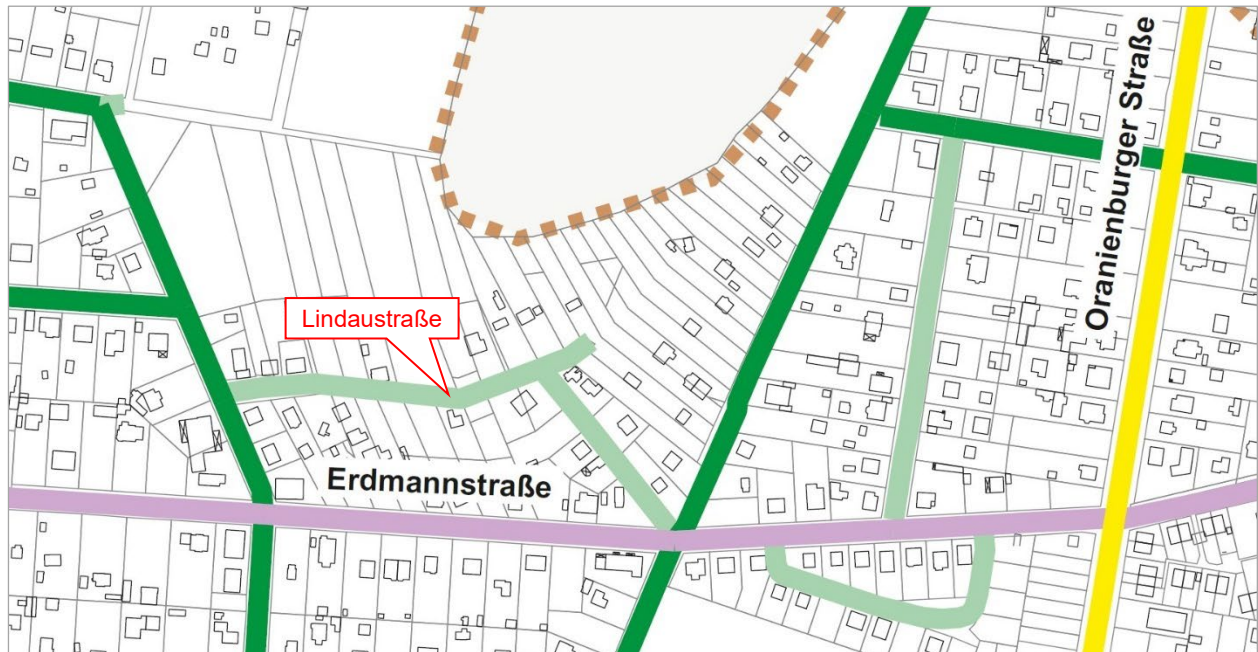


Abb. 2:  
Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2015, Karte 2.2-2\_ Straßenklassifizierung (Bestand),  
Klassifizierung als Wohnweg (WNW) > Farbton: Hellgrün  
(unmaßstäblich)

In ihrer Sitzung am 24. Februar 2022 lag der Stadtverordnetenversammlung die Beschlussvorlage Nr. B 056/2020 vor, deren Inhalt die Straßenausbaumaßnahme der Lindaustraße zwischen Wiesenstraße und Erdmannstraße im Stadtteil Hohen Neuendorf betraf und die darauf gerichtet war, einen Beschluss zum Ausbau der Lindaustraße herbeizuführen. In der Sach- und Rechtslage zu dieser Beschlussvorlage hieß es: "Die zu erschließende Strecke ist ca. 340 m lang. Die bisherige Mischverkehrsfläche besteht aus einer ungebundenen Schicht aus Schotter und Sanden. Die Straßenbeleuchtungsanlage soll erneuert und ergänzt werden. Bereits in den Jahren 2013/14 wurde in einem Bereich von ca. 100 m eine Baustraße aus Schottergesteinen zur Sicherung der Erschließung hergestellt."<sup>5</sup>

Mit dieser Beschlussvorlage wurden drei Ausbauvarianten vorgelegt, die im Verlauf der Sitzung umfassend erläutert und besprochen wurden. In der Abfolge der Abstimmungen zu dieser Beschlussvorlage und eines ergangenen Änderungsantrages zur Beschlussvorlage fasste die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss, den Straßenausbau der Lindaustraße auf der Grundlage der Ausbauvariante 2 durchzuführen.

Diese Variante 2 trägt den Arbeitstitel

**"Stichwege und Wenden in der Einmündung mit vorheriger Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-2 afG "Nördlich der Erdmannstraße ST Hohen Neuendorf"**

und ist grundsätzlich charakterisiert durch:

- Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite bis 4,00 m, von Wiesenstraße bis Lindaustraße 11a
- Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 3,50 m bis 5,50 m, von Erdmannstraße bis Lindaustraße 10 mit verbreiteter Einmündung im Bereich Lindaustraße 3 - 5
- Entwässerungseinrichtung, unselbständige Grünanlagen, gepflasterte Zufahrten/Zugänge, Ergänzung/Erneuerung der Straßenbeleuchtungsanlage.

<sup>5</sup> Sitzung der SVV am 24.02.2022, Beschlussvorlage Nr. B 056/2020, Auszug aus der Sach- und Rechtslage

Auf Grund dieses Beschlusses aus dem Jahr 2022 ergab sich kommunalpolitisch der Auftrag, den rechtskräftigen Bebauungsplan 10-2 afG zu ändern. Insofern wurde der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23. Februar 2023 die Beschlussvorlage Nr. B 003/2023 mit dem Betreff: "Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG: "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf" vorgelegt. In der Sach- und Rechtslage zur Beschlussvorlage heißt es zur beschlossenen Ausbauvariante 2: "Wesentliches Merkmal dieser Ausbauvariante 2 ist die Planung der Lindaustraße in Form von zwei separaten Stichstraßen, zum einen abgehend von der Wiesenstraße und zum anderen abgehend von der Erdmannstraße. Deren Realisierung soll dazu führen, dass die Lindaustraße zukünftig nicht mehr durchgängig als Straße für den Kraftfahrzeugverkehr befahrbar sein wird - so der Abstimmungswille der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2022."<sup>6</sup>

### III Erforderlichkeit

Bezüglich der Erforderlichkeit der Planänderung wird im Beschluss vom 23. Februar 2023 formuliert:

"Die Umsetzung dieser Planung offenbart jedoch das bauplanungsrechtliche Problem, dass diese Planung gegenwärtig nicht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-2 afG: "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf" gedeckt ist. Dieser setzt in der Lindaustraße eine durchgehende, von der Wiesenstraße bis zur Erdmannstraße verlaufende Straßenverkehrsfläche fest, die eine durchgängige Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen suggeriert. Diese Planauslegung stützt sich im Wesentlichen auf zwei Gesichtspunkte:

1. Die Begründung des Bebauungsplans, die zur Auslegung des Plans heranzuziehen ist, deutet darauf hin, dass die Stadt Hohen Neuendorf mit der Planung die Sicherung einer durchgehenden Befahrbarkeit der Lindaustraße (ohne Einschränkungen) beabsichtigte, was ausdrücklich auf Seite 14 der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen ist: 'Zur Bebaubarkeit besonders der nördlich der Lindaustraße liegenden Grundstücke ist es erforderlich, die Lindaustraße neu zu bauen. Damit wird eine durchgehende Befahrbarkeit der Lindaustraße im Inneren des Plangebietes und eine verkehrliche Erschließung der festgesetzten (neuen) Baugrundstücke gesichert.'
2. Dem Bebauungsplan fehlt es an ergänzenden Festsetzungen, die eine Unterbrechung des Fahrzeugverkehrs in einem Teilbereich der Lindaustraße sichern würden, so dass auch dadurch von der Planung eines durchgehenden Kraftfahrzeugverkehrs auszugehen ist.

Eine Realisierung der am 24.02.2022 beschlossenen Ausbauvariante 2, die eine Unterbrechung der durchgehenden Befahrbarkeit der Lindaustraße nach sich ziehen würde, stellt eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans dar, widerspricht diesen Planfestsetzungen in der Art, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden und ist insofern nicht zulässig.

Die Verwirklichung der Ausbauvariante 2 ist auch nicht auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig, da eine grundlegende Voraussetzung für die Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen darin besteht, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung kann nicht erfüllt werden. Ergänzend ist auf § 125 Abs. 3 BauGB hinzuweisen. Danach gilt: "Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind ...". Da die geplante Ausbauvariante 2 eine Abweichung von den Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans darstellt, die nicht mit den Grundzügen

<sup>6</sup> Beschlussvorlage B 003/2023, Auszug aus der Sach- und Rechtslage

der Planung vereinbar ist, wäre die Herstellung der Erschließungsanlage ohne Änderung des Bebauungsplans auch nach dem geltenden Erschließungsrecht nicht rechtmäßig.

Insofern ergibt sich im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Gesamtbetrachtungen die Situation, dass die Verwirklichung der Ausbauvariante 2 nur durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-2 afG: "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf" gesichert werden kann, was letztlich ein Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich macht."<sup>7</sup>

Unter Würdigung dieser Gesamtbetrachtungen hat daraufhin die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23. Februar 2023 den Beschluss B 003/2023 gefasst, den Bebauungsplan Nr. 10-2 afG "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf" zu ändern.

Mit dem Änderungsverfahren ist zu erwarten,

- dass die künftige neue Nutzung des Änderungsbereiches einer verbindlichen bauleitplanerischen Sicherung bedarf,
- dass wechselseitige Spannungen gegenüber der Umgebung der Planänderung erwartet werden können und
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durchzuführen.

Neben der kommunalpolitischen Grundsatzaufgabe (siehe oben) kann die Bewältigung der sich aus diesen Planungsüberlegungen ergebenden Anforderungen nur unter Anwendung des bundesrechtlichen Grundsatzes der planmäßigen städtebaulichen Entwicklung erfolgen, was die Änderung dieses Bebauungsplans und die damit verbundene Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens erforderlich macht.

## **I.2 Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)**

### **I.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich**

Gemäß dem Beschluss zur Einleitung des Planänderungsverfahrens umfasst der Geltungsbereich der Planänderung einen Teilbereich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Lindaustraße, der sich südlich der Grundstücke Lindaustraße 10 bis 11A erstreckt (siehe nachfolgende Abbildungen 3 und 4).

---

<sup>7</sup> Beschlussvorlage B 003/2023, Auszug aus der Sach- und Rechtslage



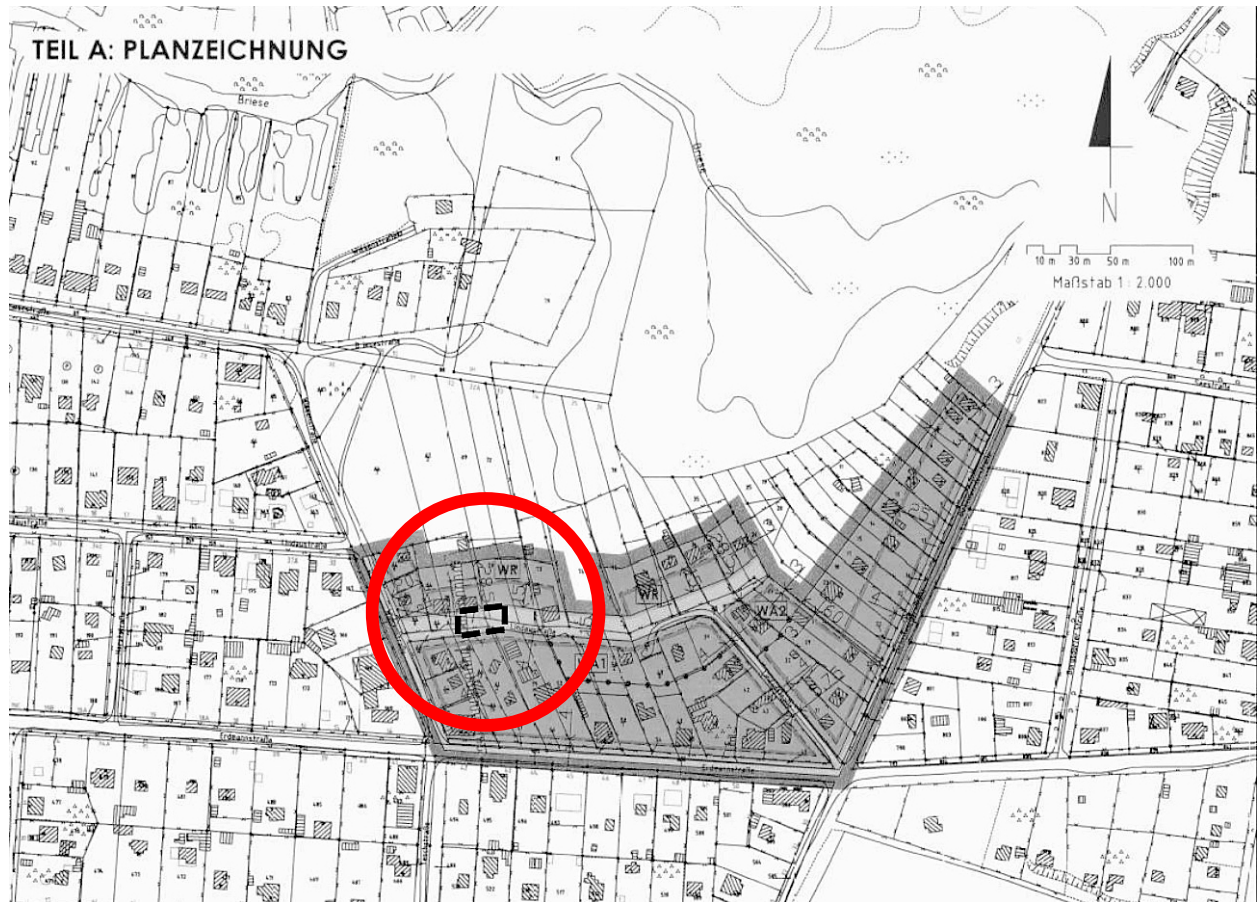


Abb. 3:  
Auszug aus Anlage 1 zum Beschluss B 003/2023  
Umgrenzung der Planänderung innerhalb der Planzeichnung  
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG: "Nördlich der Erdmannstraße / OT Hohen Neuendorf"  
(unmaßstäblich)/rote Markierung nachträglich



Abb. 4:  
Auszug aus Anlage 1 zum Beschluss B 003/2023  
Umgrenzung der Planänderung innerhalb des Auszuges aus der Planzeichnung  
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG: "Nördlich der Erdmannstraße / OT Hohen Neuendorf"  
(unmaßstäblich)/rote Markierung nachträglich

Die Größe des Geltungsbereiches der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 400 qm. Die Grenze des Geltungsbereiches der Planänderung wird durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Siehe hierzu nachfolgende Abbildung 5.

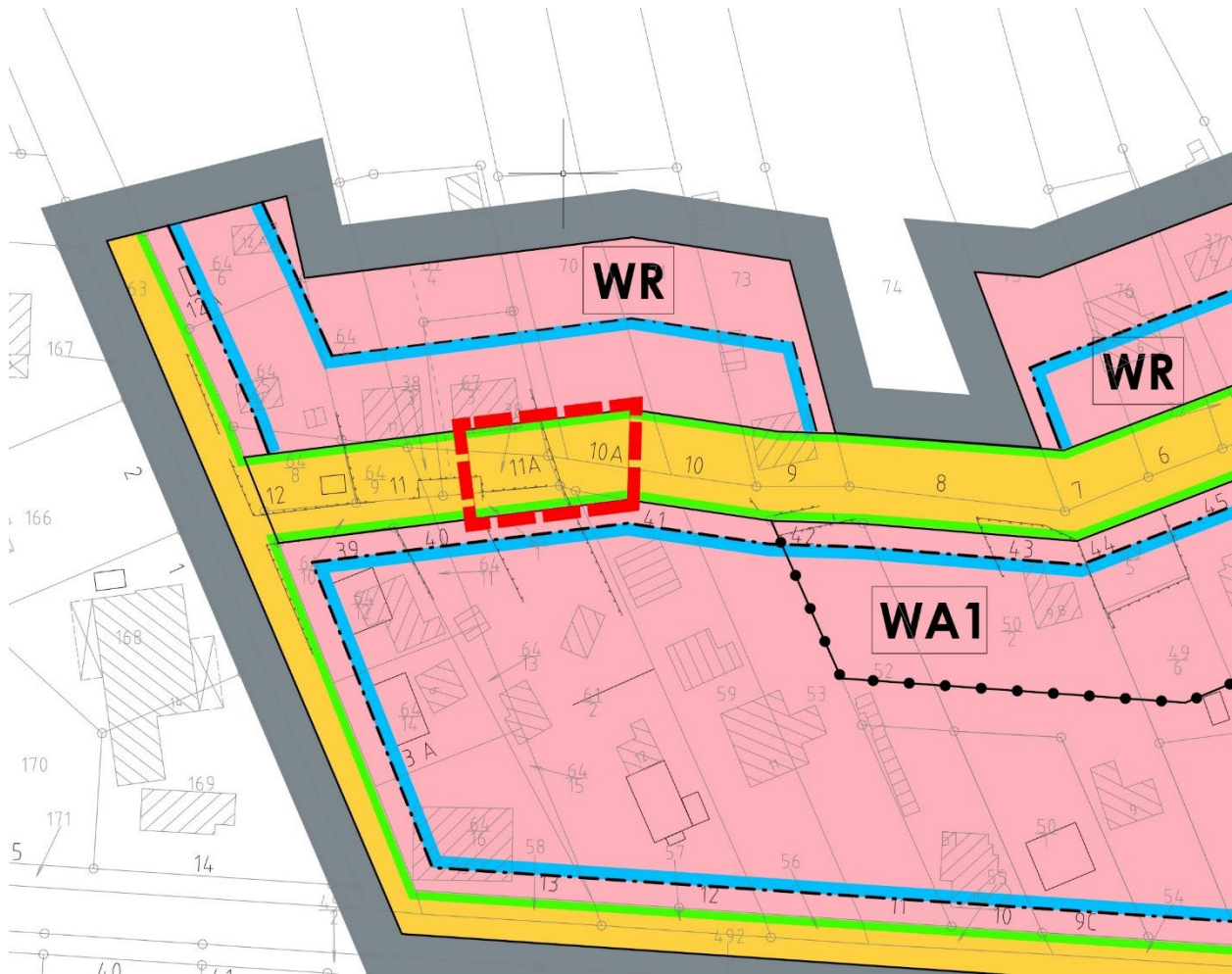


Abb.: 5  
Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplans  
mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung (rote Umgrenzung/unmaßstäblich)  
Quelle: Stadtverwaltung Hohen Neuendorf

## I.2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation/stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet<sup>8</sup> ist Bestandteil der Lindaustraße, die nordwestlich des Straßenkreuzungsbereiches Erdmannstraße/Birkenwerderstraße und östlich der Wiesenstraße über zwei Straßenanbindepunkte an das örtliche Straßenverkehrsnetz verfügt. Die Lindaustraße kann bisher nur bedingt Verkehrserschließungsfunktionen wahrnehmen, da sie in ihrem Verlauf vor Ort weder durchgängig erkennbar noch in ihrer Funktion als Straße durchgängig benutzbar ist. "Ortsübliche" Verkehrserschließungsfunktionen bestehen im östlichen Teilbereich und im westlichen Teilbereich. Grundstückseinfriedungen, die jahrzehntelange "Kraft der Natur" (Wildwuchs von Bäumen und Strauchpflanzen) und die vorherrschenden topografischen Bedingungen verhindern bisher eine durchgängige Benutzbarkeit der Straße.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Der Begriff des "Plangebietes" findet auch bei Planänderungsverfahren seine Anwendung, da auch die Änderung eine Form der Planung darstellt und der räumliche Geltungsbereich der Planänderung gleichzeitig auch das Gebiet darstellt, auf das sich die Planung/Planänderung bezieht. Aus Gründen der Vereinheitlichung der Wortwahl und der besseren Nachvollziehbarkeit der Begründungsinhalte werden innerhalb der Begründung (sofern nicht explizit gesondert formuliert) einheitlich die Begriffe "Plangebiet" und "Planung" verwendet, auch im Zusammenhang mit der FNP-Änderung.

<sup>9</sup> Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10-2

Die **nördlich** der Lindaustraße anliegenden Grundstücke grenzen mit ihren nördlichen Grundstücksgrenzen unmittelbar an den Landschaftsbereich der Brieseniederung. In diesem Bereich nördlich der Lindaustraße verläuft die Hangkante zur Brieseniederung mit örtlichen Höhenunterschieden von mehreren Metern.

Stadträumlich liegt die Lindaustraße und damit auch der Bereich der Planänderung im nördlichen "Randbereich" des Stadtteils Hohen Neuendorf, unweit der Stadtgrenze zu Birkenwerder.

Über die Straßeneinmündungen der Lindaustraße direkt in die Erdmannstraße bzw. über die Wiesenstraße zur Erdmannstraße besteht eine direkte Straßenanbindung an die Oranienburger Straße, die in einer Entfernung von ca. 250 m östlich des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft. Als Bundesstraße B 96 übernimmt die Oranienburger Straße örtliche und überörtliche Straßenverbindungsfunktionen. Das Ortszentrum des Stadtteils Hohen Neuendorf (Rathaus) befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans (Luftlinie).

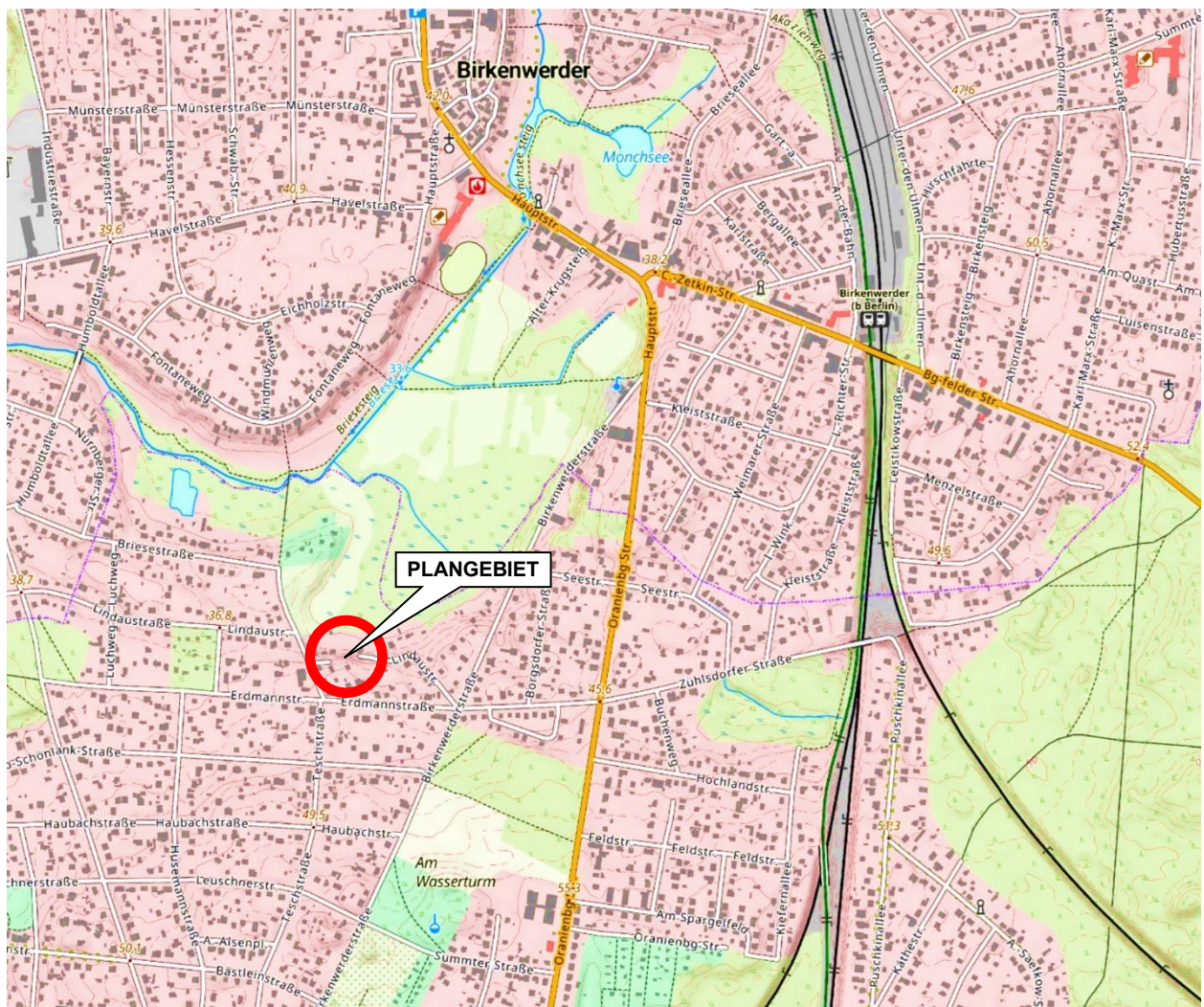


Abb. 6:  
Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Stadtteil Hohen Neuendorf (rote Markierung/unmaßstäblich)  
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

### **I.2.3 Bebauung/Nutzung/benachbarte Nutzungen**

#### **Bebauung/Flächennutzung im Plangebiet**

Wie bereits in der Vorlage zum Beschluss Nr. B 056/2020 aus dem Jahr 2022 formuliert (siehe Kapitel I.1) ist die Änderung des Bebauungsplans auf einen Teilbereich der Lindaustraße gerichtet, der bisher aus einer ungebundenen Schicht aus Schotter und Sanden besteht und dessen normgerechter Ausbau erforderlich ist. Eine Befahrbarkeit dieses Teils der Lindaustraße ist auf Grund der örtlichen Situation nicht möglich. Beidseitig der Lindaustraße sind in den zurückliegenden Jahren (seit Inkrafttreten des Bebauungsplans) Wohnhäuser (Einzelhäuser) errichtet worden, so dass das Umfeld der Lindaustraße deutlich wohngebietsgeprägt ist.

#### **Hinweise auf Leitungsbestand im Plangebiet**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergingen nachfolgende Hinweise zu Leistungsbeständen innerhalb des Plangebietes:

Wasser Nord GmbH:

Hinweise auf Trinkwasserleitungen im Bereich der Lindaustraße.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Hinweise auf Telekommunikationslinien im Bereich der Lindaustraße.

e.dis Netz GmbH

Hinweise auf Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Lindaustraße.

Die im Ergebnis der Beteiligung zu den Stellungnahmen mitgereichten Leitungspläne sind Bestandteil der Verfahrensakte und wurden dem zuständigen Fachdienst innerhalb der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf zur Verfügung gestellt.

### **I.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Im Geltungsbereich der Planänderung liegen sowohl kommunale Flurstücke (Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf) als auch private Flurstücke.

### **I.2.5 Natur und Landschaft**

Die Situation bezüglich Natur und Landschaft wird im Umweltbericht (Kapitel II.2) beschrieben.

## **I.3 Planerische Ausgangssituation (Planungsbindungen)**

### **I.3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin im Rahmen der Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht mit Stellungnahme vom 26. Juli 2023 mitgeteilt: "Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen". [Mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Planänderung vom 16.11.2024 hat diese Behörde bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung dem Planänderungsverfahren nicht entgegenstehen.](#)

### **I.3.2 Regionalplanung**

Mit Stellungnahme vom 13. Juli 2023 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit: "Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf" der Stadt Hohen Neuendorf ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar." [Mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Planänderung vom 04.12.2024 hat diese Behörde bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.](#)

### **I.3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hohen Neuendorf<sup>10</sup> werden (nur) "Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge" dargestellt. Innerörtliche Gemeindestraßen wie z. B. die Lindaustraße werden nicht dargestellt. Insofern sind die Darstellungen des FNP für die beabsichtigte Planänderung nicht relevant.

---

<sup>10</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf für die Stadtteile Bergfelde, Borgsdorf und Hohen Neuendorf, Datum der Wirksamkeit: 20.10.2001  
Quelle: <https://www.geoportal-schwedt.eu/viewer2.php>

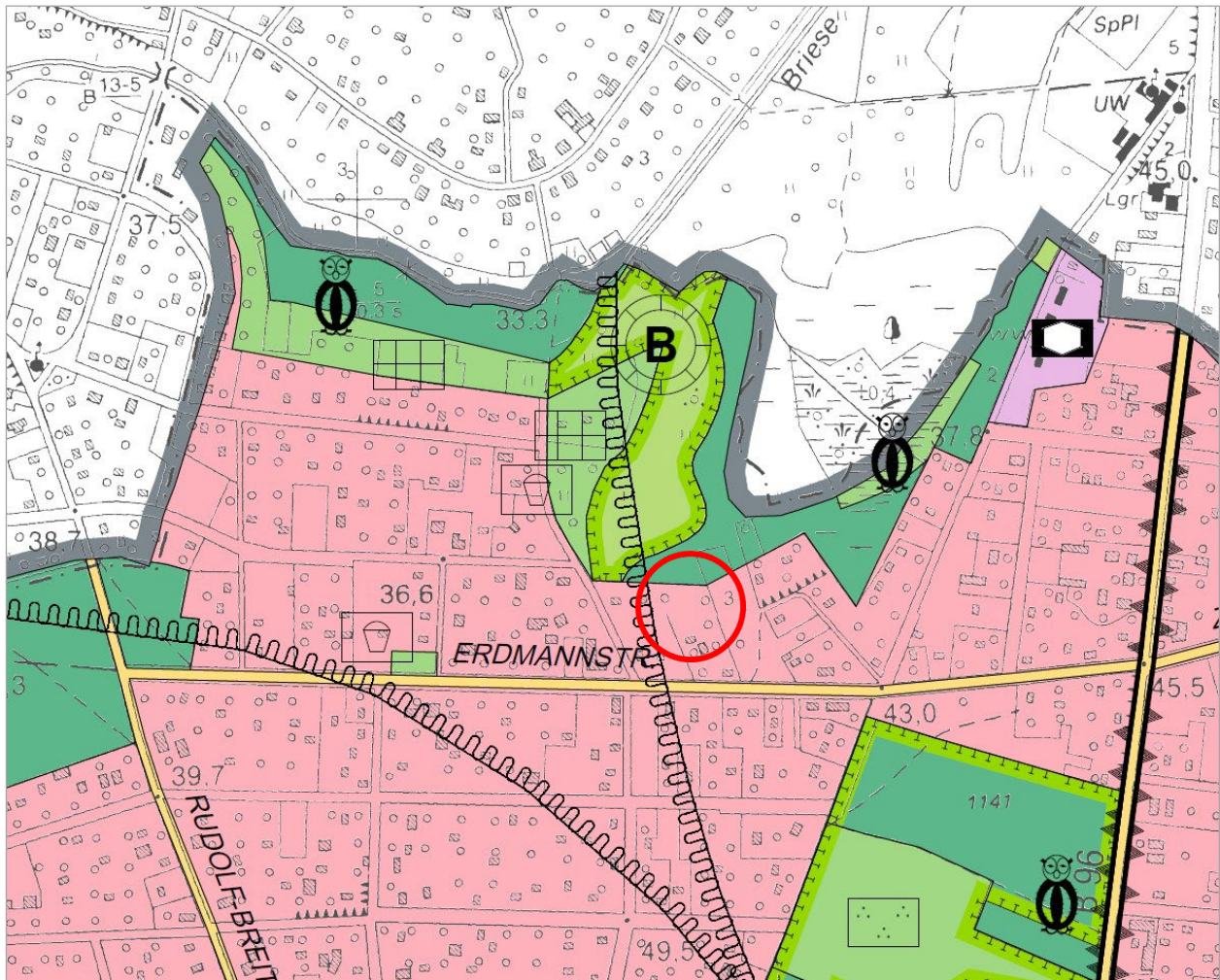


Abb.: 7

Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes  
(rote Markierung/unmaßstäblich)

Quelle: <https://hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/flaechennutzungsplan>

### I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)

Siehe hierzu Kapitel II.2.2.2.

## II Umweltbericht

### II.1 Umweltprüfung/Grundlagen

#### Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB); die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten "Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i."

Ergänzend nennt § 1a BauGB, u. a. in Abs. 2, weitere Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

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



## Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und Beschreibung im Umweltbericht

Bei der Beschreibung der Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht ist zu beachten, dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Werden im Ergebnis der Umweltprüfung keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, erfolgen dazu im Umweltbericht weder eine Beschreibung noch eine Bewertung.

## Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen untersucht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann."

Im Rahmen der innerhalb des Parallelverfahrens durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung/Planänderung berührt werden kann, gingen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie unter Berücksichtigung deren Relevanz für das Planänderungsverfahren folgende Äußerungen ein:

### Landesamt für Umwelt Brandenburg (Immissionsschutz)

"Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden durch die Änderung dieser Nutzung immissionschutzrechtliche Belange nicht berührt." (Auszug aus der Stellungnahme vom 17.08.2023)

### Landkreis Oberhavel

#### Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel wurde mit Schreiben vom 28. Juli 2023 mitgeteilt: "Dem Planvorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Belange der Eingriffsregelung, des Biotopschutzes und des besonderen Artenschutzes nach § 14 ff., 30 und 44 BNatSchG angemessen zu berücksichtigen. Das Vorhabenareal liegt außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung ist nicht von dem Vorhandensein von nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen auszugehen."

Darüber hinaus ergingen folgende Hinweise:

#### *Artenschutz<sup>11</sup>*

"Der Bebauungsplan darf keine bauliche Nutzung vorsehen, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbote können nicht im Wege der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden."

#### *Eingriffsregelung<sup>12</sup>*

"Bezüglich der Betroffenheit des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung sollte die durch die vorliegende Planung zukünftig zulässige Neuversiegelung detailliert und nachvollziehbar dargestellt werden. Aufbauend auf der Bilanzierung der Flächenneuversiegelung sollten angemessene Kompensationsmaßnahmen zur Planung textlich sowie plangrafisch dargestellt werden. Dabei sind die 'Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)' des Ministeriums für Ländliche

<sup>11</sup> Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 28.07.2023

<sup>12</sup> ebenda

Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Stand April 2009) zu beachten."

Die ergangenen allgemeinen Hinweise der UNB sind im Verlauf der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Planverfahren um eine Planänderung handelt, die eine Fläche von ca. 400 qm umfassen soll, sind die Auswirkungen der Hinweise auf die Planänderung zu relativieren. Die Ursache hierfür liegt insbesondere darin, dass mit der Umsetzung der Planänderung zu erwarten ist, dass die planbedingten Eingriffe durch die Straßenbaumaßnahmen geringer ausfallen als bei der Umsetzung der Planung ohne die Planänderung.

Unter Berücksichtigung dessen und der grundsätzlichen Anforderungen an die Umweltprüfung sowie aufgrund der örtlichen Situation wurde folgender Untersuchungsumfang festgelegt:

### **Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs**

Der Untersuchungsraum für sämtliche planungsrelevanten Schutzgüter wird auf das Gebiet der Planänderung begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs (Umwelterheblichkeit) Sachlicher Untersuchungsumfang**

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, "unter anderem infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe."

Sofern mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf Grund der Planänderung zu erwarten sind, erfolgt deren Beschreibung grundsätzlich bezogen auf das jeweilige Schutzgut. Nicht alle Schutzgüter gemäß § 1 BauGB müssen dabei in gleicher Art und Weise oder überhaupt von diesen Wirkfaktoren betroffen sein. Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken.

### Flächeninanspruchnahme

Mit der Planänderung wird eine Flächeninanspruchnahme verbindlich festgesetzt, deren quantitativer Umfang sich gegenüber der bisher festgesetzten Flächeninanspruchnahme grundsätzlich nicht verändern wird. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die geplante neue Flächenfestsetzung innerhalb der bisher festgesetzten Flächengrenzen der Straßenverkehrsfläche erfolgt. Qualitativ ist bei der geplanten Änderung grundsätzlich zu erwarten, dass die neuen Inhalte der Planänderung die Empfindlichkeit einzelner Schutzgüter nicht in dem gleichen Maße beeinflussen, wie es ohne die Planänderung zu erwarten wäre.

### Sonstige Wirkfaktoren während der Bauphase und der Betriebsphase

Sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung als auch die Straßenbaumaßnahme selbst (einschließlich Baulärm und möglicherweise Erschütterungen) wirken sich auf einzelne Schutzgüter aus. Jedoch sind deren Wirkungen ausschließlich zeitlich auf die Phase der Straßenbaumaßnahme beschränkt. Grundsätzlich anders ist hier die Betriebsphase zu bewerten, da von der Benutzung der Straße generell Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht ausgeschlossen werden können. Inwieweit diese (bezogen auf die angestrebte Planänderung) erheblich sind, wird im Rahmen der Umweltprüfung schutzgutbezogen untersucht.

### Bodeneingriffe

Während der Bauphase erfolgen im Zuge der Straßenbaumaßnahme unterschiedlich verursachte Eingriffe in den Boden. Diese sind zum einen zeitlich beschränkt und stehen im engen Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung, der Verlegung von Erdkabeln und Rohrleitungen sowie dem Herrichten der Fläche für die Errichtung zulässiger Vorhaben. Zum anderen bleiben diese Eingriffe während der Betriebsphase dauerhaft bestehen und sind nicht nur zeitlich auf die Bauphase beschränkt (z. B. Straßenunterbau, Stützfundamente etc.). Diese Art der Flächeninanspruchnahme ist untersuchungserheblich im Zusammenhang mit den Schutzgütern, auf die sie einwirkt.

### Geräusche

Auf Grund der Hinweise des [Landesamtes für Umwelt Brandenburg im frühzeitigen Beteiligungsverfahren](#) ergibt sich keine Erforderlichkeit, Geräuschimmissionen in die Umweltprüfung zur Planänderung einzubeziehen.

### Schadstoffemissionen

Hinweise darauf, dass im Rahmen der Umweltprüfung planbedingte Schadstoffemissionen grundsätzlich zu untersuchen sind, liegen nicht vor.

### Geruchsemissionen

Hinweise darauf, dass im Rahmen der Umweltprüfung planbedingte Geruchsemissionen grundsätzlich zu untersuchen sind, liegen nicht vor.

### Lichtemissionen

Hinweise darauf, dass im Rahmen der Umweltprüfung planbedingte Lichtemissionen grundsätzlich zu untersuchen sind, liegen nicht vor.

### Visuelle Wirkung

Visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes insgesamt untersuchungsrelevant. Hierzu erfolgt eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Ortsbild.

Weiterführende vertiefende Aussagen sind den einzelnen Schutzgutbetrachtungen zu entnehmen.

## II.2 Einleitung

### II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Planänderung

#### Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 10-2 gerichtet und hier konkret auf einen Teilbereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Lindaustraße. Gemäß dem Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG aus dem Jahr 2023 erstreckt sich der Änderungsbereich zwischen den Grundstücken Lindaustraße 10 und Lindaustraße 11a (siehe hierzu auch Abb. 5).

#### Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung Plans

Die wichtigsten Ziele der Planänderung sind:

- die Änderung der bisherigen Flächenfestsetzung innerhalb des Änderungsbereiches auf Grund des Beschlusses über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 und deren Anpassung an diesen Beschluss und
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung der am 24. Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf beschlossenen Ausbauvariante 2 als Grundlage der künftigen Straßenausbaumaßnahme in der Lindaustraße.

#### Wesentlicher Planinhalt

Die Grundzüge der Planung bestimmende, wesentliche Planinhalt sind:

- die Festsetzung des Geltungsbereiches als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" und
- [Textfestsetzungen](#), die den Inhalt der Planzeichnung ergänzen und näher bestimmen.

#### Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Fläche und Boden

Die Planänderung umfasst [einen](#) Geltungsbereich mit einer Fläche von ~ 400 qm, die vollständig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden soll.

### II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

#### II.2.2.1 Fachgesetze

##### Baugesetzbuch (BauGB)

##### § 1 Abs. 6 Nr. 7

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 des Baugesetzbuches (BauGB) müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der dort genannten Schutzgüter, bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

##### Berücksichtigung

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

### § 1a

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Darüber hinaus ist im Bebauungsplanverfahren die "Eingriffsregelung" nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Des Weiteren soll den Erfordernissen des Klimaschutzes "sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden" (§ 1a Abs. 5 BauGB).

### Berücksichtigung

Die Berücksichtigung und Bilanzierung des durch die Planänderung entstehenden Eingriffs und erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Auf Grund der Flächendimension des Änderungsbereiches und des grundsätzlichen Inhaltes der Planänderung wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbal argumentativ vorgenommen. Von grundlegender Bedeutung hierbei ist die Tatsache, dass mit Umsetzung der Planänderung die Errichtung eines Geh- und Radweges erfolgen soll, von dem ein geringerer Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts zu erwarten ist als von der Errichtung einer klassischen Straßenverkehrsfläche.

Eine weiterführende Berücksichtigung erfolgt schutzgutbezogen in den Kapiteln II.3.2 ff.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>13</sup>**

#### Allgemein

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, "dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)".

Sind in Umsetzung der Planung "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" zu erwarten, sind dies Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 Abs. 1 des BNatSchG.

Dabei ergibt sich aus § 15 Abs. 1 des BNatSchG die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Soweit diese Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, muss dies begründet werden. Weiterhin gilt gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaß-

<sup>13</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

nahmen)". Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die folgenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Bundesnaturschutzgesetzgebung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Grundlagen sind der rechtskräftige Bebauungsplan 10-2, die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Vor-Ort-Begehungen, die letzte erfolgte im April 2024. Der Untersuchungsraum umfasst dabei grundsätzlich die gesamte Geltungsbereichsfläche der Planänderung (siehe hierzu auch Kapitel II.3.1 und Kapitel II.3.3).

Maßgeblich hierbei ist insbesondere die grundlegende Einschätzung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel: "Dem Planvorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen."

Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete  
im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ausgewiesenen Gebiete integriert. Ist in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen Nähe ein Vorhaben, wie z. B. die Errichtung eines Bauwerks geplant, ist dieses grundsätzlich möglich, wenn davon keine negativen Auswirkungen auf, die für das Gebiet jeweils festgelegten Erhaltungsziele für die dort geschützten Arten und Lebensräume ausgehen.

Für Pläne und Projekte, die auf ein Natura 2000-Gebiet einwirken könnten, besteht deshalb kein kategorisches Verbot, sondern zunächst eine differenzierte Prüfpflicht. Dabei wird mittels einer Vorprüfung untersucht, ob das Vorhaben überhaupt geschützte Arten und Lebensraumtypen erheblich beeinträchtigen kann. Ist das nicht auszuschließen, müssen in einer weiteren FFH-Verträglichkeitsprüfung die möglichen Auswirkungen detailliert untersucht werden. Wenn dann trotz möglicher Schadensbegrenzungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungs-

ziele des Natura 2000-Gebiets zu erwarten sind, ist das Vorhaben zunächst einmal grundsätzlich unzulässig.

#### Berücksichtigung

"Das Vorhabenareal liegt außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung ist nicht von dem Vorhandensein von nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen auszugehen."<sup>14</sup> Einer vertiefenden Betrachtung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Rahmen der Umweltprüfung zur Planänderung bedarf es deshalb nicht.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>15</sup>

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. "Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen." (§ Abs. 1 und 2 BImSchG)

Für die Planung bestimmt § 50:

"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."

#### Berücksichtigung

Auf Grund der vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 16. 08 2023<sup>16</sup> sind durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass detaillierte gutachterliche Untersuchungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind. [Im Ergebnis des Stellungnahmeersuchens zum Entwurf der Planänderung teilte die Behörde am 05.12.2024 mit: "Die Fachabteilung Immissionsschutz zeigt keine Betroffenheit an."](#)

Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt (soweit erforderlich) im Rahmen der Umweltprüfung bei der Schutzgutbetrachtung "Mensch".

<sup>14</sup> Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (uNB) aus der Stellungnahme vom 28.07.2023

<sup>15</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

<sup>16</sup> "Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden durch die Änderung dieser Nutzung immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt.", Auszug aus der Stellungnahme vom 16.08.2023

## **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>17</sup>**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

### **Berücksichtigung**

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Auf Grund der Flächendimension des Änderungsbereiches und des grundsätzlichen Inhaltes der Planänderung wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Inanspruchnahme des Bodens verbal argumentativ vorgenommen. Von grundlegender Bedeutung hierbei ist die Tatsache, dass mit Umsetzung der Planänderung die Errichtung eines Geh- und Radweges erfolgen soll, von dem eine geringere Bodeninanspruchnahme zu erwarten ist als von der Errichtung einer klassischen Straßenverkehrsfläche.

## **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)<sup>18</sup>**

"Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen."<sup>19</sup>

Gemäß den Hinweisen des Fachdienstes Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel<sup>20</sup> befindet sich der Änderungsbereich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerk Stolpe "und wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand künftig vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B befinden." Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten erfolgt durch Rechtsverordnung des für die Wasserwirtschaft zuständigen Ministeriums des jeweiligen Bundeslandes.

### **Berücksichtigung**

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage der geltenden Bestimmungen. Die landesrechtlichen Zuständigkeiten sind zu berücksichtigen.

## **Fachgesetze – Landesrecht Brandenburg**

### **Gesetzlich geschützte Biotop**

Gemäß dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde (siehe oben) ist im Plangebiet nicht von dem Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen auszugehen.

### **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)<sup>21</sup>**

In § 15 ff. werden Regelungen zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten getroffen. In § 54 BbgWG werden Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers getroffen.

<sup>17</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

<sup>18</sup> Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

<sup>19</sup> ebenda, § 1

<sup>20</sup> Stellungnahme vom 28.07.2023

<sup>21</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14)



Nach § 54 Abs. 3 und Abs. 4 gilt u. a.:

"(3) Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. ...

(4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. ..."

#### Berücksichtigung

Die gemäß der o. g. landesrechtlichen Regelung geltende Verpflichtung, die Versiegelung des Bodens auf ein unvermeidbares Maß zu begrenzen sowie Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, bietet eine entsprechende Grundlage, um im Rahmen der Umweltprüfung die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

## II.2.2.2 Fachplanungen

### Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin im Rahmen der Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht mit Stellungnahme vom 26. Juli 2023 mitgeteilt: "Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen". [Mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Planänderung vom 16.11.2024 hat diese Behörde bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung dem Planänderungsverfahren nicht entgegenstehen. Insofern können die sich aus der Raumordnung und Landesplanung ergebenden Anforderungen an die Planung als berücksichtigt betrachtet werden.](#)

### Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 13. Juli 2023 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit: "Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf" der Stadt Hohen Neuendorf ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar." [Mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Planänderung vom 04.12.2024 hat diese Behörde bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Insofern können die sich aus der Regionalplanung ergebenden Anforderungen an die Planung als berücksichtigt betrachtet werden.](#)

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hohen Neuendorf werden (nur) "Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge" dargestellt. Innerörtliche Gemeindestraßen wie z. B. die Lindaustraße werden nicht dargestellt. Insofern sind die Darstellungen des FNP für die beabsichtigte Planänderung nicht relevant.

### Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf

Im Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf ist der Geltungsbereich der Planänderung Bestandteil der Wohnbauflächendarstellung und wird teilweise überlagert durch die Darstellung "Erhaltung und Entwicklung von innerstädtischen Grünzügen". In der "Selektiven Biotopkartierung - Datenblatt Nr. 10" ist die Teilfläche 19 dargestellt ("Gehölzgürtel im Übergangsbereich zur Siedlung"), die bis in die Nähe des Geltungsbereiches der Planänderung heranreicht.

#### Berücksichtigung

Eine Relevanz der Darstellungen des Landschaftsplans im Hinblick auf deren Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung zur Planänderung ist nicht erkennbar. Einer weiteren Berücksichtigung bedarf es nicht.

## Baumschutzsatzung Hohen Neuendorf

Die Baumschutzsatzung<sup>22</sup> regelt den Schutz des Baumbestandes, der Hecken und Sträucher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne (§ 33 BauGB) der Stadt Hohen Neuendorf. Danach sind geschützt:

1. alle Laub-, Nadel- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,
2. mehrstämmige Bäume, welche aus einer Wurzelgruppe gewachsen sind und deren Summe aller Stammumfänge mindestens 60 cm beträgt,
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Sträucher und Hecken, wenn sie als Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden,
4. Hecken und Sträucher ab einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 20 qm (gemessen im Traufbereich)
5. Bäume, die aufgrund von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu erhalten sind.

Darüber hinaus werden in der Baumschutzsatzung u. a. verbotene Handlungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sowie Ausnahmen geregelt, der Baumschutz bei Bauvorhaben, Versagungen der Ausnahmeregelung bestimmt sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen getroffen.

### Berücksichtigung

Im Geltungsbereich der Planänderung kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bäume und Sträucher im Bestand geschützt sind. Die Wirkung der Baumschutzsatzung ist weiterhin zu berücksichtigen.

## II.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine ~ 400 qm große Fläche, deren Funktion als Straßenverkehrsfläche derzeit nicht gegeben ist. Wie bereits unter Kapitel I.2.2 dargelegt, kann die Lindaustraße in ihrem derzeitigen Zustand nicht vollumfänglich durch den Straßenverkehr genutzt werden. Dies ist insbesondere auf den jahrzehntelangen Wildwuchs von Bäumen und Strauchpflanzen und die topografischen Bedingungen zurückzuführen, die u. a. im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung den derzeitigen Umweltzustand darstellen. Die Lindaustraße ist im Geltungsbereich der Planänderung unbefestigt.

<sup>22</sup> Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 15.12.2022, Amtsblatt vom 21.1.2023

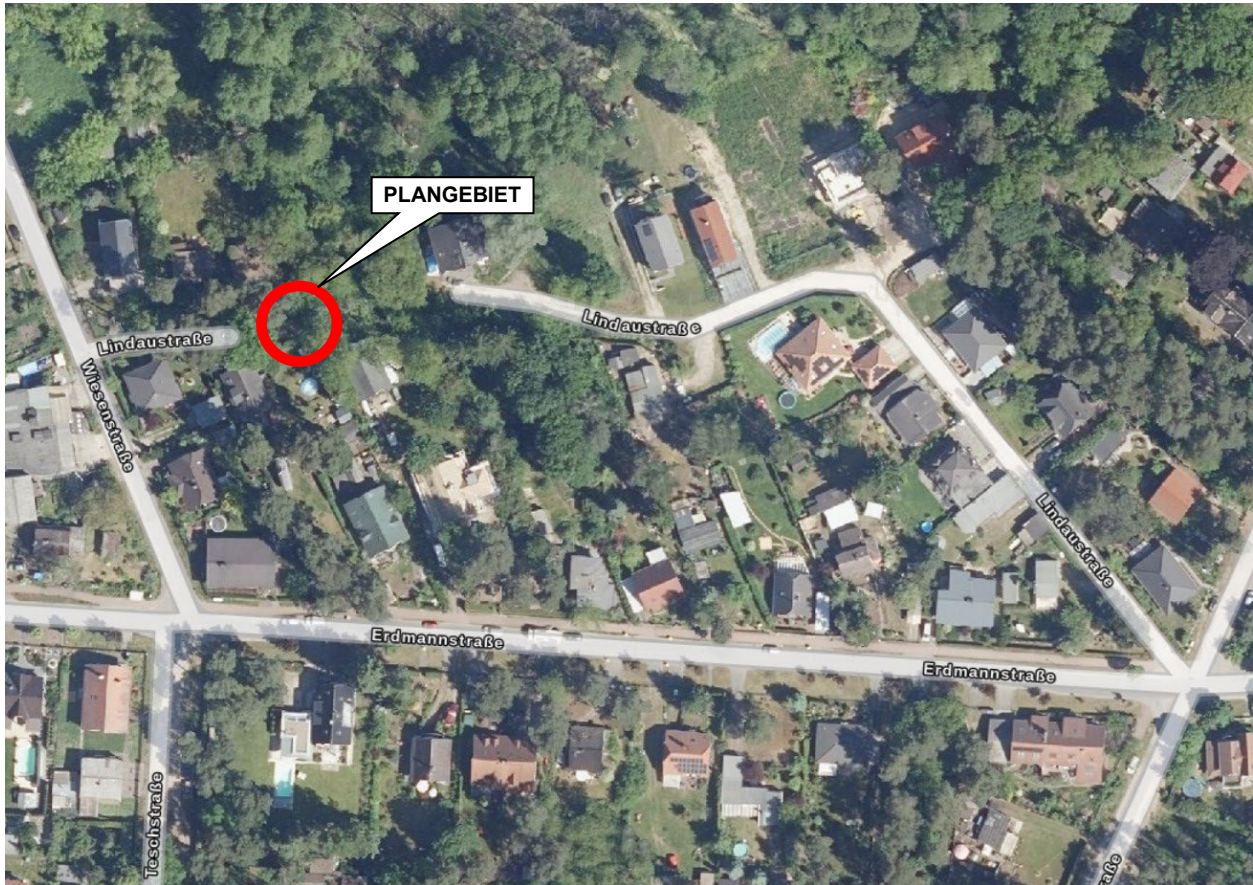


Abb. 8:  
Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Stadtteil Hohen Neuendorf (rote Markierung/unmaßstäblich)  
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Grundsätzlich erfolgt die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) des von der Planänderung betroffenen Teilgebietes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, im Rahmen dieser Umweltprüfung. Diese Bestandsaufnahme erfolgt schutzgutbezogen. Aufgrund der räumlichen Dimensionierung des Geltungsbereiches der angestrebten Planänderung sowie unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem bisherigen Verfahrensablauf können einzelne Schutzgüter gemeinsam betrachtet werden.

### **Pflanzen und Tiere/Bewertung**

Im Planänderungsbereich an der Lindauer Straße besteht ein nach Baumschutzsatzung geschützter Bestand mit Bäumen, deren Stammumfänge > 60 cm sind. Im westlichen Teilbereich des Änderungsgebietes existiert ein Bewuchs mit Haselsträuchern, Kiefern und Robinien. Im vorhandenen Böschungsbereich stehen jeweils zwei nach Baumschutzsatzung geschützte Kiefern und Robinien mit Stammumfängen > 60 cm. Ein Brutbetrieb war auf der Planänderungsfläche bei einer Ortsbesichtigung Anfang April 2024 nicht feststellbar. Die angrenzend an den unbefestigten Teil der Lindauer Straße stehenden Waldkiefern weisen einzelne Spechthöhlen auf. Diese sind als dauerhaft geschützte Lebensstätten zu bewerten.

### **Fläche und Boden/Bewertung**

Mit der Planänderung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Straßenverkehrsfläche verbindlich festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ~ 400 qm, die zum Beginn der Planung unbebaut und ruderal bewachsen ist. Anhaltspunkte und Informationen, die darauf hinweisen, dass der Boden innerhalb des Plangebietes erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, liegen nicht vor. "Der Änderungsbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast/Altlastenverdachtsfläche geführt."<sup>23</sup>

#### Topografie

Das Änderungsgebiet befindet sich in einer Höhe zwischen ~ 37 m und ~ 40 m NHN<sup>24</sup>. Das Relief des Geländes steigt von Ost nach West um ~ 3 m an. Im nördlichen Teilbereich des von der Planänderung betroffenen Gebietes verläuft eine natürliche Hangkante mit einem Geländeabfall nach Norden um bis zu 3,50 m.

#### Überbauung/Versiegelung

Vorbelastungen des Bodens im Plangebiet durch Überbauungen bestehen nicht.

#### Bodendenkmal

Im Geltungsbereich der Planänderung ist kein Bodendenkmal bekannt.

### Wasser/Bewertung

#### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich der Planänderung sowie in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen > 10 m bis 15 m unter Geländeoberkante (GOK)<sup>25</sup> oberhalb der Böschungskante und zwischen > 7,5 m bis 10 m unter GOK am Böschungsfuß.

Nach der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg kann damit gerechnet werden, dass ein westlicher Teilbereich des Änderungsgebietes innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Stolpe, Fassung Birkenwerder, liegt. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan 10-2 wird hierzu ausgeführt: "Diese Zone soll den Schutz des zu entnehmenden Wassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. In dieser Schutzzone sind u. a. auf Grund des § 16 Abs. 5 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)<sup>26</sup> i. V. mit § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum Wassergesetz der DDR vom 02. Juli 1982 der "Umgang mit radioaktiven Stoffen" und das "Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen" verboten, der Schutzzweck steht jedoch nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplans, so dass grundsätzlich die Grundstücke bebaut werden dürfen."<sup>27</sup>

### Luft/Klima/Bewertung

Das Änderungsgebiet liegt im Randbereich eines Siedlungsgebietes mit hohem Durchgrünungsgrad und geringer klimatischer Belastung. Nördlich angrenzend beginnt das sog. "Briesetal", im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen bestehen nicht.

<sup>23</sup> Auszug aus der Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 28.07.2023

<sup>24</sup> Das Normalhöhennull (NHN) ist die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel in Deutschland. Es ist seit 1993 der Nachfolger des 1879 eingeführten Normalnull (NN). Quelle: WIKIPEDIA

<sup>25</sup> Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg, Stand: 15.05.2023

<sup>26</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004, (GVBl. I/05, [Nr. 05], S.50)

<sup>27</sup> Begründung zum Bebauungsplan 10-2, Seite 10

## **Landschaft/Bewertung**

Auf Grund der Dimension des Änderungsbereiches und nicht zu erwartender "Fernwirkungen" in Umsetzung der Planänderung ist hier in erster Linie der Umweltzustand das Ortsbild zu betrachten. Im Geltungsbereich der Planänderung wird dieses Ortsbild durch den bereits beschriebenen Wildwuchs von Bäumen und Strauchpflanzen und die topografischen Bedingungen (Hangkante) bestimmt.

Eine Erholungseignung und -nutzung der Änderungsfläche ist nicht gegeben.

## **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt stellt sich vor allem als ein Bewertungskriterium für die Auswirkungen auf Flora und Fauna dar. Zu berücksichtigen ist, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Faktoren des Naturhaushalts diejenigen Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen, die im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein können, so dass sich die "biologische Vielfalt" eher als Kriterium für die Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna darstellt. Insofern stellen sich die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht als eigenständiger Belang neben den Faktoren des Naturhaushalts dar, sondern als Prüfungsmaßstab. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass mit Rücksicht auf die Bedeutung für die Bauleitplanung neben den hergebrachten, im Rahmen der Eingriffsregelung praktizierten Bewertungsmethoden keine eigenständigen Bewertungsmethoden für die Bauleitplanung existieren, um auch die biologische Vielfalt zu erfassen. Dieser Aspekt gewinnt an Bedeutung, weil sich nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB die Umweltprüfung auf das zu beziehen hat, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalten und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann; eine eigenständige Bedeutung neben den Bewertungskriterien, die in Bezug auf den Naturhaushalt und seine Faktoren vorhanden sind, ist daher unter dem Gesichtspunkt "biologische Vielfalt" zweifelhaft. Insofern können aber die Vorschriften über den Artenschutz nach den §§ 37 ff. BNatSchG, die die Anforderungen an den Artenschutz näher bestimmen, auch für die Bauleitplanung von Bedeutung sein.<sup>28</sup>

Dieser Kommentierung wird grundsätzlich gefolgt, so dass der "biologischen Vielfalt" kein eigenständiger Belang im Rahmen der Umweltprüfung eingeräumt wird.

## **Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt/Bewertung**

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, der Einschätzung zur örtlichen Situation und der Ziele der Planung sind planbedingte Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht untersuchungserheblich. Eine Eignung des Plangebietes zu Erholungszwecken ist nicht gegeben. Auswirkungen der Planänderung auf die Erholung des Menschen sind insofern nicht untersuchungserheblich (siehe hierzu auch Kapitel II.3.3).

## **Kultur- und sonstige Sachgüter/Bewertung**

Anhaltspunkte dafür, dass im Rahmen der Umweltprüfung zur Planänderung innerhalb des Plangebietes und in dessen direkter Nachbarschaft untersuchungsrelevante Kultur- und sonstige Sachgüter existieren, liegen nicht vor.

---

<sup>28</sup> EZBK/Söfker/Runkel BauGB § 1 Rn. 144d

## Wechselwirkungen

Hier erfordert die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dass die Wechselwirkungen "zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d" betrachtet werden. Dies betrifft sämtliche vorgenannten Schutzgüter.

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden – Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere – Pflanzen – Boden – Wasser – Luft – Klima – Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft – Pflanzen/Tiere). Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen. Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Gebiet der Planänderung hat gezeigt, dass im Inneren des Plangebietes und auch nach außen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und dass die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Insofern existiert eine "Vernetzung" innerhalb des Wirkungsgefüges der einzelnen Schutzgüter, welche es entsprechend bei der Beurteilung der Planauswirkungen zu berücksichtigen gilt. Allerdings ist die Wirkweise der Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Plangebietes und insbesondere unter Berücksichtigung der Dimensionierung der durch die Planänderung betroffenen Fläche zu relativieren.

### II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu erstellende Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt unter der Einschränkung: "soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann." (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

Unter Berücksichtigung dessen ist bei Nichtdurchführung der Planänderung zu erwarten, dass sich der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand (Basisszenario) unter städtebaulichen Gesichtspunkten sowohl baulich als auch strukturell verändern wird. Diese Erwartung besteht, da bei Nichtdurchführung der Planänderung der Bebauungsplan in seiner aktuellen Form rechtskräftig bleibt. Im Verlauf der Umsetzung der vorherigen Planinhalte wird die Lindaustraße gemäß den festgelegten Straßenverkehrsvorschriften ausgebaut und instand gesetzt. Ob nach der Umsetzung der bisherigen Planung und der Errichtung der Lindaustraße die Durchfahrt der Lindaustraße zwischen der Erdmannstraße/Ecke Birkenwerderstraße und der Wiesenstraße durchgängig möglich sein wird oder verkehrsorganisatorisch eine andere Lösung erfolgt, obliegt der Entscheidung der Stadt Hohen Neuendorf.

Bei Nichtdurchführung der Planänderung fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Teils der Lindaustraße als Bereich ohne Straßenverkehrserschließungsfunktion.

### **II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung**

#### **Generelle Vorbemerkungen**

Hier geht es um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der Stellungnahmen zum Bebauungsplan aus den frühzeitigen Verfahrensschritten berücksichtigt.

#### **Eingriffsermittlung und -bewertung Natur und Landschaft**

Grundsätzlich gilt: Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 18 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt. Deshalb ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung). Von wesentlicher Bedeutung bei der Eingriffsermittlung und -bewertung ist dabei die Berücksichtigung geltenden Bundesrechts.

Danach gilt:

"Sind auf Grund der Aufstellung ... von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden." (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Im Fall der Planänderung ist dieser Grundsatz dahingehend zu konkretisieren, dass hier nicht die Eingriffe zu beurteilen sind, die der (gesamte) Bebauungsplan erwarten lässt, sondern diejenigen, die durch die Planänderung möglicherweise neu hinzukommen. Denn die Eingriffsbeurteilung des Gesamtbebauungsplans fand bereits im Rahmen dessen Aufstellungsverfahrens statt.

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge erfolgt die Eingriffsbeurteilung der Planänderung. Grundlage hierbei ist auch der IST-Zustand des Gebietsteils, auf den sich die Planänderung bezieht. Grundlage der Eingriffsbeurteilung/-bewertung ist jedoch auch der Zustand, der in der Umsetzung der Planung zu erwarten wäre, wenn die Planänderung nicht stattfinden würde. Insofern wurde auch im Rahmen des Planänderungsverfahrens eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt, bei der der IST-Zustand des Änderungsgebietes ermittelt wurde.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist bei Durchführung der Planänderung folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu prognostizieren:

#### **Pflanzen und Tiere/Bewertung**

Wesentliche Auswirkung der Planänderung wird die Reduzierung der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche und deren qualitative Änderung sein. Unabhängig davon kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Umsetzung der Planänderung einzelne geschützte Bäume gefällt werden müssen. Eine konkrete Zahl kann erst im Rahmen der Detaillierung der Straßenplanung ermittelt werden, da mit der Planänderung zwar eine verbindliche geänderte Flächenfestsetzung erfolgen soll, nicht jedoch deren konkrete "innere" Struktur. Dies ist regelmäßig nachfolgenden Straßenplanungen vorbehalten und insofern üblich. Sollten auf Grund der Umsetzung der Planänderung jedoch Bäume gefällt werden müssen, sind diese nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf zu ersetzen. Je Baum mit einem Stammumfang von 60 cm ist dann ein Laubbaum mit einem Stammumfang ab 16 cm bzw. ein Nadelbaum mit

einer Höhe ab 200 cm als Ersatz anzupflanzen<sup>29</sup>. Eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grund der Planänderung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14). Anhaltspunkte dafür, dass geschützte Arten auf Grund der Planänderung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

Ursächlich ist diese Erkenntnis darauf zurückzuführen, dass zum einen bereits im Rahmen der frühzeitigen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Planänderungsverfahren formuliert wurde: "Das Vorhabenareal liegt außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung ist nicht von dem Vorhandensein von nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen auszugehen." Zum anderen ist zu erwarten, dass in Umsetzung der Planänderung die Mehrzahl der Bäume im Änderungsgebiet erhalten werden kann und damit auch potenzieller Lebensraum geschützter Arten. Insofern sind momentan keine Anhaltspunkte vorliegend, die vertiefte Kartierungen von Brutvögeln und Fledermäusen erforderlich erscheinen lassen. Ebenso ist in der Umsetzung der Planänderung nicht zu erwarten, dass der Verwirklichung der Verkehrsbaumaßnahme auf unabsehbare Zeit unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

#### Wirkfaktoren während der Bau- und während der Betriebsphase

Einer gesonderten Untersuchung der Wirkfaktoren bedarf es unter Berücksichtigung v. g. Bewertung bei den Schutzgütern nicht.

### **Fläche und Boden/Bewertung**

#### Grundsätzliche Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ~ 400 qm, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Der Änderungsbereich dieser Straßenverkehrsfläche hat dabei eine Breite von 15 m und eine Länge von ~ 26,5 m (Mittelwert). In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird bezüglich der künftigen Ausbauvariante der Lindaustraße dargelegt, dass die Straße als Anliegerweg "AW 1" im Sinne der (damaligen) EAE 85/95<sup>30</sup> ausgebaut werden soll. Danach ist von einem Querschnitt der Straßenverkehrsfläche von 4,75 m auszugehen. Diese Annahmen zu Grunde legend würde bei einer Umsetzung der bisherigen Planung eine mind. ~ 125,9 qm große Fläche<sup>31</sup> künftig durch die Fahrbahn der Lindaustraße überbaut sein.

Da im Rahmen der Planänderung der Änderungsbereich eine Flächenfestsetzung erhalten soll, die eine künftige Nutzung als klassische Straßenverkehrsfläche ausschließt und die Planungsüberlegungen dahin gehen, diesen Änderungsbereich künftig für die Errichtung eines Geh- und Radweges verbindlich zu sichern, ist zu erwarten, dass sich die Fläche, die in Umsetzung der Planung künftig überbaut werden darf, gegenüber den bisherigen Planungen reduziert. Dieser Erwartung liegt die Annahme zu Grunde, dass der künftige Geh- und Radweg nicht breiter als

<sup>29</sup> Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf vom 21.01.2023

<sup>30</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Köln, 1995

<sup>31</sup> 4,75 m x 26,5 m = 125,875 qm



3 m werden soll<sup>32</sup>. Infolgedessen kann von einer künftigen Flächeninanspruchnahme für den Geh- und Radweg innerhalb des Änderungsbereiches von 79,5 qm<sup>33</sup> ausgegangen werden, was gegenüber der bisher zu erwartenden Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung eines Anliegerweges (siehe oben) einer Reduzierung um ~ 46,4 qm entsprechen würde.

#### Prognose

Unter Berücksichtigung der grundlegenden Flächenbilanz ist anzunehmen, dass sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planänderung hinsichtlich der Schutzgüter Fläche und Boden verbessern wird. Dies liegt daran, dass eine verringerte bauliche Inanspruchnahme erfolgen wird, was sich letztendlich positiv auf die Entwicklung dieser Schutzgüter auswirken sollte.

#### Wirkfaktoren während der Bauphase

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung als auch die Errichtung zulässiger Vorhaben auf den Boden und die Fläche auswirken. Dabei wirkt sich die mit der Bauphase verbundene Flächen- und Bodeninanspruchnahme grundsätzlich auch auf die Betriebsphase aus, jedenfalls für die Flächenanteile, die dauerhaft durch die Verkehrsbaumaßnahme überbaut werden.

Die Umweltauswirkungen auf den Boden während der Bauphase umfassen alle temporären Maßnahmen, die durch den Baustellenverkehr, die Baustelleneinrichtung und den Baubetrieb verursacht werden. Voraussichtlich betrifft dies

- Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät,
- Abgrabung von Oberboden,
- Mischung von Bodenschichten bei Grabarbeiten,
- Überbauung durch bauliche Anlagen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben können Beeinträchtigungen zusätzlich zu den oben beschriebenen vermieden werden.

#### Wirkfaktoren während der "Betriebsphase"

Die in der "Betriebsphase" verursachten Eingriffe in die Fläche und den Boden werden sich gegenüber der Bauphase voraussichtlich verringern, da sämtliche bauvorbereitenden Maßnahmen dann abgeschlossen und ggf. zurückzubauen sind. Die Überbauung der Fläche wird zur dauerhaften Beeinträchtigung des Boden-Wasser-Haushaltes, des Boden-Luft-Haushaltes, von Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens führen.

Bei Durchführung der Planänderung sind voraussichtlich Auswirkungen auf die Fläche und den Boden und auf die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern zu erwarten.

#### **Wasser/Bewertung**

Das Änderungsgebiet ist im Bestand nicht überbaut und steht vollständig für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von ~ 79,5 qm verloren. Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist jedoch dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Davon ist beim gegenwärtigen Stand der Straßenausbauplanung auszugehen.

<sup>32</sup> Annahme: lichte Breite für die Feuerwehdurchfahrt = 3 m gemäß Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998\* Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Vom 25. März 2002

<sup>33</sup> 3 m x 26,5 m = 79,5 m

### Wirkfaktoren während der Bauphase und der Betriebsphase

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bewertung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Wirkfaktoren weder in der Bauphase noch in der "Betriebsphase" abzusehen.

### Luft/Klima/Bewertung

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass die Planänderung auf Grund ihrer Dimensionierung von ~ 400 qm voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen wird. Die mit Durchführung der Planänderung zu erwartende Reduzierung der überbauten Verkehrsfläche für den Geh- und Radweg gegenüber der bisher zu erwartenden Überbauung [als Anliegerweg](#) lässt, sofern überhaupt quantifizierbar, positive Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

### Landschaft/Bewertung

Bei Durchführung der Planänderung sind aufgrund ihrer Dimensionierung von ~ 400 qm voraussichtlich keine generell erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die Umsetzung der Planungen insgesamt, bestehend aus den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplans und der angestrebten Änderungen, lässt jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten, die unmittelbar auf den Neubau der Lindaustraße (einschließlich des Geh- und Radwegs) zurückzuführen sind. Inwieweit die mit dem Straßenneubau verbundene Beseitigung des derzeitigen natürlichen Zustandes (Wildwuchs von Bäumen und Strauchpflanzen) und die Herstellung einer Verkehrsfläche dabei zu einer positiven Beeinflussung des Ortsbildes führen, unterliegt eher subjektiven Empfindungen. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass sich bei Durchführung der Planänderung das Ortsbild dauerhaft verändern wird. Die Fläche wird keiner bestehenden Erholungsnutzung entzogen.

### Wirkfaktoren während der Bau- und Betriebsphase

Mit Ausnahme sämtlicher Maßnahmen, die der temporären Vorbereitung der Bauphase dienen (Baustelleneinrichtung etc.), werden die Ergebnisse der Bauphase gleichzeitig auch während der "Betriebsphase" ihre Wirkung auf das Ortsbild ausüben.

### Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt/Bewertung

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der unter Kapitel II.3.1 erfolgten Einschätzung sind bei Durchführung der Planänderung keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

#### Bauphase

Zu den baubedingten Wirkungen gehören Geräusche, die durch den Baustellenverkehr und den Baulärm verursacht werden, die jedoch nur zeitlich begrenzt während der Phase der Umsetzung der Planänderung auftreten. Diese zeitlich eng begrenzten Geräuscheinwirkungen sind in der Umgebung des Plangebietes hinzunehmen, sofern sie bei den angrenzenden Wohnnutzungen überhaupt wahrnehmbar sind.

#### "Betriebsphase"

Betriebsbedingte Geräusche sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da aus der Benutzung eines Geh- und Radweges keine grundsätzlich relevanten und umweltwirksamen Geräusche oder sonstige Emissionen zu erwarten sind.

## Kultur- und sonstige Sachgüter/Bewertung

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der unter Kapitel II.3.1 erfolgten Einschätzung sind bei Durchführung der Planänderung keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB werden als Belang die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes benannt, und zwar nach den Buchstaben a bis d der Nummer 7. "Damit wird berücksichtigt, dass sich die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzguts oder Umweltbelangs nicht vollständig erfassen lassen, weil sie Bestandteil eines komplexen Systems mit vielfältig wechselseitigen Abhängigkeiten sind. ... Für die Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass es nicht Aufgabe der Umweltprüfung sein kann, alle für die städtebauliche Planung überhaupt in Betracht kommenden Wechselwirkungen mit zu berücksichtigen. Wesentlich ist dabei, dass den Wechselwirkungen für die Zwecke der Bauleitplanung vor allem zusätzliche Gesichtspunkte in Bezug auf die Bewertung der Umweltauswirkungen entnommen werden können.<sup>34</sup> Folgt man Battis/Krautzberger/Löhr/Battis<sup>35</sup> bezieht sich die Prüfung der Wechselwirkungen dabei vorrangig auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen dabei bereits ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden unter Berücksichtigung dieses Wirkungsgefüges in den schutzgutbezogenen Einschätzungen dargelegt. Zusätzliche Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern sind bei Durchführung der Planung nicht absehbar.

## II.3.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches besteht in diesem Zusammenhang auch die Pflicht, sich im Umweltbericht mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich auseinanderzusetzen und die geplanten Maßnahmen darzustellen. Insoweit sind an dieser Stelle die Maßnahmen zu beschreiben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auf Grund des Bauleitplans zu erwarten sind, vermieden, verhindert, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Dabei beinhaltet diese Beschreibung die tatsächlich vorgesehenen Maßnahmen, was neben den durch Planfestsetzung sicherbaren Maßnahmen auch die Maßnahmen umfasst, die ggf. durch einen erforderlichen städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen. "Es geht ausschließlich, dies aber notwendigerweise, um die Dokumentation dessen, was Ergebnis der planerischen Abwägung ist. Im Umweltbericht ist daher auch nicht auf den materiell-rechtlich gebotenen Umfang von Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzugehen. Dies ist Aufgabe der Abwägungsentscheidung der Gemeinde, der allerdings auch die Ergebnisse des Umweltberichts zugrunde liegen."<sup>36</sup>

<sup>34</sup> EZBK/Söfker/Runkel, 150. EL Mai 2023, BauGB § 1 Rn. 156

<sup>35</sup> Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 1 Rn. 64-70a

<sup>36</sup> EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 442-448

## **Fazit**

Auf Grund der sich ergebenden grundsätzlichen Flächenbilanz sowie der im Rahmen der Umweltzustandsprognose gewonnenen Erkenntnisse und unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Festsetzungen zur Minimierung von negativen Auswirkungen bedarf es aufgrund der angestrebten Planänderung keiner weiteren Umweltschutzmaßnahmen.

### **II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

"Die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung konzentriert sich schwerpunktmäßig auf Konzeptalternativen und gebietsbezogene Standortalternativen."<sup>37</sup>

Von maßgeblicher inhaltlicher Relevanz bei der Suche und Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist im vorliegenden konkreten Fall jedoch die Tatsache, dass die Planänderung auf Grund eines kommunalpolitischen Auftrages der Stadtverordnetenversammlung an die Stadtverwaltung und des daraus hervorgegangenen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplans 10-2 afG vom 23. Februar 2023 durchgeführt wird. Insofern schließen sich anderweitige Planungsmöglichkeiten von vornherein aus.

### **II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Bei Durchführung der Planänderung wird es zur Errichtung eines Geh- und Radweges kommen. Eine Anfälligkeit dieses nach der Planänderung zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen kann damit von vornherein ausgeschlossen werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

## **II.4 Zusätzliche Angaben**

### **II.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet. Planspezifische Schwierigkeiten sind im Rahmen der Umweltprüfung oder bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht nicht aufgetreten.

### **II.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung und der bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung sowie aufgrund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen ergibt sich bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

---

<sup>37</sup> EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 449-468

## II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planänderung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

### Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 10-2 gerichtet und hier konkret auf einen Teilbereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Lindaustraße. Gemäß dem Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG aus dem Jahr 2023 erstreckt sich der Änderungsbereich zwischen den Grundstücken Lindaustraße 10 und Lindaustraße 11a.

### Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die wichtigsten Ziele der Planänderung sind:

- die Änderung der bisherigen Flächenfestsetzung innerhalb des Änderungsbereiches auf Grund des Beschlusses über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 und deren Anpassung an diesen Beschluss und
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung der am 24. Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf beschlossenen Ausbauvariante 2 als Grundlage der künftigen Straßenausbaumaßnahme in der Lindaustraße.

### Wesentlicher Planinhalt

Die Grundzüge der Planung bestimmende, wesentliche Planinhalt sind:

- die Festsetzung des Geltungsbereiches als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" und
- Textfestsetzungen, die den Inhalt der Planzeichnung ergänzen und näher bestimmen.

### Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Fläche und Boden

Die Planänderung umfasst **einen** Geltungsbereich mit einer Fläche von ~ 400 qm, die vollständig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden soll.

### Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Planänderung ist folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu prognostizieren:

- Pflanzen und Tiere

Wesentliche Auswirkung der Planänderung wird die Reduzierung der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche und deren qualitative Änderung sein. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Umsetzung der Planänderung einzelne geschützte Bäume gefällt werden müssen. Sollte diese Situation eintreten, sind diese Bäume nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf zu ersetzen. Je Baum mit einem Stammumfang von 60 cm ist dann ein Laubbaum mit einem Stammumfang ab 16 cm bzw. ein Nadelbaum mit einer Höhe ab 200 cm als Ersatz anzupflanzen. Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch die Planänderung generiert werden. Anhaltspunkte dafür, dass geschützte Arten auf Grund der Planänderung betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Ebenso ist in der Umsetzung der Planänderung nicht zu erwarten, dass der Verwirklichung der Verkehrsbaumaßnahme auf unabsehbare Zeit unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

- Fläche und Boden  
Unter Berücksichtigung der grundlegenden Flächenbilanz ist anzunehmen, dass sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planänderung hinsichtlich der Schutzgüter Fläche und Boden verbessern wird. Dies liegt daran, dass eine verringerte **Inanspruchnahme** von Fläche und Boden stattfinden wird, was sich letztendlich positiv auf die Entwicklung dieser Schutzgüter auswirken sollte.
- Wasser  
Bei Durchführung der Planung geht die Bodenfunktion für die Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ~ 79,5 qm verloren. Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist jedoch dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Davon ist beim gegenwärtigen Stand der Straßenausbauplanung auszugehen.
- Luft/Klima  
Grundsätzlich ist zu erwarten, dass die Planänderung auf Grund ihrer Dimensionierung von ~ 400 qm voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen wird. Die mit Durchführung der Planänderung zu erwartende Reduzierung der überbauten Verkehrsfläche für den Geh- und Radweg gegenüber der bisher zu erwartenden Überbauung **als Anliegerweg** lässt, sofern überhaupt quantifizierbar, positive Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.
- Landschaft  
Bei Durchführung der Planänderung sind aufgrund ihrer Dimensionierung von ~ 400 qm voraussichtlich keine generell erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass sich bei Durchführung der Planänderung das Ortsbild dauerhaft verändern wird.
- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt  
Bei Durchführung der Planänderung sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.
- Kultur- und sonstige Sachgüter  
Bei Durchführung der Planänderung sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung**

Unter Bezugnahme auf die sich ergebenden grundsätzlichen Flächenbilanz, die im Rahmen der Umweltzustandsprognose gewonnenen Erkenntnisse und unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Festsetzungen zur Minimierung von negativen Auswirkungen bedarf es aufgrund der angestrebten Planänderung keiner weiteren Umweltschutzmaßnahmen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Von maßgeblicher inhaltlicher Relevanz bei der Suche und Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist im vorliegenden konkreten Fall die Tatsache, dass die Planänderung auf Grund eines kommunalpolitischen Auftrages der Stadtverordnetenversammlung an die Stadtverwaltung und des daraus hervorgegangenen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplans 10-2 afG vom 23. Februar 2023 durchgeführt wird. Insofern schließen sich anderweitige Planungsmöglichkeiten von vorn heraus aus.

### **Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Bei Durchführung der Planänderung wird es zur Errichtung eines Geh- und Radweges kommen. Eine Anfälligkeit dieses nach der Planänderung zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

## **Zusätzliche Angaben**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet, planspezifische Schwierigkeiten sind im Rahmen der Umweltprüfung oder bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht nicht aufgetreten. Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung und der bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung sowie auf Grund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen ergibt sich bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

## **Fazit**

Die voraussichtlich absehbaren, planbedingten Umweltauswirkungen der Planänderung können ermittelt und beurteilt werden und es ist letztendlich festzustellen, dass von der Planänderung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens und eine Umsetzung der Planung unmöglich machen.

### III Planungskonzept

#### III.1 Ziel und Zweck der Planänderung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt

Ziele der Planänderung sind:

- die Änderung der bisherigen Flächenfestsetzung "Straßenverkehrsfläche" innerhalb des Änderungsbereiches auf Grund des Beschlusses über die Einleitung der am 24. Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf beschlossenen Ausbauvariante 2 als Grundlage der künftigen Straßenausbaumaßnahme in der Lindaustraße.

Die Grundzüge der Planung bestimmende, wesentliche Planinhalt sind:

- die Festsetzung des Geltungsbereiches als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
- Textfestsetzungen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

#### III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

**Entwicklungsgebot der Bauleitplanung:**

**"Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln." (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hohen Neuendorf werden (nur) "Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge" dargestellt. Innerörtliche Gemeindestraßen wie z. B. die Lindaustraße werden nicht dargestellt. Insofern sind die Darstellungen des FNP für die beabsichtigte Planänderung nicht relevant.

### IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)

#### IV.1 Änderung der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)

**Art der Nutzung:**

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"**



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Ergänzt um den Planeintrag "G/R" > Geh- und Radweg

Siehe nachfolgende Abbildung 9.

Begründung:

Mit der Abkehr von der bisherigen allgemeinen Zweckbestimmung des Änderungsbereiches als Straßenverkehrsfläche zu einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" werden zwei grundsätzliche Ziele verfolgt:

- (A) Festsetzung eines Teils der Verkehrsfläche der Lindaustraße als Verkehrsfläche, innerhalb derer künftig kein Kraftfahrzeugverkehr zulässig sein soll und mit Hilfe derer ein Durchgangsverkehr an Kraftfahrzeugen grundsätzlich unterbunden wird
- (B) Aufrechterhaltung eines Teils der Verkehrsfläche der Lindaustraße als Verkehrsfläche, innerhalb derer es einem engen Benutzerkreis (Fußgänger- und Radfahrerverkehr) gestattet ist, die Lindaustraße auch nach deren Ausbau zu benutzen.

Von grundsätzlicher Bedeutung bei der plangrafischen Dimensionierung der Änderungsfläche und deren Inhalt ist auch hier die Tatsache, dass die Verkehrsfläche im Bebauungsplan nicht in Teilflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung aufgeteilt wird (z. B. in Fahrbahnen, Fuß- und Radwegen, Straßengrün etc.). Dies bleibt der Ausführungsplanung vorenthalten. Um von



vornherein jedoch im Rahmen der Planänderung verbindlich zu sichern, dass nicht die gesamte plangrafisch festgesetzte Verkehrsfläche in Umsetzung der Planung vollflächig überbaut wird, erfolgt ergänzend eine Textfestsetzung zur Planänderung, mit Hilfe derer die Überbaubarkeit innerhalb der Änderungsfläche geregelt werden soll (siehe Kapitel IV.2).

Mit der Breite der Änderungsfläche wird die Verkehrsflächenbreite aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufrechterhalten. In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan heißt es dazu u. a.: "Deshalb ist es sowohl technisch als auch städtebaulich erforderlich die Verkehrsfläche so zu dimensionieren, dass neben der eigentlichen Fahrbahn sowohl die ortsüblichen Ausbau- und Gestaltungsgrundsätze umgesetzt als auch die erforderlichen Böschungen für die Realisierung eines fachgerechten Straßenbaus innerhalb dieser Verkehrsfläche errichtet werden können. Unter Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze ergibt sich eine erforderliche Verkehrsflächen- (grundstücks-) breite von insgesamt 15,00 m." Dieser Planungsgrundsatz wird durch die Planänderung nicht aufgehoben.

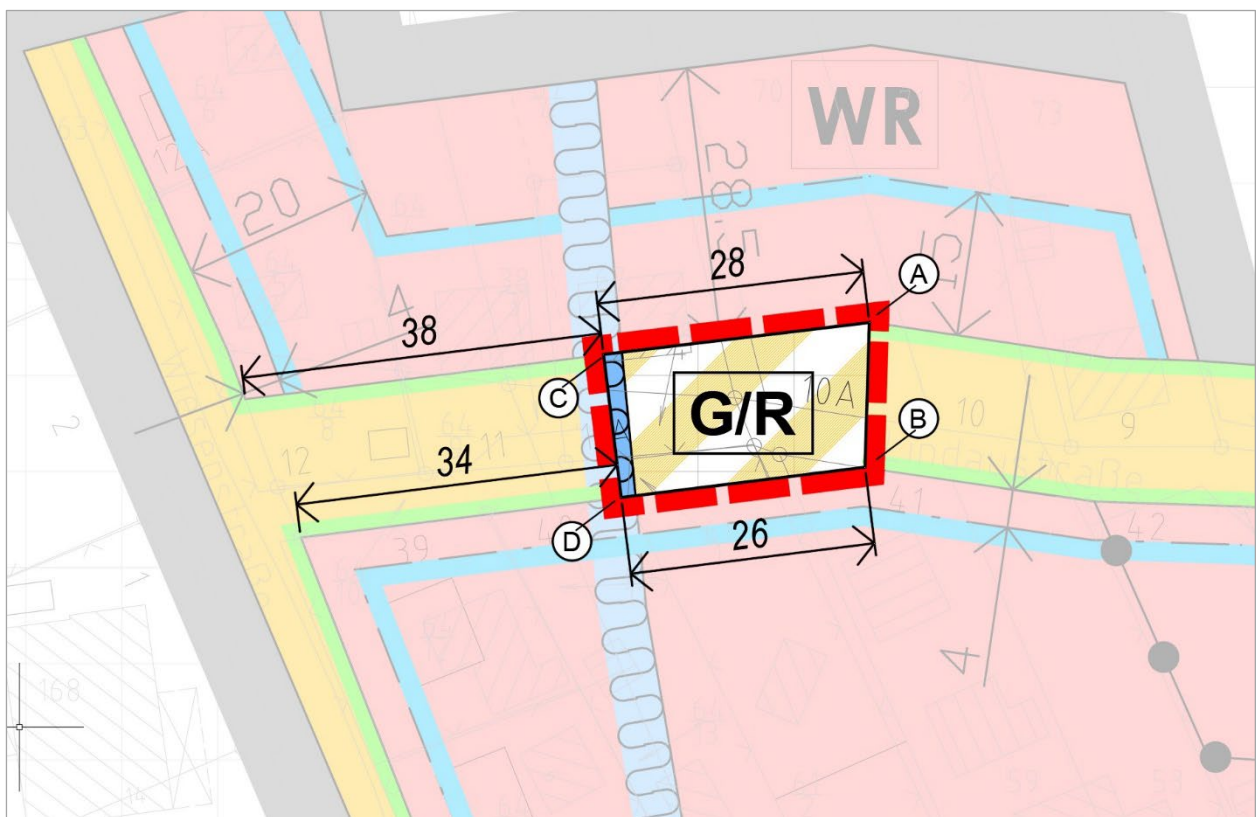


Abb. 9:  
Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) zur Planänderung  
(unmaßstäblich vergrößerte Darstellung)

### Geltungsbereichsbeschreibung (informativ)

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst einen Teilbereich der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Die östliche Grenze beginnt am "Knickpunkt" der Straßenverkehrsfläche (an den Punkten A und B. An diesen Punkten "knickt" die westliche Teilfläche gegenüber der östlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche ab) und folgt dem weiteren Verlauf der westlichen Teilfläche. Der nördliche und der südliche Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist identisch der bisherige Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche gegenüber den Wohngebieten. Die westliche Grenze verläuft im Abstand von 28 m vom Punkt A im rechten Winkel zur Linie AC. Die Dimensionierung insgesamt orientiert sich an der Straßenausbauplanung.

## IV.2 Änderung der Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)

Ergänzend zu den bisherigen Textfestsetzungen wird nachfolgende Textfestsetzung aufgenommen:

---

### **Straßenbegrenzungslinie**

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

---

Begründung:

Diese Textfestsetzung kommt immer dann zur Anwendung, wenn der Geltungsbereich der Planung eine Straßenbegrenzungslinie überlagert, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im vorliegenden Fall der Planänderung stellt sich das so dar, dass mit Umsetzung der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Straßenverkehrsfläche der Lindaustraße an den Linien AB und CD unterbrochen wird und damit auch die Straßenbegrenzungslinie an den vorgenannten Linien AB und CD verlaufen muss. Auf Grund der planungsrechtlichen Eigenart einer Straßenbegrenzungslinie, die Straßenfläche "nach innen" abzugrenzen würde die Anordnung der neuen Straßenbegrenzungslinie dazu führen, dass diese jeweils außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung liegen würde, wodurch deren Festsetzungswirkung verloren geht. Für diese Planungssituation ist eine ergänzende Textfestsetzung erforderlich. Diese Textfestsetzung dient dem Nachweis, dass die Straßenverkehrsflächenfestsetzung geändert wurde und die Straßenverkehrsfläche der Lindaustraße plangrafisch bis an den Änderungsbereich herführt.

---

### **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"**

- (1) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Geh- und Radweg mit einer lichten Breite von 3 m zulässig.
  - (2) Sämtliche Flächenanteile innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nicht durch den Geh- und Radweg überbaut werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
- 

Begründung:

#### Zu (1)

Mit dieser Textfestsetzung soll sichergestellt werden, dass der künftige Geh- und Radweg nur mit einer erforderlichen Mindestbreite errichtet wird. Grundlage bei der Bemessung bildet die RAS 06<sup>38</sup>. Danach kann bei einer Breite der Gehweg- und Radverkehrsfläche von 3,0 m (einschließlich eines beidseitigen Sicherheitsraumes von 0,5 m) ein Begegnungsfall "Radfahrer/Radfahrer" gesichert werden.

#### Zu (2)

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass alle nicht für den Geh- und Radweg erforderlichen Flächenanteile innerhalb des Änderungsbereiches nicht überbaut, sondern begrünt oder bepflanzt werden. Sie dient der Klarstellung, dass alle Flächenanteile, die nicht durch den 3 m breiten zulässigen Geh- und Radweg überbaut werden, auch in keiner anderen Art und Weise überbaut werden dürfen. Aus Gründen der Eindeutigkeit der Festsetzung erfolgt hier eine Anlehnung an die Formulierungen der Brandenburgischen Bauordnung<sup>39</sup>. Dabei greift diese Festsetzung einer späteren, in Umsetzung der Planung erfolgenden konkreten Strukturierung und Ausgestaltung nicht vor. Diese bleibt der Objektplanung vorbehalten. Sie ist jedoch in ihrer Konkretheit insbesondere im Hinblick auf die Flächenbilanzierung und die damit verbundene Eingriffs-

---

<sup>38</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF, Ausgabe 2006, Korrektur 2008, Seite 18

<sup>39</sup> § 8 Abs. 1 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]): "Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind ... 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, ..."

und Ausgleichsbetrachtung erforderlich, weil damit deutlich gemacht wird, dass die Planänderung keine zusätzlichen flächenhaften Eingriffe gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung verursacht.

### IV.3 Abwägung

#### IV.3.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

##### Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 22. Juni 2023 in digitaler Form per elektronischer Mailnachricht frühzeitig über die Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden angeschrieben. Nachfolgend werden planungsrelevante Schwerpunkte eingegangener Stellungnahmen benannt und es erfolgt eine kurze Darlegung, wie damit im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs der FNP-Änderung umgegangen wurde:

##### Landesamt für Umwelt Brandenburg (Immissionsschutz)

- Keine Bedenken des Landesamtes für Umwelt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. "Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden durch die Änderung dieser Nutzung immissionschutzrechtliche Belange nicht berührt."

##### Landkreis Oberhavel

###### Untere Naturschutzbehörde (UNB)

- Seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel wurde mit Schreiben vom 28. Juli 2023 mitgeteilt: "Dem Planvorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Belange der Eingriffsregelung, des Biotopschutzes und des besonderen Artenschutzes nach § 14 ff., 30 und 44 BNatSchG angemessen zu berücksichtigen. Das Vorhabenareal liegt außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung ist nicht von dem Vorhandensein von nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen auszugehen."  
> *Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.*

Darüber hinaus ergingen folgende Hinweise:

- Artenschutz<sup>40</sup>  
"Der Bebauungsplan darf keine bauliche Nutzung vorsehen, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbote können nicht im Wege der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden."  
> *Hierzu erfolgten im Rahmen des bisherigen Änderungsverfahrens Vor-Ort-Begehungen um die Belange des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Umweltprüfung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.*

---

<sup>40</sup> Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 28.07.2023

- Eingriffsregelung<sup>41</sup>

"Bezüglich der Betroffenheit des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung sollte die durch die vorliegende Planung zukünftig zulässige Neuversiegelung detailliert und nachvollziehbar dargestellt werden. Aufbauend auf der Bilanzierung der Flächenneuversiegelung sollten angemessene Kompensationsmaßnahmen zur Planung textlich sowie plangrafisch dargestellt werden. Dabei sind die 'Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)' des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Stand April 2009) zu beachten."

*> Aufgrund der Tatsache, dass mit der Planänderung die Überbaubarkeit des betroffenen Teils der Straßenverkehrsfläche mit Umsetzung der Planänderung gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen zurückgehen wird, ist in der Umsetzung der Planänderung nicht mit einer Flächenneuversiegelung zu rechnen. Kompensationsmaßnahmen auf Grund der Planänderung sind nicht erforderlich.*

Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

"Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerk Stolpe und wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand künftig vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B befinden. ..."

*> Eine unmittelbare Auswirkung auf die Planänderung ergibt sich auf Grund dieser Stellungnahme nicht. Die Hinweise zur Lage eines Teilbereiches des Änderungsgebietes in der Trinkwasserschutzzone III sind für den künftigen Ausbau der Straße relevant.*

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger wurde in der Stellungnahme vom 28.07.2023 auf Folgendes hingewiesen:

"Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten. ... Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden."

*> Eine unmittelbare Auswirkung auf die Planänderung ergibt sich aufgrund dieser Stellungnahme nicht, da die Planänderung kommunalpolitisch gewollt ist. Indirekt weist diese Stellungnahme jedoch auf mögliche Konsequenzen hin, die sich aus der Planänderung ergeben können. Siehe hierzu nachfolgendes Kapitel IV.3.2.1.*

AWU Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH

Mit Stellungnahme vom 04.08.2023 hat die AWU GmbH mitgeteilt:

"Bei einem Ausbau der beiden Straßen als zwei getrennte Sackgassen ohne Wendeanlagen für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge ist eine grundstücksnah Abfallentsorgung nicht möglich. Die Abfälle/Abfallbehälter sind in der Wiesen- bzw. Birkenwerderstraße zur Leerung bereitzustellen. Auch die bisher genutzte Wendemöglichkeit vor der Hausnummer 5 ist nach einem Ausbau entsprechend der RAST06 als 'ordentliche' Wendestelle zu planen und auszubauen. Die Verbindung beider Straßen würde die grundstücksnah Abfallentsorgung absichern."

*> Eine unmittelbare Auswirkung auf die Planänderung ergibt sich auf Grund dieser Stellungnahme nicht, da die Planänderung kommunalpolitisch gewollt ist. Indirekt weist diese Stellungnahme jedoch auf mögliche Konsequenzen hin, die sich aus der Planänderung ergeben können. Siehe hierzu nachfolgendes Kapitel IV.3.2.1.*

---

<sup>41</sup> ebenda

## Fazit

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt und fanden Eingang in das weitere Planverfahren zur Erarbeitung des Entwurfs der Planänderung. Einzelaspekte und Planungsentscheidungen werden (soweit bisher insbesondere im Umweltbericht noch nicht dargelegt) unter Kapitel IV.4.2 erläutert und begründet. Eine gesonderte Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ist als Anlage 2 dieser Begründung angefügt.

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 9. Januar bis einschließlich 30. Januar 2023 und im Zeitraum vom 30. Januar bis einschließlich 13. Februar 2024 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen im Rathaus der Stadt und zusätzlich durch Einstellen der ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf. Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes ging eine Sammelstellungnahme (unterschrieben von 27 Personen) zum frühzeitigen Stand der Planungen ein. Deren Inhalt war grundsätzlich dadurch geprägt, dass der beabsichtigten Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" zugesprochen wurde, den kommunalpolitischen Willen der Verhinderung einer Durchfahrungsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge und des Inhaltes des maßgeblichen Beschlusses der SVV vom 24.02.2022 nicht zu entsprechen. Eine gesonderte Auswertung der eingegangenen Stellungnahme ist als Anlage 3 dieser Begründung angefügt.

*> Als Fazit der eingegangenen Stellungnahme ist festzustellen, dass die inhaltlichen Bestandteile der Stellungnahme, sofern Sie sich auf die frühen Planungsunterlagen beziehen, wesentlich dadurch geprägt werden, dass die Inhalte der maßgeblichen Beschlüsse nicht so interpretiert wurden, wie sie sich objektiv darstellen. Objektive Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb der frühzeitig vorgelegten Planungsunterlagen die maßgeblichen Beschlüsse nicht berücksichtigt und umgesetzt wurden, sind nicht zu erkennen. Die wesentlichen Inhalte der beabsichtigten Planänderung können bei deren Umsetzung dazu führen, dass in der Lindaustraße der Durchgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge nicht mehr möglich sein wird. Insofern entspricht die bisherige Planung den Intentionen der maßgeblichen Beschlüsse. Inhaltliche Änderungen sind auf Grund dieser Stellungnahme nicht erforderlich. Diese Stellungnahme wirkt sich nicht unmittelbar auf die Entwurfsplanung aus, da mit der beabsichtigten besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" exakt dem kommunalpolitischen Willen der Stadtverordnetenversammlung entsprochen werden kann, die durchgehende Befahrbarkeit der Lindaustraße auszuschließen.*

### IV.3.2 Einzelaspekte der Abwägung im Rahmen der Entwurfserarbeitung

#### Planänderung und öffentliche Entsorgung der Grundstücke

Sowohl der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger (Landkreisbehörde) als auch die für die Entsorgung gegenwärtig zuständige Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH (AWU) haben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung deutlich darauf hingewiesen, dass mit Umsetzung der Planänderung davon auszugehen ist, dass auf Grund der bestehenden und künftigen örtlichen Verkehrsflächenverhältnisse (insbesondere fehlende Wendeanlagen) eine Befahrbarkeit der Lindaustraße mit den Entsorgungsfahrzeugen (Sammelfahrzeugen) nicht mehr möglich sein wird. Abfälle und erforderliche Abfallbehälter sind nach Mitteilung der AWU in der Wiesen- bzw. Birkenwerderstraße zur Leerung bereitzustellen. In der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel wird hierzu ausgeführt:

"Ist die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen ständig oder vorübergehend mit Sammelfahrzeugen nicht oder nur unter Gefährdung der mit der Sammlung und dem Transport beauftragten Bediensteten möglich, sind die jeweiligen Behälter an einer mit Sammelfahrzeugen gefahrlos befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage zur Abfuhr

bereitzustellen. Im Zweifel entscheidet der Landkreis über den Bereitstellungsort."<sup>42</sup>

Ergänzend hierzu kann auf § 16 der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung der Berufsgenossenschaft Verkehr hingewiesen werden<sup>43</sup>. Danach darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Abfallentsorgungssatzung und der eingegangenen Hinweise ist bei einer Umsetzung der Planänderung davon auszugehen, dass die Anschlusspflichtigen künftig verpflichtet sind, ihre Abfallbehältnisse grundstücksfern in der Wiesenstraße oder der Erdmannstraße zur Entleerung bereitzustellen.

Da hierfür insbesondere in der Erdmannstraße gegenwärtig kein ausreichender Platz im Straßenraum zur Verfügung steht, muss ein ausreichend dimensionierter Müllbehälterstandplatz errichtet werden. (siehe hierzu auch Kapitel V)

Die bisherigen Überlegungen bezüglich der künftigen Müllbehälterstandplätze sehen wie folgt aus:

Müllentsorgung westliche Lindaustraße, Bereitstellungsort Wiesenstraße

Die Anschlusspflichtigen der von der Planänderung betroffenen Grundstücke im westlichen Teilabschnitt der Lindaustraße sind künftig verpflichtet, die Abfallbehältnisse zur Entsorgung in der Wiesenstraße bereitzustellen. Dazu wird seitens der Stadt Hohen Neuendorf die Aufstellung der Abfallbehältnisse auf dem Straßengrundstück der Wiesenstraße geduldet. Der Bereitstellungsort hat eine Fläche mit einer Länge von ca. 4 m und einer Breite von ca. 2 m, die sich am östlichen Straßenrand der Wiesenstraße, südlich des Einmündungsbereiches Wiesenstraße/Ecke Lindaustraße im Bereich des Grundstückes Wiesenstraße 7 befinden wird (siehe Abbildungen 10 und 11).

---

<sup>42</sup> § 19 Abs. 3 der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 25.09.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020, zuletzt geändert durch "Erste Änderungssatzung zur Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung)) vom 08.12.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

<sup>43</sup> BG Verkehr (Verkehrswirtschaft, Post-Logistik, Telekommunikation), DGUV Vorschrift 43, Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

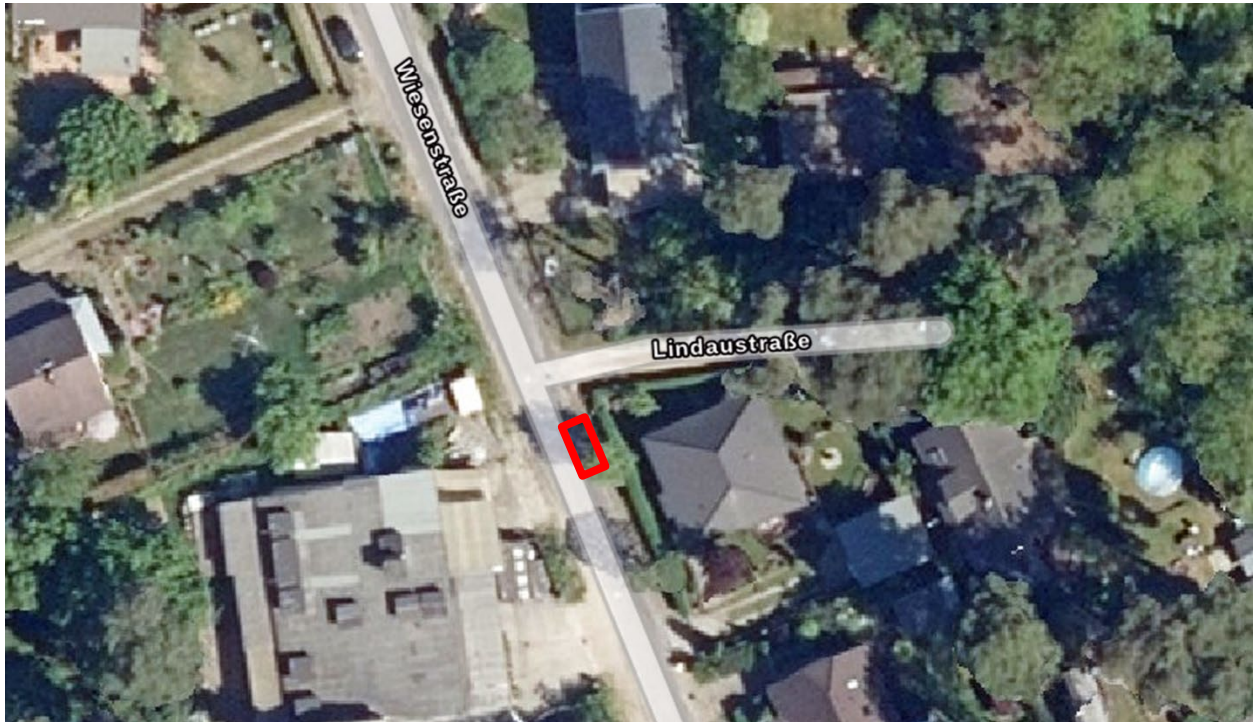


Abb. 10:  
Bereitstellungsort Wiesenstraße/schematische Darstellung  
Kennzeichnung der möglichen künftigen Aufstellfläche für die Abfallbehälter (rote Markierung/unmaßstäblich)  
Quelle: BRANDENBURGVIEWER; © GeoBasis-DE/LGB; dl-de/by-2-0



Abb. 11:  
Bereitstellungsort Wiesenstraße/östlicher Straßenrandbereich Wiesenstraße  
Kennzeichnung der möglichen künftigen Aufstellfläche für die Abfallbehälter (rote Markierung/unmaßstäblich)  
Quelle: Stadtverwaltung Hohen Neuendorf

### Müllentsorgung mittlere und östliche Lindaustraße, Bereitstellungsort Erdmannstraße

Auf Grund der Vielzahl betroffener Grundstücke im zentralen und östlichen Teil der Lindaustraße ist es erforderlich, im Bereich der Erdmannstraße einen separaten neuen (Sammel-)Bereitstellungsort für die unterschiedlichen Abfallbehältnisse zu planen und zu errichten. Gegenwärtige Planungsüberlegungen gehen davon aus, dass die Fläche so dimensioniert sein muss, dass mindestens 12 Abfallbehältnisse zeitgleich abgestellt werden können (Regelmaß: Abfallbehältnisse mit einem Fassungsvermögen bis 240 l). Als Fläche, auf der ein zweckentsprechender Bereitstellungsort errichtet werden kann, wird bisher ein Grünstreifen am nördlichen Fahrbahnrand der Erdmannstraße favorisiert. Hier besteht zwischen einem Baum und einer Straßenbeleuchtung eine unbebaute Grünfläche mit einer Größe von ca. 16 m Länge und ca. 2 m Breite, die nach dem derzeitigen Planungsstand dafür geeignet erscheint (siehe nachfolgende Abbildungen 12 und 13).



Abb. 12:  
Bereitstellungsort Erdmannstraße/schematische Darstellung  
Kennzeichnung der möglichen künftigen Aufstellfläche für die Abfallbehälter (rote Markierung/unmaßstäblich)  
Quelle: BRANDENBURGVIEWER; © GeoBasis-DE/LGB; dl-de/by-2-0





Abb. 13:  
Bereitstellungsort Erdmannstraße/nördlicher Straßenrandbereich Erdmannstraße  
Kennzeichnung der möglichen künftigen Aufstellfläche für die Abfallbehälter (rote Markierung/unmaßstäblich)  
Quelle: Stadtverwaltung Hohen Neuendorf

#### **IV.3.3 Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

##### **Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, sind mit Schreiben per E-Mail vom 3. November 2024 um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung ersucht worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschl. Nachbargemeinden angeschrieben.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen zur Planänderung, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A), den geänderten Textfestsetzungen (Teil B), und die Begründung elektronisch bereitgestellt. Dazu wurden die v. g. Unterlagen im Zeitraum vom 4. November 2024 bis einschließlich 6. Dezember 2024

(A) auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf unter:

<https://hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/bauleitplaene-mit-buergerbeteiligung>

und

(B) auf dem zentralen Planungsportal des Landes Brandenburg unter:

<https://bb.beteiligung.diplanung.de>

veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Fristenregelung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (ein Monat) wurde die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis spätestens zum 6. Dezember 2024 festgelegt. Im Ergebnis dieses Verfahrens sind 16 Stellungnahmen eingegangen.

Die inhaltlichen Schwerpunktthemen der Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen und bewerten:

## **I Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Inhalte des Plans** (Informativ als redaktionelle Aktualisierung)

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich auf die Inhalte der Planung auswirkten.

## **II Stellungnahmen im Sinne weitergehender Hinweise ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Plans** (Informativ als redaktionelle Aktualisierung)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen vereinzelte Hinweise ein, die als sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu bewerten sind, teilweise mit Begründung und teilweise ohne Bezugnahme auf eine Rechtsgrundlage. Aufgabe der Abwägung in diesen Fällen wird es sein, diese Hinweise fachlich zu beurteilen und zu prüfen, inwieweit diese Hinweise geeignet waren, Korrekturen vorzunehmen bzw. diese Hinweise umsetzend Aktualisierungen einzuarbeiten. Die Ergebnisse einer bisherigen Auswertung werden nachfolgend bezüglich einzelner Schwerpunktthemen dargelegt, ohne einer noch erforderlichen Abwägung vorzugreifen.

### (II<sub>1</sub>) Hinweis auf Defizite in der Begründung

Durch den Bereich "Planung" bei der zuständigen Landkreisverwaltung Oberhavel wurde darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Erfordernis für die Textfestsetzung: "Sämtliche Flächenanteile innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nicht durch den Geh- und Radweg überbaut werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen." zu prüfen ist. Dieser Hinweis wurde im Rahmen der bisherigen Auswertung berücksichtigt und bereits im Rahmen der Wiederholung der Behördenbeteiligung zum Anlass genommen, die Begründung zu den Textfestsetzungen unter Pkt. 7.2 klarer zu strukturieren. Da es sich hierbei um redaktionelle Ergänzungen des Begründungstextes handelt ergeben sich daraus keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

### (II<sub>2</sub>) Stellungnahmen mit Bezug auf die spätere Umsetzung der Planänderung

Einzelne Stellungnahmen waren nicht auf die Planänderung gerichtet sondern enthielten Hinweise, die erst im Zuge der Umsetzung der Planänderung zu berücksichtigen sind (Untere Straßenbehörde beim Landkreis, Fachdienst Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz beim Landkreis). Eine Relevanz für die Planänderung ist daraus nicht ableitbar.

### (II<sub>3</sub>) Sonstiges

Darüber hinaus enthielten einzelne Stellungnahmen Auskünfte zum Leitungsbestand im Geltungsbereich der Planänderung, die jedoch ebenso keine inhaltliche Relevanz zur Planänderung beinhalteten. Im Rahmen der redaktionellen Aktualisierung dieser Begründung wurden unter Kapitel I.2 die eingegangenen Hinweise auf Leitungsbestände informativ ergänzt.

## Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen zur Planänderung, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und den geänderten Textfestsetzungen (Teil B) mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet veröffentlicht und im Rathaus in Form einer öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt. Dazu wurden die v. g. Unterlagen im Zeitraum vom 4. November 2024 bis einschließlich 6. Dezember 2024

- (A) auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf unter:  
<https://hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/bauleitplaene-mit-buergerbeteiligung>,
- (B) auf dem zentralen Planungsportal des Landes Brandenburg unter:  
<https://bb.beteiligung.diplanung.de>  
veröffentlicht und
- (C) zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet im Rathaus der Stadt Hohen Neuendorf in Form einer öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## Stand der bisherigen Auswertung

Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingegangenen zwei Stellungnahmen beinhalteten keine privaten Belange, die auf die beabsichtigte Planänderung gerichtet sind. Sämtliche vorgebrachten Belange betrafen weder direkt noch indirekt die Änderungsfläche bzw. die Planänderung oder stehen im kausalen Zusammenhang damit. Die vorgetragenen Belange waren an den, seit dem 26. März 2006 (und damit seit 19 Jahren) unveränderten rechtskräftigen Bebauungsplan adressiert, so dass kein Erfordernis besteht, diese Belange im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens zu berücksichtigen.

### IV.3.4 Wiederholung von Verfahrensschritten Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Auf Grund eines redaktionellen Fehlers in den zur Verfügung gestellten Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung und im Rahmen des Stellungnahmeersuchens an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, erfolgte die Kenntlichmachung der beabsichtigten Änderungen innerhalb der Textfestsetzungen (Teil B) auf einer unkorrekten Textvorlage. Dieser redaktionelle Fehler soll mit der Wiederholung dieser Verfahrensschritte geheilt werden.

Eine planungsrelevante Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der Planänderung gegenüber der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ab dem 4. November 2024 ist mit dieser Verfahrenswiederholung nicht erfolgt.

Aus diesem Grund wird die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Planänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen zum Entwurf der Planänderung und der Begründung nach § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

## **V Auswirkungen der Planänderung**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planungen lassen sich die Auswirkungen der Planänderung wie folgt beschreiben:

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Planänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass in Umsetzung der Planänderung im Bereich der Lindaustraße künftig ein Teilabschnitt dieser Straße der Befahrbarkeit durch Kraftfahrzeuge entzogen und künftig ausschließlich Geh- und Radwegnutzern zur Verfügung stehen wird. Das dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept einer durchgehenden "inneren" Straßenverkehrserschließung des Wohngebietes beidseitig der Lindaustraße wird dadurch aufgehoben.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Umweltauswirkungen der Planänderung wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht erläutert (siehe Kapitel II). Durch die Planänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer Fortführung des Verfahrens entgegenstehen.

### **Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Die Umsetzung der Planänderung wird dazu führen, dass die Grundstücksanlieger der Lindaustraße, die über diese auch verkehrlich erschlossen sind, künftig ihre Abfallbehälter und Abfallsäcke zum Zweck der Entsorgung durch die AWU auf zwei dafür festgelegte Abstellplätze bzw. Abstellbereiche am westlichen und östlichen Endpunkt der Lindaustraße abstellen müssen (siehe hierzu auch Kapitel IV.4.2.1). Die längsten Wegestrecken, die nach dem bisherigen Stand der Planung zurückzulegen sind, betragen dabei mehr als 200 m. Ob sich der damit verbundene persönliche Aufwand jedes Betroffenen als negative Auswirkung der Planänderung charakterisieren lässt, ist objektiv nicht beurteilbar.

Da gegenwärtig die Durchfahrtsmöglichkeit in der Lindaustraße ohnehin nicht gegeben ist, sind auf Grund der Planänderung keine Geräuschauswirkungen zu erwarten, die sich erheblich von der derzeitigen Situation unterscheiden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets sind auf Grund der Planänderung nicht zu erwarten. Mit Errichtung der neuen Müllbehälterstandplätze kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die unmittelbar direkt angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücke am Tag der Müllentsorgung spürbar durch den kurzzeitigen Lärm der Müllfahrzeuge und deren Befüllung beeinträchtigt werden.

### **Erschließungsmaßnahmen**

Die Umsetzung der Planänderung wirkt sich auf die Erschließungsplanung und deren Umsetzung in der Lindaustraße aus und wird dazu führen, dass im Bereich der nördlichen Erdmannstraße auf Grund des neu zu errichtenden Abstellplatzes für die Abfallbehälter etc. zusätzliche Planungs- und Realisierungsmaßnahmen erforderlich sein werden. Inwieweit der Abstellplatz im Bereich der Wiesenstraße ebenso einer gesonderten Planung und Baumaßnahme bedarf, wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ermittelt.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Ob und in welchem Umfang bodenordnende Maßnahmen auf Grund der Planänderung erforderlich werden, ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen ergeben sich die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Hohen Neuendorf vor allem durch die veränderte Planung der Lindaustraße und die Planung und Errichtung des Müllbehälter-Abstellplatzes im Bereich der Erdmannstraße. Inwieweit der Abstellplatz im Bereich der Wiesenstraße ebenso einer gesonderten Planung und Baumaßnahme bedarf, wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ermittelt. Ggf. ergeben sich daraus weitere zusätzliche Kosten.

## **VI Verfahren (Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)**

### **1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans**

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 23. Februar 2023 den Beschluss gefasst, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-2 afG "Nördlich der Erdmannstraße/OT Hohen Neuendorf" zu ändern.

### **2. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 22. Juni 2023 in digitaler Form per elektronischer Mailnachricht frühzeitig über die Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

### **3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 9. Januar bis zum 30. Januar 2023 und vom 30. Januar bis zum 13. Februar 2024 statt. Dabei wurden entsprechende Planungsunterlagen im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt und zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf veröffentlicht. Während dieser Zeit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **4. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Diese Beteiligungsschritte erfolgten im Zeitraum vom 4. November 2024 bis einschließlich 6. Dezember 2024 (siehe hierzu Kapitel IV.3.3). Es gingen 16 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein und zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

### **5. Wiederholung von Verfahrensschritten**

#### **Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Auf Grund eines redaktionellen Fehlers werden die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Planänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen zum Entwurf der Planänderung und der Begründung nach § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

*(Wird fortgesetzt!)*

## VII        **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist