

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 64**  
**"Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße**  
**Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde"**  
**der Stadt Hohen Neuendorf**

**SATZUNGSFASSUNG**

**Hohen Neuendorf, September 2022**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	3
2.2	Bebauung und Nutzung	3
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6	Eigentumsverhältnisse	6
2.7	Kampfmittelbelastung	6
2.8	Denkmalschutz	6
2.8.1	Bodendenkmale	6
2.8.2	Baudenkmale	6
2.9	Altlastenverdachtsflächen	6
2.10	Emissionen	6
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>7</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2	Landes- und Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplanung	10
3.4	Landschaftsplanung	10
3.5	Verkehrsentwicklungsplan	10
3.6	Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt	11
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>14</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	15
4.3	Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung	16
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
5.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	25
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	26
5.6	Örtliche Bauvorschriften	26
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen	27
5.8	Private Grünfläche	28
5.9	Verkehrliche Erschließung	29
5.10	Immissionsschutz	29
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energien	33
5.12	Nachrichtliche Übernahmen	33
5.13	Hinweise (ohne Normcharakter)	34
<b>6.</b>	<b>Natur, Landschaft, Umwelt</b>	<b>35</b>
6.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes	35
6.2	Übergeordnete Planungen der Belange von Natur und Landschaft	37
6.2.1	Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf (2014)	37
6.2.2	Sonstige, übergeordnete Planungen	38
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	38
6.3.1	Derzeitiger Umweltzustand	38
6.3.1.1	Schutzgut Mensch	38

6.3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	39
6.3.1.3	Schutzgut Boden	43
6.3.1.4	Schutzgut Wasser	43
6.3.1.5	Schutzgut Klima / Luft	44
6.3.1.6	Schutzgut Ortsbild / Landschaft	45
6.3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
6.3.1.8	Schutzgebiete	45
6.3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	46
6.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	46
6.3.2.1	Zu erwartende Umweltauswirkungen / Ermittlung der Eingriffserheblichkeit	46
6.3.2.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	48
6.3.2.3	Schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen	49
6.3.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	51
6.4	Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse	51
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>52</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	52
7.2	Flächenaufteilung des Plangebietes	52
7.3	Natur, Landschaft, Umwelt	53
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	53
7.5	Kosten	53
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>53</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>58</b>
	<b>Anlage 1 Textliche Festsetzungen</b>	<b>59</b>
	<b>Anlage 2 Pflanzliste</b>	<b>65</b>
	<b>Anlage 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Zeichenerklärung (Stand 26.07.2001)</b>	<b>66</b>
	<b>Anlage 4 Schallgutachten</b>	<b>68</b>
	<b>Anlage 5 Erschütterungstechnische Untersuchung</b>	<b>69</b>
	<b>Anlage 6 Biotoptypenkartierung</b>	<b>70</b>

## Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 64 "Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde"** der Stadt Hohen Neuendorf gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

### 1. Einführung

#### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 36 Hektar große Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Flachlakestraße und die Straße Zwischen den Pfuhen sowie die Freifläche auf dem Flurstück 717, Flur 2, Gemarkung Bergfelde zwischen der Straße am Blumberg, der Summter Straße und der Lehnitzstraße,
- im Osten und Westen durch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Westbarnim,
- im Süden durch die Straße Am Langen Berg, Teile der Helmut-Just-Straße sowie Briesestraße, die Flurstücke 798/1, 798/2, 798/3 und 794/2, Flur 2, Gemarkung Bergfelde, der Bahnstraße und der Bahntrasse sowie das Flurstück 2064, Flur 2, Gemarkung Bergfelde.

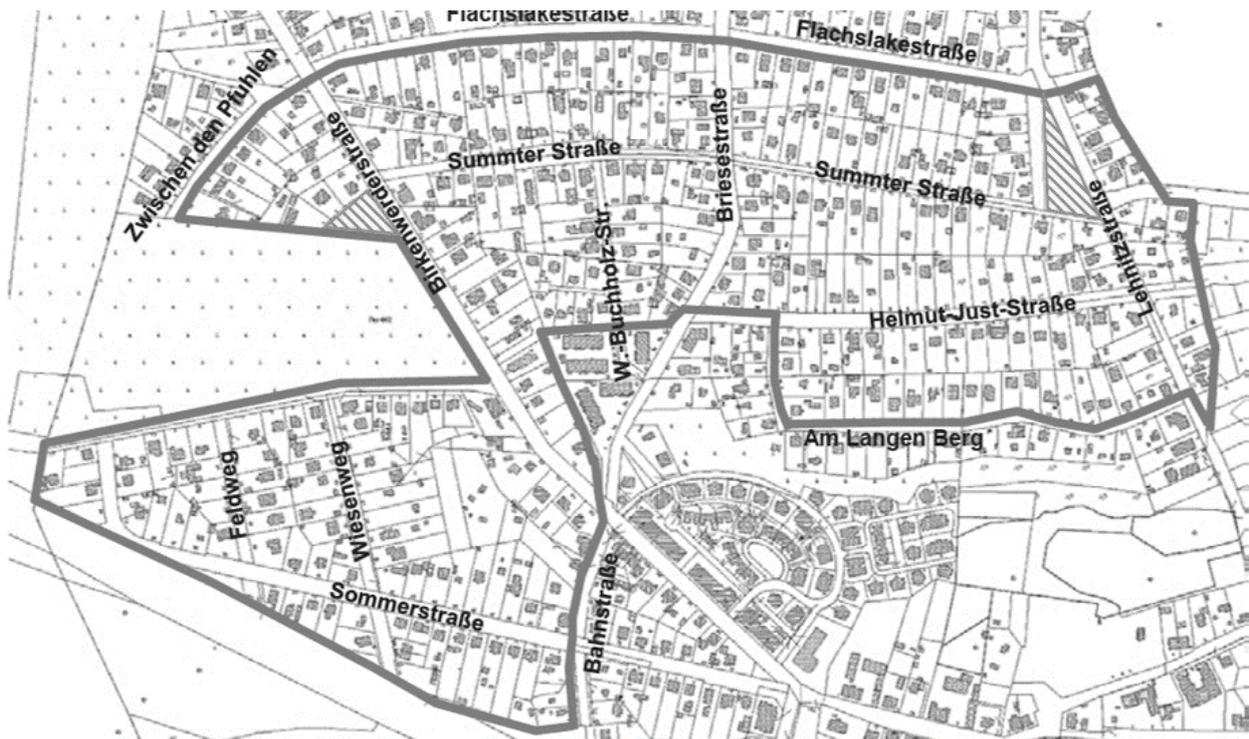


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (graue Linie) gemäß Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2018, zum Stand des Entwurfes reduziert um die schraffiert dargestellten Flächen

Die Entfernung des Plangebietes zum Stadtzentrum von Hohen Neuendorf mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen beträgt ca. 2,5 km. Ein Discounter und weitere kleinere Geschäfte bzw. Dienstleister befinden sich in näherer Umgebung im Stadtteilzentrum Bergfelde (Birkenwerderstraße / Mittelstraße). Die nächstgelegene S-

Bahnstation zum Plangebiet ist der ca. 700 m entfernte Bahnhof Bergfelde mit Anbindung u.a. nach Berlin.

Der Geltungsbereich wurde zum Entwurf um das Flurstück 1655, Flur 2, Gemarkung Bergfelde sowie teilweise das Flurstück 717, Flur 2, Gemarkung Bergfelde reduziert. (siehe auch Punkt 8 „Verfahren“)

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die historisch gewachsene städtebauliche Eigenart des Gebietes ist überwiegend geprägt durch eine geringe bauliche Dichte. Im Falle eines konkreten Bauantrages hat die Baugenehmigungsbehörde nach § 34 BauGB zu prüfen, ob sich das jeweilige geplante Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Dies bezieht sich auf diverse Aspekte (z.B. Lage, Ausrichtung, Dimension des Baukörpers) vor allem aber auch bei offener Bauweise das wahrnehmbare Verhältnis des Baukörpers zur Freifläche. Es ergibt sich somit für die heutige Situation keine einheitlich festgelegte, maximale Dichte. Nach dem Einfügungsgebot kann sie - je nach der baulichen Ausnutzung der Nachbargrundstücke - stark variieren. Im Falle von Bauanträgen zur Teilung oder Verdichtung von Grundstücken, in deren Nachbarschaft bereits ähnliche Vorhaben genehmigt worden sind, wäre nach dem Einfügungs- und Gleichbehandlungsgebot eine Baugenehmigung zu erteilen. Folglich ist langfristig nach § 34 BauGB keine planerische Obergrenze der baulichen Dichte gesetzt.

Auf Grund der rechtlichen Grenzen der Stadt Hohen Neuendorf bei der Erteilung bzw. Versagung von Bauanträgen innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB kam es im Norden von Bergfelde in den vergangenen Jahren verstärkt zur Teilung von Grundstücken, einer Bebauung mit Baukörpern mit größeren Grundflächen und in der Folge auch zu einer höheren baulichen Dichte sowie einer höheren Versiegelung. Unter Anwendung der allgemeinen Regelungen des § 34 BauGB kann diese Entwicklung folglich nicht ausreichend gesteuert werden.

Die politischen Gremien nahmen diese Entwicklung im Jahr 2017 zum Anlass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zu beraten und kamen zu dem Ergebnis, dass ein dringender Handlungsbedarf zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bestünde, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet erforderlich macht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können gegenüber der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB:

- die städtebaulich geordnete Entwicklung und Ordnung des Gebietes unter Wahrung des Gebietscharakters insbesondere durch Regelungen zur Art und zum Maß der zulässigen Nutzung gesichert werden und
- die privaten und öffentlichen Belange einer gerechten Abwägung unterzogen werden, insbesondere auch zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat aus diesem Grunde am 25. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 64 „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Mit Beschluss Nr. 004/2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf auf ihrer Sitzung am 25. Februar 2021 eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses in Hinblick auf die Verfahrensart beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt (Siehe auch Punkt 8 „Verfahren“).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Die Stadt Hohen Neuendorf mit ihren Stadtteilen Bergfelde, Borgsdorf, Stolpe und Hohen Neuendorf liegt im Süden des Landkreises Oberhavel und grenzt im Süden direkt an die Hauptstadt Berlin (Stadtbezirk Reinickendorf). Mit Stand vom 31. Dezember 2021 leben in Hohen Neuendorf 26.716 Einwohner. Damit ist Hohen Neuendorf die drittgrößte Stadt des Landkreises Oberhavel. Die Fläche beträgt 48,56 km<sup>2</sup> und die Bevölkerungsdichte ca. 539 Einwohner je Quadratkilometer.<sup>1</sup>

Hohen Neuendorf ist über die Autobahnabfahrten „Birkenwerder“ der A 10 / E 55 (Berliner Ring) und „Stolpe“ der A 111 und die Bundesstraße 96 (Berlin - Stralsund) gut zu erreichen. Bergfelde ist durch die L 171 mit Hohen Neuendorf verbunden. Über die L 171 / B 96a ist eine Anbindung nach Birkenwerder im Norden und Schönfließ im Süden gegeben.

Über die Bahnlinie S 8 (Birkenwerder – Zeuthen) ist Bergfelde derzeit mit Hohen Neuendorf / Berlin verbunden.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

In Bergfelde entwickelte sich nach 1900 eine ausgedehnte Wohnsiedlung, in der überwiegend Eigenheime, aber auch Wochenendhäuser entstanden. Einen entscheidenden Einschnitt in das Ortsbild brachte 1953 der Bau des Berliner Außenringes der Reichsbahn, der den Ort Bergfelde mittig teilte. Von 1961 (Bau der Berliner Mauer) bis 1990 (Wiedervereinigung beider deutscher Staaten) waren in Bergfelde keine wesentlichen Änderungen / Bautätigkeiten erfolgt.

Zur Erfassung des Bestandes wurde im April 2020 eine ausführliche und im Juni 2020 eine ergänzende Bestandsaufnahme vorgenommen. Das Gebiet stellt sich heute zum überwiegenden Teil als ein Wohngebiet in grüner Lage mit geringer baulicher Dichte dar. Unter dem Siedlungsdruck der vergangenen Jahre ist es partiell zu erheblichen Nachverdichtungen gekommen.

Das gesamte Gebiet mit einer Größe von ca. 36 ha weist 2020 insgesamt ca. 336 Grundstücke auf. Von diesen sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ca. 321 Grundstücke bebaut.

Die reine Wohnnutzung auf den Baugrundstücken liegt im Gebiet bei ca. 90 %. Im Gebiet finden sich verteilt - neben der Wohnnutzung - nicht störendes Gewerbe, überwiegend aus dem Dienstleistungssektor, Büros „Freier Berufe“ und Gemeinbedarfseinrichtungen. Mischnutzungsstrukturen lassen sich an der Hauptverkehrsstraße Birkenwerderstraße mit Wohnnutzung sowie Dienstleistern, nicht störendem Kleingewerbe, einem Beherbergungsbetrieb, einem Gastronomiebetrieb, sowie einer Hundeschule erkennen.

Die „Wohngebäude“ bestehen überwiegend aus Einzelhäusern und vereinzelt aus Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften. Ca. 88 % der Wohngebäude bestehen aus einer Wohneinheit und im Übrigen aus zwei Wohneinheiten und vereinzelt mehr als zwei Wohneinheiten. Typisch für das Gebiet sind daher ein bis zwei Wohneinheiten sowie eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

Ca. 64 % der Gebäude weisen zwei und ca. 30% ein Vollgeschoss auf. Vereinzelt Gebäude haben zudem drei Vollgeschosse; dies stellt jedoch die Ausnahme dar (ca. 5%, die sich zu einem Drittel an der Birkenwerder Straße konzentrieren und sich im Übrigen über das gesamte Gebiet verteilen).

---

<sup>1</sup> Internet-Auftritt der Stadt Hohen Neuendorf – Stadt & Leben / Zahlen & Fakten (Zugriff am 25.08.2022)

Die Grundfläche der Hauptgebäude inklusive Anbauten, jedoch ohne Terrassen, beträgt im Mittelwert ca. 103 m<sup>2</sup> und die der Nebenanlagen sowie Garagen (ohne Stellplätze und Zufahrten) ca. 29 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 927 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche straßenseitige Gebäudelänge der Hauptgebäude im Plangebiet beträgt ca. 10,00 m. Die straßenseitige Gebäudelänge ist die gemessene Länge zwischen den äußersten Punkten der Gebäudefassade, welche zur Straßenbegrenzung ausgerichtet ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt durchschnittlich ca. 0,12 (GRZ I ohne Terrassen) bzw. ca. 0,14 (GRZ II ohne Stellplatzflächen und Zufahrten bzw. Zuwegungen). Es ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche GRZ II inklusive Stellplatzflächen und Zufahrten sowie Zuwegungen etwa 0,2 beträgt.

Das Gebiet ist insgesamt geprägt durch eine überwiegende reine Wohnnutzung und eine geringe bauliche Dichte. Lediglich entlang der Birkenwerderstraße zeigen sich Mischnutzungsstrukturen sowie ein höheres Maß der baulichen Nutzung.

Die Gestaltung wurde anhand der Fassadenart, Fassadenfarbe, Dachform und sonstigen Merkmalen der Fassade und der Dachform erfasst. Als Fassadenfarben wurden überwiegend Weiß- oder Pastelltöne verwendet (79 %). Einige Gebäude weisen auch dunkle, gedeckte Fassadenfarben auf (16 %), insbesondere bei den Klinker- und Holzfassaden. Wenige Gebäude sind in leuchtenden Farben gestaltet (2 %). Bei 3 % der Gebäude war die Fassadenfarbe nicht einsehbar. Die vorrangige Dachform ist die des Satteldaches mit ca. 62 %. Danach folgen das Walmdach/Krüppelwalmdach (ca. 27 %), das Mansarddach/Mansardenwalmdach (5 %), das Flachdach (3 %), das Pultdach (2 %) sowie das Zeltdach (1 %). Die Dachgestaltung konnte bei ca. 1 % der Gebäude nicht eingesehen werden. Insgesamt zeigt das Gebiet trotz vorherrschender Tendenzen keine schützenswerte gestalterische Homogenität in Hinblick auf die Fassadenart, Fassadenfarbe und die Dachform.

Der ruhende Individualverkehr befindet sich überwiegend auf den Grundstücken, wobei keine Favorisierung von Garage, Carport oder Stellplatz stattfindet.

Der überwiegende Teil an Grundstücken ist durch Holzzäune, Metallzäune, Drahtzäune oder Mauern eingefriedet (94 %). Wenige Grundstückseigentümer haben als Einfriedung eine Hecke bzw. Gehölze verwendet (2 %) oder haben keine Einfriedung (2 %). Wiederum bei 2 % der Grundstücke handelte es sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bei den Einfriedungen um Bauzäune. Die Einfriedungen der 8 rückwärtigen Grundstücke im Gebiet sind nicht mit in die Betrachtung eingeflossen.

Im Plangebiet lässt sich aus der Stellung der Hauptanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein gebietstypischer 5,0 m tiefer Vorgartenbereich ableiten. Die 5,0 m tiefen Vorgartenbereiche, angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen, wurden bei der Betrachtung des gesamten Gebietes zu ca. 7 % durch bauliche Anlagen (sowohl Hauptgebäude als auch Nebenanlagen/Garagen) überschritten. Die acht rückwärtigen Grundstücke im Gebiet sind nicht mit in die Betrachtung eingeflossen.

Das gesamte Gebiet wird aufgrund seiner Nutzung und Bebauungsstruktur als homogenes Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten betrachtet und weist aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 927 m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ II, Grundflächen der Wohngebäude und Anzahl der Vollgeschosse) eine Bebauung geringer baulicher Dichte und offener Bauweise mit großflächigen unbebauten Flächen als Nutz- und Ziergärten auf.

### 2.3 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die B 96a (Birkenwerderstraße). Die Erschließung ist für den überwiegenden Anteil der Baugrundstücke gesichert.

Baugrundstücke in rückwärtiger Reihe werden in der Regel durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder durch grundbuchrechtliche Eintragungen gesichert. Es gibt im Plangebiet nur wenige selbständige rückwärtige Baugrundstücke (Flachlakestraße 52a, Bahnstraße 9a und Birkenwerderstraße 25a-c).

Diese Erschließung der Baugrundstücke Bahnstraße 9a und Birkenwerderstraße 25a-c in rückwärtiger Reihe sind nicht durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder durch grundbuchrechtliche Eintragungen gesichert. Hier bestehen jedoch nach Kenntnis der Stadt privatrechtliche Vereinbarungen mit anderen Grundstückseigentümern bzw. eine gemeinsame Privatstraße

Nur für das Grundstück Flachlakestraße 52a konnte eine dauerhaft grundbuchrechtlich gesicherte Erschließung ermittelt werden.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über folgende Straßen:

Hauptverbindungsstraßen

- Birkenwerderstraße (B96a)

Wohnsammelstraßen

- Briesestraße
- Lehnitzstraße

Wohnstraßen

- Summter Straße zwischen Birkenwerderstraße und Lehnitzstraße
- Hohen Neuendorfer Weg
- östlicher Teil der Sommerstraße

Wohnwege

- Am Blumberg
- Summter Straße östlich der Lehnitzstraße und westlich der Birkenwerderstraße
- Wilhelm-Buchholz-Straße
- Helmut-Just-Straße
- westlicher Hohen-Neuendorfer-Weg
- Feldweg
- Wiesenweg
- westlicher Teil der Sommerstraße.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist voraussichtlich über vorhandene Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger gesichert. Sämtliche Leitungen der Medienträger sind voraussichtlich im Bereich der v. g. Straßen vorhanden; eine Anbindung des Plangebietes an das Wasser- und Abwassernetz, an das Strom- und Gasnetz sowie an das Netz der Telekommunikation besteht bereits.

Der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ weist in seiner Stellungnahme vom 27.07.2021 darauf hin, dass das Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickert oder über kommunale Entwässerungsanlagen in den benachbarten Wald geleitet wird.

Zwischen dem Hohen Neuendorfer Weg, dem Wiesenweg, der Sommerstraße, der Bahnstraße und der Birkenwerderstraße auf den Flurstücken 1082/2, 1085, 1086, 1087, 1088/1, 1054, 1089, 1053 und 1052, Flur 2, Gemarkung Bergfelde, sowie an der Summter Straße auf dem Flurstück

1940, Flur 2, Gemarkung Bergfelde, befinden sich grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrechte für einen Regenwasserkanal/ -graben der Stadt Hohen Neuendorf. Die Abfallentsorgung ist nach jetzigem Planungsstand über die gewidmeten Straßen für alle Grundstücke im Bestand möglich. Am Ende der Straße Zwischen den Pfuhen angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Wendemöglichkeit außerhalb des Plangebietes. Die übrigen Stichstraßen weisen eine maximale Länge von ca. 80,0 m zum letzten Hauptgebäude der Straße auf.

Die Wasser Nord GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2021 darauf hingewiesen, dass bei Neubaumaßnahmen die Verfügbarkeit der empfohlenen Mindestdrücke nach DVGW im Einzelnen zu prüfen sind.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Sachgüter sind in der Schutzgutbetrachtung unter Punkt 6 der Begründung aufgeführt.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen und vereinzelte Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

## **2.7 Kampfmittelbelastung**

Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln.

## **2.8 Denkmalschutz**

### **2.8.1 Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens keine Bodendenkmale bekannt.

### **2.8.2 Baudenkmale**

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens keine Baudenkmale bekannt.

## **2.9 Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **2.10 Emissionen**

Zu den Lärmquellen, welche auf das Gebiet wirken gehören zum einen die Straßen, welche das Gebiet durchqueren bzw. an das Gebiet angrenzen. Dies sind die Bundesstraße 96a (Birkenwerderstraße) und die Anliegerstraßen. Zum anderen gehen Emissionen von der sich südlich und südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufenden Gleise der Deutschen Bahn AG aus.

Ein durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, erstelltes Schallgutachten, Stand 22.11.2021, kommt zu dem Ergebnis, dass teilweise für die der Lärmquelle (B 96a und Bahntrasse) zugewandten Baugebiete lärmindernde Maßnahmen getroffen werden müssen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Autobahn A10 (nördlicher Berliner Ring) befindet sich in einer ausreichend weiten Entfernung, sodass diese bei der Schallimmissionsprognose keinen Einfluss auf die Berechnungen hat. (siehe Anlage 4).

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich beinahe vollständig im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB; lediglich eine Innenblockfläche im Block Sommerstraße/Wiesenweg/Hohen Neuendorfer Weg/Birkenwerderstraße/Bahnstraße liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

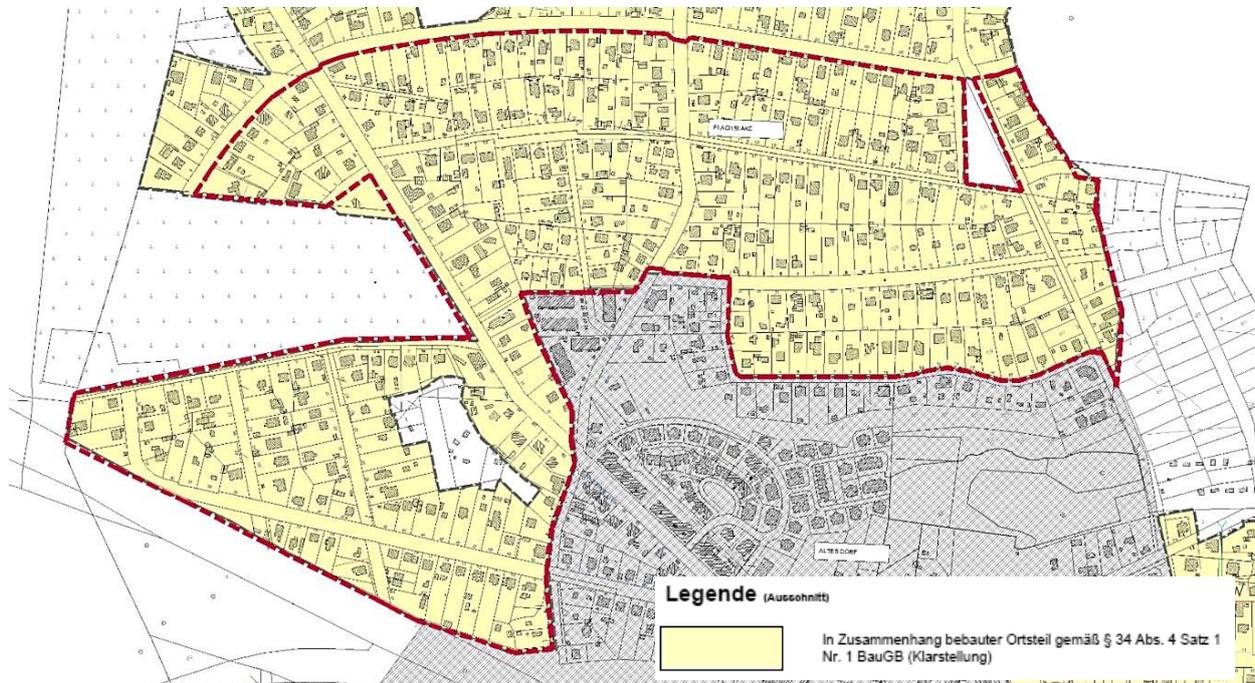


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung von Bergfelde mit Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gestrichelte rote Linie  (Stand 22.10.2001)

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind durch die Stadt Hohen Neuendorf zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind folgenden Programmen und Plänen zu entnehmen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel einschließlich Sachlicher Teilpläne

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist am 01. Februar 2008 in Kraft getreten und enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Bei der vorliegenden Planung sind gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.08.2021 insbesondere die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 zu beachten, die sich aus § 5 LEPro 2007 ergeben. Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche (§ 5 Abs 1), die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind (§ 5 Abs 3), ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll dabei Vorrang vor der Außenentwicklung haben (§ 5 Abs 2). Zudem soll die Grundversorgung gesichert werden (§ 5 Abs. 4). Dabei unterliegt die

Binnendifferenzierung der Siedlungsbereiche der Planungshoheit der Stadt Hohen Neuendorf. Für den Stadtteil Bergfelde hat die Stadt durch die Aufstellung der sich am S-Bahnhof Bergfelde und dem Stadtteilzentrum (Nahversorgungszentrum für den täglichen Bedarf) befindlichen Bebauungspläne Nr. 44, Nr. 48 und Nr. 65 und den diese umfassenden Bebauungsplan Nr. 1, den Grundsätzen nach § 5 LEPro 2007 bei der Abwägung jeweils vollumfänglich ein hohes Gewicht beigemessen. Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 64 sind insbesondere die Grundsätze nach § 5 Abs 1 und 2 zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Der LEP HR definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion und konkretisiert die Grundsätze des LEPro 2007.

Da der Geltungsbereich nahezu vollständig im Gestaltungsraum Siedlung liegt bzw. die Planung in den Bereichen außerhalb des Gestaltungsraumes noch als Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden können, ist die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Hohen Neuendorf im Mittelbereich des Mittelzentrums Oranienburg ausgewiesen. Hohen Neuendorf zählt gemäß Festlegungskarte zum Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Absatz 1). Nordöstlich und im Süden grenzt Hohen Neuendorf an den Freiraumverbund (Z 6.2). Die Stadt gehört außerdem zu den sogenannten Achsengemeinden der Achse A (Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Oranienburg).

Folgende Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen und folgende Ziele sind im Bebauungsplan zu beachten:

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR:

- vorrangige Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;

Zu dem o.g. Grundsatz 5.1 legt die Raumordnung fest, die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen und unter Nutzung bestehender Infrastrukturen zu betreiben, Nachverdichtungspotenziale zu nutzen und die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu minimieren. Für den Gestaltungsraum Siedlung im Berliner Umland ist dafür eine flächensparende Baudichte von 40 WE/ha empfohlen. (S. 59 f.)

Ziel 5.6 Abs.1 LEP HR:

- Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung; Keine Anwendung der Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Für das o.g. Ziel 5.6 – Gestaltungsraum Siedlung – wurden leistungsfähige radiale Achsengemeinden für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung und Achsenzwischenräumen für die Freiraumsicherung bestimmt. Hohen Neuendorf wurde gemeinsam mit Glienicke/Nordbahn, Birkenwerder, Oranienburg als Achsengemeinde A klassifiziert. (S. 65 ff.)

Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR:

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Freiraums und seiner Multifunktionalität
- besondere Gewichtung des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen.

Nach den o.g. Grundsätzen soll eine querschnittsorientierte, integrative Freiraumentwicklung angestrebt werden, um ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen zu gewährleisten (S. 71).

#### Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR:

- räumliche Sicherung und Funktionssicherung des Freiraumverbunds
- Ausschluss von Planungen und Maßnahmen, die die Funktion des Freiraumverbund beeinträchtigen.

Nach dem o.g. Ziel ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. (S.73)

#### Grundsatz 8.1 Abs. 1-2 LEP HR:

- Entwicklung von energiesparenden verkehrsverringernenden Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Erhalt und Entwicklung von Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete als natürliche Kohlenstoffsinken

Mit dem o.g. Grundsatz sollen klimaschädliche Emissionen durch energiesparende und verkehrsreduzierende Siedlungsstrukturen (u. a. kompakte Siedlungsstrukturen, höhere Baudichten, kurze Wege) vermieden oder reduziert werden. (S. 87)

- Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit von hochwertigen Freiräumen mit besonders bedeutsamer Funktion.

Diesen Zielen wird gefolgt sowie die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt, indem für ein bestehendes Siedlungsgebiet ein Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufgestellt wird.

#### Regionalplan

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 04.08.2021 sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den regionalplanerischen Belangen vereinbar.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)<sup>2</sup>
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (RePFW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Der ReP GSP trifft Festlegungen für die Siedlungsflächen Hohen Neuendorfs und folglich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb der Stadt Hohen Neuendorf übernimmt der Stadtteil Hohen Neuendorf die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungs-

---

<sup>2</sup> Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

entwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Da sich die Planung offensichtlich im Rahmen der Innentwicklung vollzieht und der Stadtteil Bergfelde überdies zum überwiegenden Teil innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung befindet, begründet der Bebauungsplan keinen Widerspruch gegenüber den zuvor genannten Festlegungen.

Im Übrigen treffen die Pläne ReP-Rohstoffe, RePFW und ReP-Wind keine Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 10.03.22 zum Entwurf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vom 26. Juli 2001, Beschluss Nr. 2001/0111, gemäß Genehmigungsbescheid des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde vom 23. Mai 2001) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar (siehe Anlage 3). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich (siehe Punkt 4.2).

### **3.4 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vom Februar 2014) wird als Grundlage der Planungskonzeption herangezogen (ausführlich dazu Punkt 6.2.1 „Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf“).

### **3.5 Verkehrsentwicklungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) in der Planfassung vom 30.01.2015 beschlossen (Beschluss-Nr. B 007/2015) und für aufgestellt erklärt. Der räumliche Geltungsbereich des VEP umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hohen Neuendorf.

Im VEP wird das Straßennetz einer Klassifizierung unterzogen. Die Klassifizierung der Straßen erfolgt auf Basis der Verbindungsfunktion und der Verkehrsbelastung und dient der Festlegung typischer Ausbaustandards. Sie erfolgte in die Klassen „Hauptverbindungsstraßen“, „Hauptsammelstraßen“, „Wohnsammelstraßen“, „Wohnstraßen“ und „Wohnwege“. Gemäß VEP sind die Birkenwerderstraße als Hauptverbindungsstraße und die Briesestraße, die angrenzende Flachslakestraße sowie die Lehnitzstraße als Wohnsammelstraßen klassifiziert. Des Weiteren sind die übrigen Straßen und Wege als Wohnstraßen und -wege klassifiziert.

Laut VEP sind Ergänzungen des Straßennetzes nicht notwendig. Im Stadtteil Bergfelde sind besonders zwei Problempunkte im VEP analysiert worden. Es betrifft dies die Mittelstraße im Bereich der Brücke über die Eisenbahn sowie die Ahornallee. Beide Straßen befinden sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bzw. in dessen räumlicher Nähe. Zwar ist das Straßennetz ausreichend und es bedarf keiner weiteren Straßen, jedoch wird für den Fuß- und Radverkehr Handlungsbedarf festgestellt. Mit dem Ziel, die Situation für den Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, formuliert der VEP Ziele im Zuge der Straßenunterhaltung z.B. die zu schmalen Gehwege auszubauen und auf eine barrierefreie Ausstattung der Fußverkehrsanlagen zu achten und unterbreitet einen Netzvorschlag für den Radverkehr.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Verkehrsentwicklungsplan nicht entgegen. Die Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite gesichert. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (hier z.B. Fahrbahnbreite und Gehweg) sind nicht Gegenstand der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche. Die Umsetzung der Ziele des Verkehrsentwicklungsplanes hinsichtlich der fehlenden Gehwege kann erst in einer Anliegerstraßenausbauplanung erfolgen. Für den Kfz-Verkehr werden keine Maßnahmenvorschläge für den Planbereich getroffen. Für den ÖPNV(-Schienenverkehr) empfiehlt der VEP beim Ausbau der Briesestraße auf eine künftige Buslinienanbindung zu achten. Dies wurde im Rahmen der erforderlichen Sicherung der Verkehrsflächen in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Verkehrsentwicklungsplan wurde auf Grundlage einer Prognose der Einwohnerentwicklung erarbeitet. Diesem Prognosefall lag eine Baulandpotentialanalyse von 2009, prognostiziert auf das Jahr 2025, zugrunde. Prognoseansatz für den Bereich des Plangebietes war eine Entwicklung nach § 34 BauGB unter den damals vorherrschenden durchschnittlichen Grundstücksgrößen und Haustypen, d.h. entsprechend den heutigen Festsetzungsumfängen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann daher nicht von einer wesentlich über den im Verkehrsentwicklungsplan prognostizierten Verkehrsaufkommen/-bedarf ausgegangen werden.

### **3.6 Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“ sind folgende Planungen der Stadt Hohen Neuendorf zu beachten:

- Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf,
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf,
- Lärmaktionsplan,
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie
- Spielplatzentwicklungskonzept.

#### **Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf**

Die Stadt Hohen Neuendorf hat in den Jahren 2009 bis 2010 ein Leitbild formuliert, welches anhand von sieben „Leitplanken“ eine Zukunftsvorstellung für die Stadt Hohen Neuendorf formuliert. Diesen sieben „Leitplanken“ sind jeweils Handlungsansätze zugeordnet. Das Leitbild richtet sich an die Bürgerschaft, die Politik und die Verwaltung. Das Leitbild ist folglich auch bei der Bauleitplanung der Stadt zu berücksichtigen.

Die Leitplanken 1 und 2 und deren Handlungsansätze sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere zu berücksichtigen:

#### Leitplanke 1: Die grüne Stadt an der Havel

*„Hohen Neuendorf ist die grüne Stadt am blauen Band der Havel in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin.*

*Die junge Stadt ist beliebter Lebensmittelpunkt und legt großen Wert auf ihre attraktive Gestaltung. Alle Vorhaben in der Stadt respektieren die gewachsenen Strukturen, sind nachhaltig und auf umfassenden Klimaschutz ausgerichtet.*

*Die Stadt sichert ihre Grünräume und Waldgebiete dauerhaft. Sie wertet diese nach ökologischen Erfordernissen und für eine naturbezogene Erholung weiter auf. Sie wendet sich der Havel zu und nutzt deren Vorzüge für mehr Lebensqualität und Naherholung.“*

Handlungsansätze:

- Förderung der grünen Prägung der Stadt als Ganzes
- Förderung eines prägenden Baumbestandes

### Leitplanke 2: Die gemeinsame Stadt

*„Hohen Neuendorf ist eine eigenständige und unverwechselbare Stadt mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Sie stellt eine Einheit ihrer einzelnen, durchaus verschiedenen Teile dar und wahrt dabei deren Vielfalt, Schönheit, Eigenarten und Traditionen.“*

Handlungsansätze:

- Entwicklung von gesamtstädtischen Gestaltungsleitlinien (z.B. Beachtung der besonderen baulichen Eigenart der Stadtteile)

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2017 wurde am 28. September 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf gebilligt sowie die in der Anlage ausgewiesenen Vorranggebiete Wohnen beschlossen (Beschlussnummer B 079/2017).

Die Stadt Hohen Neuendorf gehört zu den schnell wachsenden Städten und Gemeinden in Brandenburg. Diese Entwicklung stellt die Stadt allerdings vor Herausforderungen: *„So gilt es, die vorhandenen (naturräumlichen) Potenziale dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Gleichzeitig steigen jedoch die Anforderungen an die Bereitstellung von nachfragerechtem Wohnraum, an die Organisation eines klimafreundlichen Verkehrs sowie an die vorhandenen und neu zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen. Durch die Steuerung der weiteren Entwicklung gilt es, diese Potenziale und Qualitätsmerkmale auszubauen, um in Zukunft von der Entwicklung des Agglomerationsraumes zu profitieren und zugleich das eigene Profil zu stärken“*, so das INSEK/ WUS.

Das INSEK/ WUS zeigt Handlungserfordernisse in Hinblick auf die Stadtstruktur, Wirtschaft und Beschäftigung, den Verkehr, die technische Infrastruktur und den Klimaschutz sowie das Wohnen, die Bildung, Soziales und Gesundheit auf. Strategische Grundsätze der Umsetzung für die Stadtentwicklung sind dabei:

- Fokussierung auf Innenbereiche der Stadtteile
- Entwicklung von prägenden und belebten Stadtteilzentren
- Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und der Wohnviertel
- Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum
- Erhöhung des Anteils an Mietwohnungen
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für verschiedenen Zielgruppen
- Stetige Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität

Das INSEK/ WUS zeigt insbesondere den Bedarf und auch Potentialflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau und den Mehrfamilienhausbau auf. Gemäß INSEK/ WUS zeigen sich im Plangebiet keine Potentialflächen für den Mehrfamilienhausbau (In Bergfelde wurde nördlich des S-Bahnhofes eine Potentialfläche im INSEK/ WUS benannt und planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 48 und Nr. 65 gesichert). Für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern können insbesondere kleinere unbebaute und untergenutzte Grundstücke im Innenbereich im Rahmen einer Verdichtung aktiviert werden. Auf diesen Grundstücken ist aufgrund des Einfügungsgebots des Bauplanungsrechtes und des strategischen Grundsatzes „Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und der Wohnviertel“ der Bau von Mehrfamilienhäusern ohnehin kaum möglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelt noch unbebaute Grundstücke, welche sich als Potentialflächen für den Ein- und

Zweifamilienhausbau eignen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern dabei den „Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und der Wohnviertel“. Gemäß der Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfes besteht im Zeitraum 2015-2030 ein Neubaubedarf von ca. 470 WE im Einfamilienhaussegment. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stehen einer behutsamen Verdichtung des Gebietes durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung und der damit verbundenen Aktivierung der Innenbereichsentwicklung nicht entgegen.

### **Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf**

In den Jahren 2012 bis 2013 hat die Stadt Hohen Neuendorf ein Klimaschutzkonzept mit dem Ziel der Reduktion des Endenergieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie dem Ausbau des Anteils erneuerbaren Energien erarbeiten lassen. Unter anderem formuliert das Klimaschutzkonzept Maßnahmen für die Stadtentwicklung, Naturschutz und die Klimaanpassung. Handlungsfelder sind hier u.a. die Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung (Maßnahme SNK 1a).

Die Maßnahme SNK 1a wird wie folgt formuliert:

*„Da für Hohen Neuendorf die Ausweisung neuer Baugebiete (und damit neuer Bebauungspläne) zurzeit nicht geplant ist, sollten die vorhandenen Bebauungspläne einer Revision unterzogen und auf ihre Klimaverträglichkeit überprüft werden. Die bereits bei neuen Bebauungsplänen ergriffenen klimaschützenden Festsetzungen wie Kompaktheit oder Dachausrichtung sollten bei der Revision der vorhandenen Bebauungspläne nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Dadurch wird eine klimagerechte Siedlungsentwicklung bei einer möglichen Nachverdichtung gewährleistet. Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ (§ 1a (2) BauGB) ergeben sich Spielräume für Festsetzungen, die eine schonende Nachverdichtung betreffender Baugebiete ermöglichen. Um das vorhandene Stadtbild und den Gebietscharakter eines Baugebietes zu erhalten, können gestalterische Festsetzungen wie z.B. zu Baulinien/-grenzen oder zur Bauweise getroffen werden.*

*Ein weiterer Bestandteil der Maßnahme erstreckt sich auf die Festsetzung von Flächen für „Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB). Durch die angestrebte Nachverdichtung geeigneter Baugebiete ergeben sich neue Potenziale zur Wärmeversorgung über Nahwärmenetze. Um die Mindestabnahmemenge für ein Nahwärmenetz zu gewährleisten, kann die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder von Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auch von der Gemeinde unter Beachtung der Bestimmungen des § 136 BauGB selbst durchgeführt werden (§ 148 BauGB). Hierbei sollten auch die Ergebnisse der Maßnahme EE 6 zur Untersuchung der lokalen Möglichkeiten von KWK/Nahwärmenetzen Berücksichtigung finden. Festsetzungen zur Etablierung von klimaschonender Bebauung sollen in Zusammenarbeit mit den Stadtplanungsämtern interessierter benachbarter Kommunen entwickelt und gemeinsam eine Rechtsberatung diesbezüglich in Anspruch genommen werden (SNK 4).“*

### **Lärmaktionsplan**

Die derzeit vorliegende Lärmaktionsplanung der Stufe III für die Stadt Hohen Neuendorf vom 01. April 2019 beschreibt die potentiell gesundheitsrelevanten Lärmbelastungen und nennt Maßnahmen diese zu verringern. Die Maßnahmenplanung konzentriert sich auf den Straßenverkehr, da die Planung an Schienenwegen des Bundes durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgt.

In der Stufe III verbleibende Lärmbrennpunkte des Straßenverkehrs sind insbesondere Bereiche an der Havelhausener Brücke, der Berliner Chaussee (L 20) der BAB 10, der B 96 und der L 171. und der BAB 10, welche sich einschließlich Ihres Wirkungsbereiches außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Für das Plangebiet gibt der Lärmaktionsplan der Stufe III daher keinen konkreten Handlungsempfehlungen.

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Für die Stadt Hohen Neuendorf liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) mit Stand vom September 2011 vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des im EH-ZK dargestellten zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Bergfelde. Für das Stadtteilzentrum Bergfelde formuliert das EH-ZK das Ziel der Erhaltung und Gewährleistung der weiteren Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes. Der zentrale Versorgungsbereich Bergfeldes umfasst das heutige Stadtteilzentrum, bestehend aus dem Immobilienensemble „Birkenwerder Str./ Mittelstr.“ und dem Neubaustandort „Brücke Str./ Mittelstr.“ (Lebensmittel-Discounter, Getränkefachmarkt), ergänzt durch die unmittelbar angrenzende Potenzialfläche „Mittelstraße“. Der für die Nahversorgung relevante tägliche/periodische Grundbedarf (Lebensmittel, Genussmittel/Tabakwaren, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) wird durch das Angebot im Stadtteilzentrum Bergfelde gedeckt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) stehen nicht im Widerspruch zum EH-ZK.

### **Spielplatzentwicklungskonzept**

Das Konzept dient als Handlungsgrundlage für die Spielplatzentwicklung in der wachsenden Stadt Hohen Neuendorf und wurde im Jahr 2016 erarbeitet. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergreift das Konzept keine Maßnahmen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, auch unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und Schutzes der hohen Wohnqualität im Norden von Bergfelde sowie des angrenzenden sensiblen Naturraumes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht verbunden, die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung des sensiblen Naturraumes städtebaulich zu ordnen, nachhaltig zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Die Bestandssituation im Plangebiet wurde im Jahr 2020 durch eine umfassende Bestandsaufnahme erhoben und der Gebietscharakter erfasst (siehe auch Punkt 2.2). Im Ergebnis stellt sich das Gebiet als erschlossenes und bebautes Siedlungsgebiet dar, welches fast überwiegend dem Wohnen mit hoher Wohnqualität dient. An der Birkenwerderstraße befinden sich Gebäude, die neben der Wohnnutzung auch andere Nutzungen aufweisen (Hundeschule, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe etc.). Für die Bebauung sind ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück und mit seitlichen Grenzabstand sowie vereinzelt Doppelhäuser charakteristisch. An der Birkenwerderstraße befinden sich zudem mehrgeschossige Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten. Große Grundstücke und verhältnismäßig im Durchschnitt geringe Grundflächen der Wohngebäude prägen den städtebaulichen Charakter einer geringen baulichen Dichte. Dieser Eindruck wird durch die sich im Gebiet vorfindbaren, umfangreich begrünten Zier- und Nutzgärten mit

überwiegend einsehbaren und unbebauten ca. 5,0 m tiefen Vorgartenbereichen unterstützt, welche zusätzlich die Querschnitte der Straße optisch verbreitern.

Neben dem Gebietscharakter sollen die Bestandsstraßen einschließlich der für den Verkehr gewidmeten Flächen gesichert und erweitert werden.

Im Rahmen der Planungskonzeption sind die Lärmimmissionen im Plangebiet durch die B 96a und die Bahntrasse (beide angrenzend bzw. außerhalb des Plangebietes) für die betroffenen Grundstücke im Plangebiet zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist hier eine planungsrechtliche Lösungsfindung auf Ebene der Bauleitplanung zu Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ziel der Planung ist zudem die Berücksichtigung des im Westen und Osten an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und der angrenzenden Waldflächen.

In diesem Sinne sollen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung bzw. Realisierung geschaffen werden für:

- Reine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO,
- Mischgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO entlang der Birkenwerderstraße,
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB sowie eine
- private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Darüber hinaus sollen zum Schutz der gebietstypischen baulichen Dichte und des städtebaulichen Erscheinungsbildes, sowie unter Berücksichtigung des angrenzen sensiblen Naturraumes und der Waldflächen,

- das sich derzeit aus dem Bestand ableitbare zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO,
- die zulässige Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO sowie
- die gebietstypische Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

gesichert werden.

Auf Grund der Emissionen der an das Plangebiet angrenzenden B 96a und der sich in der Nähe des Plangebietes befindlichen Bahntrasse sollen für die betroffenen Grundstücke Immissionschutzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen werden.

Des Weiteren sollen im Bebauungsplan festgesetzte Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO gebietstypische Gestaltungsmerkmale der Vorgärten (hier Einsehbarkeit) und Gestaltung der Zier- und Nutzgärten bzw. die Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke sichern.

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend den Darstellungen des FNPs mit Stand Mai 2001. Lediglich die Festsetzung eines Mischgebietes an der Birkenwerderstraße sowie einer privaten Grünfläche entsprechen nicht den Darstellungen des FNPs mit Stand Mai 2001. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (FNP-Änderung Nr. 025/2021). Das vereinfachte Verfahren nach § 13

BauGB wird hierbei angewandt. Das Parallelverfahren begann somit mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der jeweiligen Entwürfe der Bauleitpläne. Die Stadtverordneten der Stadt Hohen Neuendorf haben auf ihrer Sitzung am 30.06.2022 die Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021 „Teilbereich Birkenwerderstraße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen sowie die zugehörige Begründung gebilligt. Derzeit befindet sich die parallele Änderung im Verfahrensschritt der Genehmigung des Feststellungsexemplars durch die obere Verwaltungsbehörde. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 025/2021 wirksam.

#### **4.3 Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung**

Mit Stellungnahme vom 13.08.2021 zum Vorentwurf teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. In ihrer Stellungnahme vom 31.03.2022 zum Entwurf teilt die GL mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, sodass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen werden sollen. Eine auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgte Analyse zu den vorherrschenden Grundstücksgrößen und möglichen Mindestgrundstücksgrößen ergab, dass sich im Plangebiet ca. 33 Grundstücke mit mehr als 1300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befinden, welche bei einer Festsetzung einer Mindestgrundstücksfläche unter Wahrung der gebietstypischen Dichte teilbar sowie bebaubar wären und folglich, neben den unbebauten Grundstücken, ein Nachverdichtungspotential für die Innenentwicklung gemäß dem Grundsätze nach § 5 Abs 1 und 2 LEPro 2007 bzw. daraus abgeleitet gemäß dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR darstellen. Weitere potentiell geeignete Nachverdichtungspotentiale ergeben sich aus dem Gebietscharakter an den Birkenwerder Straße. Entsprechend der Mischnutzungsstrukturen und im Rahmen der Gebietsverträglichkeit und derzeitigen Zulässigkeitsmaßstäbe wird eine höhere bauliche Dichte als in den reinen Wohngebieten angestrebt und ist derzeit noch nicht vollends ausgeschöpft. Ein gebietsumfassendes Nachverdichtungspotential, ist unter Berücksichtigung der Planungsziele der Stadt für das Plangebiet im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung folglich berücksichtigt worden.

In ihrer Stellungnahme vom 04.08.2021 weist die Regionale Planungsgemeinschaft darauf hin, dass die Planung mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar ist.

### **5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bestand zeigt sich eine überwiegend reine Wohnnutzung.

Folgende weitere, vereinzelt auftretende Nutzungen ließen sich im Rahmen der Bestandsaufnahme im April und Juni 2020 ermitteln und konzentrieren sich überwiegend an der Birkenwerderstraße:

- Dienstleister mit wenig bis keinem Besucherverkehr bspw. Immobilienmakler & Baufinanzierung, IT-Beratung, Unternehmensberatung, Rechtsanwalt
- Freie Berufe (Hundeschule, Hundezucht, Betreuungs- & Wellnessanbieter, Heilpraxis)
- Nicht störendes Handwerk (Friseur/in, Garten- & Landschaftsbau sowie Landschaftsservice, Handwerker/in)
- Betreuungsstätten (Kindertagesstätte privat)
- Beherbergungsbetrieb (Pension ohne Verpflegung)
- Gastronomiebetrieb.

Der vorhandenen Nutzung entsprechend werden als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an der Birkenwerderstraße Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO mit den Bezeichnungen MI 1 und MI 2 und im übrigen Plangebiet reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 festgesetzt.

1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, wurden dem Gebietscharakter entsprechend gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

Bezüglich der in reinen Wohngebieten zulässigen Wohnnutzungen wird vom Gesetzgeber durch § 3 Abs. 4 BauNVO klargestellt, dass auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, in reinen Wohngebieten zulässig sind. Daher sind beispielsweise Seniorenwohn- und -pflegeheime oder Kinderheime in den reinen Wohngebieten zulässig, sofern sie keine sonstigen Anlagen für soziale Zwecke oder den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke darstellen.

1.2 In den reinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sind Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Sowohl kleine Hotels als auch Ferienwohnungen führen, verbunden mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Verlust von Wohnungen, zu einer Änderung des Gebietscharakters der reinen Wohngebiete und zwangsläufig zu einer städtebaulich nicht gewünschten Öffnung für den Tourismus. Diese mögliche Entwicklung würde dem Planungsziel den Gebietscharakter zu erhalten widersprechen. Dem Bestand entsprechend, und um Besucherverkehr in den reinen Wohngebieten (WR) zu minimieren, werden die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Beherbergungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und zusätzlich die gemäß § 13a BauNVO zulässigen Ferienwohnungen durch die textliche Festsetzung 1.2 ausgeschlossen.

1.3 In den Mischgebieten (MI) mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mit den Mischgebietsfestsetzungen entlang der Birkenwerderstraße wird auf die bestehenden, sich im Verlauf der letzten Jahre entwickelten Nutzungsverhältnisse reagiert. Diese Teilbereiche des Geltungsbereiches verfügen bereits heute über eine städtebauliche Prägung, die durch eine Mischnutzung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen hervorgerufen wird. Dabei haben die analytischen Untersuchungen im Rahmen der Bestandsaufnahme gezeigt, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen das Wohnen innerhalb dieser Gebietseile grundsätzlich nicht wesentlich stören, was der allgemeinen Zweckbestimmung von Mischgebieten entspricht. Diese Überlegungen werden durch die Baunutzungsverordnung gestützt. Danach gilt für die Zweckbestimmung der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO der Grundsatz:

"Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören."

Neben der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität dieser Teilgebiete bieten diese Festsetzungen damit Möglichkeiten für die Ansiedlung auch solcher (beispielweise gewerblichen) Nutzungen, deren Charakter (anders als in den allgemeinen Wohngebieten) über die Gebietsversorgung hinaus geht. Insofern verbinden sich mit diesen Festsetzungen auch Überlegungen, die innerstädtische funktionelle Bedeutung der Birkenwerderstraße als "Wohn- und Geschäftsstraße" zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die planungsrechtliche Konsequenz dieses Planungsansatzes besteht darin, dass dafür Sorge getragen werden muss, dass die gemischten Nutzungen auch erhalten bleiben bzw. sich weiterhin entwickeln können. In Folge dessen muss bei jedem Bauvorhaben sorgfältig abgewogen werden, ob die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbenutzungen oder die Errichtung neuer Wohngebäude zulässig ist, ohne dass der Gebietscharakter "zu kippen" droht und das festgesetzte Mischgebiet seine Zweckbestimmung verliert.

Gemäß § 6 BauNVO werden entlang der Birkenwerderstraße Mischgebiete (MI) festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig festgesetzt, da diese Nutzungen dem Gebietscharakter an der Birkenwerderstraße nicht entsprechen und die Nutzungsstruktur an die sensiblen Nutzungen der reinen Wohngebiete anzupassen ist. Ein Bedarf an Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist zudem für den Planbereich nicht erkennbar.

Ziel der Planung insgesamt ist es, u. a. eine städtebauliche Qualifizierung der Mischgebietsteile dahingehend zu erhalten, dass sich nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ansiedeln, um hier eine städtebauliche Mischung zu erhalten/zu erreichen, die funktionell diese Plangebietsteile in ihrer Bedeutung für den Stadtteil aufwertet. Besonders die regelmäßig durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten allgemein verursachten negativen städtebaulichen Auswirkungen wie Lärmbelastigungen, Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes oder auch die Senkung der Qualität des Warenangebotes im Umfeld von

Vergnügungsstätten lassen jedoch befürchten, dass die Bewahrung der städtebaulichen Struktur und die angestrebten allgemeinen Planungsziele nicht gesichert werden können. Insofern sind negative Auswirkungen auf den städtebaulichen Charakter der Plangebietsteile zu erwarten.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die reinen Wohngebiete (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 16 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt. Dabei darf für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von höchstens 140 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der GR sind die Grundflächen von Anbauten, Erkern, Hauseingängen, Wintergärten und überdachten Terrassen hinzuzurechnen. Die Geschossfläche (GF) für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte darf - unter Berücksichtigung der zulässigen GR von 140 m<sup>2</sup> und der Zahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 - eine GF von 280 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und eine GF von 60 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die höchstzulässige Grundfläche und die mindest- und höchstzulässige Geschossfläche gilt nicht für:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

sowie ausnahmsweise zulässige:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,3 als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

2.2 Für die Mischgebiete (MI) mit der Bezeichnung MI 1 bis MI 2 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 3 festgesetzt.

Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,45 als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung soll in den reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 16) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein, wobei für die zulässige Grundfläche (GR) ein grundstücksunabhängiges Höchstmaß und für die zulässige Geschossfläche ein grundstücksunabhängiges Mindest- und Höchstmaß festgesetzt wird. Entlang der Birkenwederstraße (MI 1 und MI 2) beträgt die höchstzulässige GRZ 0,3 und es sollen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sein. Gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse.

Das Plangebiet weist im Bestand überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude auf. 64% der Gebäude weisen zwei und 30% ein Vollgeschoss auf. Vereinzelt Gebäude haben zudem drei Vollgeschosse (5%). Bei den zwei- und drei-geschossigen Gebäuden handelt es sich bis auf etwa einem Zehntel der Gebäude bei dem obersten Vollgeschoss hauptsächlich um ein ausgebautes Dachgeschoss oder in Einzelfällen um ein ausgebautes Souterrain. Bei 1 % der Gebäude ließ sich die Anzahl der Vollgeschosse nicht ermitteln. Bei einer Bebauung mit mehreren Hauptgebäuden auf einem Grundstück wurde die höchste Anzahl an Vollgeschossen zur Auswertung gewählt. An der Birkenwerder Straße konzentrieren sich die dreigeschossigen Gebäude mit etwa einem Drittel. Die übrigen Zweidrittel der dreigeschossigen Gebäude verteilen sich heterogen über das gesamte übrige Plangebiet und treten, abgesehen von der Birkenwerderstraße, somit lediglich vereinzelt in Erscheinung.

Folglich ist es konsequent und städtebaulich notwendig, das Plangebiet in die umgebende bzw. angrenzende Bebauung mit ähnlichen Strukturen einzufügen und in der vorgesehenen Dichte mit der Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen in den reinen Wohngebieten und drei Vollgeschossen in den Mischgebieten festzusetzen.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird unterschieden zwischen der GRZ I ohne und der GRZ II mit Einbeziehung der Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Bei den Berechnungen der gemäß Bebauungsplan zulässigen GRZ I werden damit gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Brandenburg (Stand: Januar 2020, Abschnitt B 1.15.1) folgende bauliche Anlagen berücksichtigt:

#### GRZ I

1. Hauptgebäude
2. Garagen, Carports und Tiefgaragen als Bestandteil der Hauptanlage
3. mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
4. Terrassen am Hauptgebäude<sup>3</sup>
5. Balkone, Loggien, Erker, Arkaden, Passagen
6. Laubengänge, Außentreppe oberirdisch, Lichtschächte
7. Hauseingangstreppe.

#### GRZ II (hier zusätzlich zu GRZ I)

8. unterirdische Anlagen, Tiefgaragen (nicht Teil der Hauptanlage), unterirdische Anbauten
9. Garagen mit Zufahrten und Rangierflächen
10. versiegelte Fahrradabstellflächen, Müllplätze
11. versiegelte Plätze und Zuwegungen
12. Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe
13. Terrassen (mindestens um Abstandsfläche von der Hauptanlage entfernt),
14. Spielplätze, Poolanlagen, Schächte, Gruben, Kläranlagen, Tanks
15. Stellplätze und Carports.

Die ermittelte durchschnittliche GRZ im Bestand (Stand der herangezogenen Plangrundlage: 27.03.2020) liegt im Plangebiet bei ca. 0,12. Die hochgerechnete geschätzte GRZ II beträgt

---

<sup>3</sup> Sobald eine Terrasse ganz oder teilweise innerhalb von Abstandsflächen des Wohnhauses (Hauptanlage) liegt, ist ihre gesamte Fläche der GRZ I zuzurechnen. Nur Terrassen, die sich vollständig außerhalb der Abstandsflächen des Wohnhauses (Hauptanlage) befinden, sind auf die GRZ II anzurechnen. (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Brandenburg, Stand Januar 2020, B 1.15.1)

ca. 0,2. Die GRZ I der einzelnen bebauten Grundstücke rangiert von 0,01 bis 0,29. Um den Gebietscharakter nicht zu gefährden, wird eine GRZ von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Bestand ermittelten GRZ führt die geplante GRZ 0,2 als Höchstmaß bei Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der voraussichtlichen Entwicklung durch die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

In § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO heißt es:

*„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von*

*1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*

*2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*

*3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

*mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden.“*

Zur Vermeidung massiver Bauweisen, überdimensionierter Baukörper und erheblicher Nachverdichtungen darf in den reinen Wohngebieten eine Grundfläche (GR) von maximal 140 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte nicht überschritten werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind ca. 81 % aller Grundstücke mit einem Wohngebäude bebaut, das eine Grundfläche von bis zu 140 m<sup>2</sup> umfasst. Ca. 37 % sind mit größeren Baukörpern von bis zu 254 m<sup>2</sup> (einschließlich Anbauten gemäß GRZ I) bebaut. Der Bebauungsplan stellt in seiner Größenbegrenzung der Wohngebäude auf den Bestand ab. Unter Berücksichtigung, dass mehr als 3/4 der Grundstücke mit einer Grundfläche der Hauptgebäude von bis zu 140 m<sup>2</sup> bebaut sind, wird diese Größe der Grundfläche als künftiges maximales Maß aufgenommen. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von angebauten nicht überdachten Terrassen geht eine geringere bzw. keine gebäudegleiche Wirkung aus. Die angebauten nicht überdachten Terrassen sind daher (abweichend von der Berechnung der GRZ I) bis zur zulässigen GRZ, zusätzlich zu den 140 m<sup>2</sup> GR zulässig, da die festgesetzte Grundfläche die, den Gebietscharakter prägende, wahrnehmbare bauliche Dichte sichern soll. Sonnensegel, Stoffmarkisen u.ä. gelten nicht als Überdachung.

Trotz einer noch vorhandenen Anzahl von Gebäuden mit Wochenendhauscharakter, zeigt sich die Gebietstypik als Ein- und Zweifamilienhausgebiet mit geringer baulicher Dichte. Eine Entwicklung zu einem Gebiet, welches vorrangig der Freizeitnutzung dient, entspricht nicht den Planungszielen der Stadt. Bei der Regulierung der Gebäudegröße ist daher ebenso ein Mindestmaß an Gebäudegröße durch die Stadt in der geplanten Entwicklung berücksichtigt worden, um die einzelnen Innenbereichsgrundstücke als Potentialflächen zur Innenentwicklung (hier: Ein- und Zweifamilienhäuser) zu aktivieren. Als Ergebnis der Abwägung zwischen der Sicherung des Gebietscharakters, welcher im Bestand noch Gebäude mit Wochenendhauscharakter aufweist und dem Planungsziel der Stadt das Plangebiet als Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu sichern und gebietsverträglich weiterzuentwickeln, wurde zur

Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Um eine untypische Grundstücksnutzung durch die Errichtung mehrerer Gebäude, die aufgrund ihrer geringen Größe eher einer Freizeitznutzung entsprechen, auszuschließen, wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO durch textliche Festsetzung geregelt, dass für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte eine Geschossfläche (GF) von 60 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf (Mindestgeschossfläche). Gleichzeitig wird klarstellend als Höchstmaß festgesetzt, dass - bei Berücksichtigung der maximalen Grundfläche und der Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen - eine maximale Geschossfläche von 280 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) und der mindest- und höchstzulässigen Geschossfläche (GF) gilt nicht für:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- sowie ausnahmsweise zulässige: sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

um für solche Anlagen bedarfsgerechte Gebäudegrundrisse zu ermöglichen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die höchstzulässige Grund- und Geschossfläche auf die einzelne Hauptanlage bezieht, wohingegen die GRZ von 0,2 von allen Hauptanlagen - einschließlich der nicht überdachten Terrassen - in der Summe auf dem Grundstück einzuhalten ist. Es sind somit unter Einhaltung der GRZ-Festsetzungen auch mehrere Hauptanlagen auf einem Grundstück zulässig.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ 0,3 in den reinen Wohngebieten und einer GRZ 0,45 in den Mischgebieten durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt weiterhin uneingeschränkt, da von den genannten Anlagen eine geringere, den Gebietscharakter prägende, räumliche Wirkung ausgeht.

Da im Plangebiet sowohl die nun als Festsetzung geplante Grundflächenzahl als auch die geplante höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in der Vergangenheit bereits bei vereinzelt Grundstücken überschritten wurden, bestehen unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in einem Baugenehmigungsverfahren für diese Grundstücke eine entsprechende Befreiungsmöglichkeit.

Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kann der Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung getragen werden; Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert und gleichzeitig wird durch gebietstypische Nachverdichtungspotenziale - wie sie im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB ebenfalls möglich wären - dem § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen soll. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folglich aus der Abwägung zwischen Betroffenheit durch die Festsetzung im Bestand, dem Erhalt des Gebietscharakters und der Berücksichtigung geordneter bzw. sanfter Verdichtungspotenziale gegenüber der Entwicklung des Gebietes nach § 34 BauGB. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes ist auf Grundlage der obigen Ausführungen durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Für die reinen Wohngebiete (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
- Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 13,0 m sowie Doppelhäuser mit einer Länge eines Gebäudeteils von höchstens 10,0 m. Die Gebäude sind mit einseitigem seitlichem Grenzabstand bei Doppelhaushälften und beidseitigem seitlichen Grenzabstand bei Einzelhäusern zu errichten.
- Die abweichende Bauweise gilt nicht für:
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
  - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- sowie ausnahmsweise zulässige:
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Für diese Gebäude gilt die offene Bauweise.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)
- 3.2 Für die Mischgebiete (MI) mit der Bezeichnung MI 1 bis MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet herrscht eine offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern vor. Vereinzelt wurden Doppelhäuser errichtet. Die Bebauung entlang der Birkenwerderstraße ist durch eine offene Bauweise mit Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung sowie vereinzelt einzelnstehenden Gewerbebauten geprägt.

Auf Grund der Gebietstypik wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 eine **offene Bauweise** festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

In den reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 16) wird abgeleitet aus der vorhandenen Bebauungsstruktur eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 13,0 m sowie Doppelhaushälften mit einer maximalen Gebäudelänge von 10,0 m. Die Gebäudelänge entspricht der Länge zwischen den äußersten Punkten der Fassade, welche zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen verläuft. Bei Eckgrundstücken ist die Gebäudelänge heranzuziehen, die der Haupteerschließungsstraße, die dem Grundstück zugeordnet ist, zugewandt ist. In der Regel handelt es sich bei der Haupteerschließungsstraße um die Straße, welche die Hausnummer des Grundstücks führt. Die Hausnummern der Grundstücke sind Bestandteil der Plangrundlage.

Die geplante textliche Festsetzung Nr. 3.1 nimmt die im Bestand vorhandene Gebäudestruktur auf. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für folgende Anlagen und Gebäude, um diesen bedarfsgerechte Gebäudegrundrisse zu ermöglichen:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen

- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie ausnahmsweise zulässige
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für diese Anlagen und Gebäude wird, die sich aus dem Bestand ergebende, **offene Bauweise** festgesetzt.

Grundsätzlich schließen die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 3.2 die Errichtung mehrerer Einzelhäuser/Doppelhaushälften auf einem Grundstück nicht aus.

Obwohl Doppelhäuser, d.h. zwei benachbarte Grundstücke sind mit jeweils einer Doppelhaushälfte an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bebaut, nur unterrepräsentiert vorhanden sind, wird diese Bauweise ebenfalls als gebietstypisch für ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet in den Zulässigkeitsrahmen aufgenommen. Hausgruppen entsprechen hingegen nicht der Ortstypik und dem Planungsziel und sollen weder in den reinen Wohngebieten noch Mischgebieten zulässig sein.

3.3 In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sowie in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.

In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 11, WR 15 und WR 16 dürfen die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, de und fg durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen überschritten werden, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In dem reinen Wohngebiet (WR) mit der Bezeichnung WR 14 sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Stellplätze und Garagen/Carports sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Baugrenzen bestimmt; diese geplanten Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der Bestandssituation; eine einheitliche Bebauungsstruktur ist überwiegend nicht zu erkennen.

Die auf den Privatgrundstücken verlaufenden Trassen des Regenwasserkanals (Nachrichtlich übernommen als grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrechte (L) führen nicht zu wesentlichen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundstücke sind überwiegend bereits bebaut bzw. können auch künftig unter Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung bebaut werden. Bei Teilung der Flurstücke mit anschließender geplanter Bebauung ist die Trasse des Regenwasserkanals zu beachten und das Vorhaben abzustimmen.

Parallel zu den öffentlichen Straßen werden ein Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0 m und angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet ein Übergang zur freien Landschaft gesichert. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird dem vorhandenen

ortsbildprägenden Bestand an Vorgärten sowie der Planungsabsicht der Stadt eines einheitlichen Vorgartenbereiches und der Berücksichtigung des angrenzenden sensiblen Naturraumes Rechnung getragen. Zusätzlich berücksichtigen die Baugrenzen einen 5,0 tiefen Abstand zur Bahntrasse. In der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen geregelt. Grundsätzlich sollen diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig sein.

Eine erforderliche Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen/Carports und sonstigen baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung zulässig sind oder zugelassen werden können, entlang der Bahntrasse ist nicht zu erkennen. Rückwärtig der Grundstücke des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 14 und dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 befindet sich ein Biotop „Vorwald feuchter Standorte“ welches der derzeitigen Nutzung entsprechend als private Grünfläche gesichert wurde. Die Baugrenzen der angrenzenden Bauflächen berücksichtigen den Naturraum, jedoch sollen in begrenztem Umfang Nebenanlagen und sonstige Anlagen zulässig sein, die in den Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung zulässig sind oder zugelassen werden können.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 3.3 wurden daher für die Bauflächen entlang der Bahn (WR 11, WR 15 und WR 16) sowie angrenzend an die private Grünfläche für das WR 14 und MI 2 Ausnahmen formuliert.

#### 5.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

##### 4 Grundstücksgrößen

In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sowie in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 darf die Größe des Baugrundstücks 650 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Bestand beträgt ca. 927 m<sup>2</sup> (Stand der herangezogenen Plangrundlage vom 27.03.2020).

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Hohen Neuendorf für den Geltungsbereich ist eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m<sup>2</sup> im Plangebiet nicht zu unterschreiten. Mit dieser Festsetzung wird eine an die ortstypische Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung ermöglicht und der locker durchgrünten Bebauungsstruktur des Gebietes Rechnung getragen. Die Berechnung anhand der Plangrundlage vom 27.03.2020 ergab, dass sich bei der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> ein - in Hinblick auf die Abwägung der Belange - optimaler Wert von ca. 60 Grundstücken unter 650 m<sup>2</sup> und von ca. 33 Grundstücken mit Grundstücksflächen größer als 1.300 m<sup>2</sup> ergibt, welche einer möglichen Teilung unterzogen werden könnten. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ist das Ergebnis der Abwägung zwischen Betroffenheit durch die Festsetzung im Bestand, dem Erhalt des Gebietscharakters und der Berücksichtigung geordneter bzw. sanfter Verdichtungspotentiale gegenüber der Entwicklung des Gebietes nach § 34 BauGB.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Baugrundstück mit einer Größe von weniger als 650 m<sup>2</sup> bestand (Bestandsschutz).

## 5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

5	<p>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen</p> <p>In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können mehr als 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn die Wohnungen der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p>
---	--

In den reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 16) sind zur Regulierung der Einwohnerdichte maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Da sich im Plangebiet bereits vereinzelt Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen befinden, besteht unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren ein Ermessensspielraum. Bezüglich der in reinen Wohngebieten zulässigen Wohnnutzungen wird vom Gesetzgeber durch § 3 Abs. 4 BauNVO klargestellt, dass auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, in reinen Wohngebieten zulässig sind (Siehe auch TF 1.1 unter Punkt 5.1 der Begründung). Daher sind beispielsweise Seniorenwohn- und -pflegeheime oder Kinderheime in den reinen Wohngebieten zulässig, sofern sie keine sonstigen Anlagen für soziale Zwecke oder den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke darstellen. Ausnahmsweise sollen daher für solche Zwecke mehr als 2 Wohnungen zulässig sein, wenn diese der Pflege oder Betreuung ihrer Bewohner dienen. Die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, die auch von Personen bewohnt werden können, die keiner Pflege oder Betreuung bedürfen, erfüllen nicht die Voraussetzung einer Ausnahme.

Mit dieser Festsetzung wird dem Gebietscharakter Rechnung getragen und einer weiteren, städtebaulich nicht erwünschten Nachverdichtung bzw. Einwohnerentwicklung des Plangebietes entgegengewirkt. Auf 88% der Grundstücke befindet sich eine und auf 10 % zwei Wohneinheiten. Auf 1 % verteilen sich ein Grundstück mit drei Wohneinheiten, zwei Grundstücke mit 4 Wohneinheiten und ein weiteres Grundstück mit 8 Wohneinheiten. Bei 1 % der Grundstücke ließ sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht ermitteln. Das Grundstück mit 3 Wohneinheiten befindet sich in der Sommerstraße / Ecke Feldweg. Die Grundstücke mit mehr als drei Wohneinheiten befinden sich an der Hauptverkehrsstraße Birkenwerderstraße. (Stand April / Juni 2020)

Auf Grund der Bestandssituation an der Birkenwerderstraße, wurden für die Mischgebiete keine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt. Hier sind im Rahmen der Zulässigkeit von Bauvorhaben unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der Berücksichtigung von Gewerbeeinheiten auch Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten städtebaulich vertretbar und zulässig.

Eine höhere bauliche Dichte wurde an anderer Stelle in Bergfelde auf Grundlage des INSEK/ WUS planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 48 und Nr. 65 gesichert. Hier ist auch dem Bedarf nach anderen und verdichteten Wohnformen dahingehend Rechnung getragen, dass mehrgeschossiger Wohnungsbau in größerem Umfang zulässig sowie die direkte Nähe zu fußläufiger Infrastruktur gegeben ist (ÖPNV, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, etc.).

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften

8.1	<p>Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Teile der Grundstückseinfriedungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) errichtet werden, sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche</p>
-----	---

von mindestens 50 v. H. herzustellen. Die Höhe dieser Grundstückseinfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Um den Gebietscharakter, der durch eine reiche Durchgrünung gekennzeichnet ist, auch im Straßenraum zu erhalten, wird eine Blickdurchlässigkeit der Einfriedungen im Bereich der Vorgärten mit einer maximalen Höhe von 1,40 m gefordert. Die textliche Festsetzung entspricht der Intention des Bebauungsplanes. Hohe blickdichte Einfriedungen wirken optisch häufig ebenso massiv wie Gebäude und verdecken den gebietsprägenden Grünbestand in den Vorgärten. Blickdurchlässige Einfriedungen hingegen, in Verbindung mit einem gesicherten Vorgartenbereich, führen zur optischen Verbreiterung des öffentlich erlebbaren Raumes. Dieser soll als Ortsbildprägend erhalten und gesichert werden.

Mit Hilfe dieser Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsabsichten der Bauherren verbleibt.

Die untere Bezugshöhe wird gemäß der Regelung in der Brandenburgischen Bauordnung anhand der natürlichen Geländeoberfläche bestimmt. Da es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 um eine örtliche Bauvorschrift handelt, die auf der Grundlage des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, bildet die BbgBO auch die maßgebliche Rechtsgrundlage bei der Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage dieser Festsetzung.

Bei Grundstücken mit mehreren angrenzenden Straßenbegrenzungslinien und Vorgartenbereichen, gilt die Festsetzung für alle Einfriedungen an den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien bzw. entlang der jeweiligen Vorgartenbereiche (z.B. bei Eckgrundstücken).

8.2 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Einzelne gestalterische Steinelemente sind zulässig, sofern sie in der Summe eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Zur Sicherung der durchgrünten gebietstypischen Zier- und Nutzgärten wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO die Gestaltung der Freiflächen mit Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten eingeschränkt. Die Gestaltung durch gebietsuntypische „Steingärten“ soll weitestgehend ausgeschlossen sein, auch um die natürlichen Boden- und Habitatfunktionen für Flora und Fauna zu sichern.

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO ist geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Eine Festsetzung des Umfangs der Begrünung der Freiflächen ist nicht erforderlich

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen**

Um einer Vollversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen entgegenzuwirken und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan für das Plangebiet folgende Festsetzung aufgenommen:

7.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens sowie zur Sicherung der Anreicherung des Grundwassers. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 beschränken die vollversiegelten Flächen auf Baukörper und Verkehrsflächen im Plangebiet und setzen für anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten eine durchlässige Ausführung fest, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine Belüftung des Bodens stattfinden kann.

7.2 In den reinen Wohngebieten (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 16 sowie in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Prägung des Gebietes insbesondere durch die Bäume als durchgrüntes Wohngebiet mit Waldcharakter wird die o.g. textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB aufgenommen. Für die Anpflanzung werden die in Anlage 2 aufgeführten Arten empfohlen. Die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke dient innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen dem Erhalt bzw. der Schaffung des prägenden Wald- bzw. Parkcharakters der Siedlungsgebiete sowie der Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugebiete. Sind keine Bestandsbäume auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden, so ist je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Sind bereits Altbäume vorhanden, kann ihr Erhalt auf die Verpflichtung zur Neupflanzung angerechnet werden. Auf diesem Weg wird bei Veränderungen der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken die Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes gestärkt und Baumfällungen werden so weit wie möglich vermieden.

## 5.8 Private Grünfläche

Im Innenblockbereich des WR 14 wird eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Landschaftsplan stellt an dieser Stelle ein potenziell geschütztes Biotop dar, dessen Schutzstatus sich durch eine Begehung im Jahr 2021 nicht bestätigen ließ. Auch der Landkreis Oberhavel kam in seiner Stellungnahme vom 13.08.2021 zu der Einschätzung, dass es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG handelt. Die Fläche ist geprägt durch eine reiche Vegetation des Biotoptyps „Vorwald feuchter Standorte“. Da die Fläche zudem gemäß Klarstellungssatzung dem Außenbereich zuzuordnen ist (Außenbereich im Innenbereich), somit eine Bebauung nicht vorgesehen ist, und es sich um private Flächen handelt, wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Sie wird so als zusammenhängende Gehölzfläche gesichert, sodass die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Lokalklima sowie Boden- und Grundwasserschutz langfristig erhalten werden können. Da die Festsetzung keine bereits zuvor ggf. zulässigen Nutzungen einschränkt, sind keine Vermögensnachteile gemäß § 42 BauGB zu erwarten. (Siehe auch Punkte 6.3.1.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ und 6.3.2.2 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen“)

## 5.9 Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie benötigte bereits gewidmete Flächen werden in ihrem Bestand durch die zeichnerische Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert und durch Straßenbegrenzungslinien gefasst.

Die Widmungsflächen, welche durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert werden, orientieren sich an den Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte oder sind in der Planzeichnung vermaßt. Ausgangspunkt der Vermaßung sind stets ebenfalls die Grenzpunkte. Eigentümer sind sich Ihrer zum Grundstück gehörigen Flurstücke bewusst und können anhand der Flurstücksgrenzen Ihre Betroffenheit durch die Festsetzungen (hier Straßenverkehrsfläche) erkennen. Die Nummerierung der Flurstücke ist Bestandteil der Plangrundlage. Ein ggf. notwendiger Ausgleich wird bei Inanspruchnahme im Rahmen der Bauausführungsplanung berücksichtigt werden.

Für die Straße Am Blumberg wurde eine 12,5 m breite Verkehrsfläche und teilweise für die Summter Straße eine insgesamt 9.9 m breite Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 717 gesichert.

Sofern die Straßenbegrenzungslinie von der Geltungsbereichsgrenze überlagert wird, wird die Straßenbegrenzungslinie textlich festgesetzt:

6. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB, CD, EF, GH, JK, LM, NO, PQ, RS, TU sowie VW zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 5.10 Immissionsschutz

- 9 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Bereichen der Bebauungsgrenzen, auf denen sich zukünftig mögliche Außenbauteile von Gebäuden befinden, mögliche Fassaden vor Wohn- und Schlafräumen so auszubilden, dass ein nachfolgend angegebenes maximal resultierendes Bauschalldämm-Maß  $R_{w,res}$  erreicht wird:

### Reines Wohngebiet WR 1

- gesamte nordöstliche Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 37$  dB
- 20 Meter der nordwestlichen Baugrenze ausgehend von der nordöstlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37$  dB bis 36 dB
- 26 Meter der südöstlichen Baugrenze ausgehend von der nordöstlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37$  dB bis 36 dB

### Reines Wohngebiet WR 2

- gesamte westliche Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 37$  dB
- 45 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 38$  dB bis 36 dB
- 25 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37$  dB bis 36 dB

### Reines Wohngebiet WR 7

- gesamte südliche Grundstücksgrenzen -  $R_{w,res} = 36$  dB
- 60 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Grundstücksgrenze -  $R_{w,res} = 36$  dB

Reines Wohngebiet WR 11

- gesamte südliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 52$  dB
- 38 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51$  dB bis 46 dB
- 65 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51$  dB bis 44 dB

Reines Wohngebiet WR 12

- 89 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 50$  dB bis 43 dB
- 98 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 50$  dB bis 47 dB
- 126 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 47$  dB bis 41 dB

Reines Wohngebiet WR 13

- 98 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 46$  dB bis 45 dB
- 135 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 46$  dB bis 41 dB
- 175 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 45$  dB bis 39 dB

Reines Wohngebiet WR 14

- 180 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 44$  dB bis 43 dB
- 186 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 44$  dB bis 39 dB
- 95 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 42$  dB bis 40 dB
- 17 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der östlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 40$  dB

Reines Wohngebiet WR 15

- 172 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 52$  dB bis 47 dB
- 62 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 52$  dB bis 46 dB
- 62 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 47$  dB bis 44 dB

Reines Wohngebiet WR 16

- gesamte südliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 52$  dB
- gesamte westliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 52$  dB
- 68 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51$  dB bis 49 dB
- 43 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51$  dB bis 47 dB

Mischgebiet MI 1

- 355 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der nördlichen Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 38$  dB bis 40 dB
- 73 Meter entlang der östlichen Grundstücksgrenzen ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 38$  dB bis 40 dB

- 24 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37 \text{ dB bis } 35 \text{ dB}$

#### Mischgebiet MI 2

- 194 Meter der südwestlichen Baugrenze ausgehend von der nördlichen Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 38 \text{ dB bis } 40 \text{ dB}$
- gesamte südöstliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 40 \text{ dB}$
- 153 Meter der nordöstlichen Baugrenze ausgehend von der südöstlichen Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 40 \text{ dB bis } 39 \text{ dB}$
- 26 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der nordöstlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 39 \text{ dB bis } 38 \text{ dB}$ .

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude müssen ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - KR_{aumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

Mit  $KR_{aumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $>50 \text{ dB(A)}$  zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, vom 22. November 2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, erstelltes Schallgutachten, Stand 22.11.2021, kommt zu dem Ergebnis, dass die in Anlage 2.2 und Anlage 2.3 des Schallgutachtens eingetragenen Schalldämm-Maße der Fassaden textlich festzusetzen sind (siehe Anlage 4 der Begründung). Für die geplante Wohnbebauung wurde der passive Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm des Straßenlärms der Bundesstraße (B) 96a (Birkenwerderstraße)- und Schienenverkehrs der südlich des Plangebietes verlaufenden Trasse berechnet. Das errechnete erforderliche Schalldämm-Maß der möglichen Außenfassaden direkt an den festgesetzten Baugrenzen liegt bei maximal 52 dB und betrifft ausschließlich die Wohngebiete, welche sich in unmittelbarer Nähe zur B 96a bzw. der Bahntrasse befinden. Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auch unter Betrachtung der vorhandenen Immissionen gesichert werden können. Folglich wurde für die betroffenen Grundstücke festgesetzt, dass zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-

Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen müssen, das nach DIN 4109-1:2018-01 und unter Berücksichtigung der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel des Schallgutachtens zu ermitteln ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Die vom Gutachter in Kapitel 8 des Schallgutachtens „Festsetzungen für den B-Plan“ (Siehe Anlage 4) empfohlenen Maßnahmen zum WR 1, WR 2, WR 7, MI 2 nach Anlage 2.2 des Schallgutachtens sowie WR 11, WR 12, WR 13, WR 14, WR 15, WR 16 und MI 2 nach Anlage 2.3. des Schallgutachtens wurden ausnahmslos in die textliche Festsetzung Nr. 9 übernommen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter des Schallgutachtens wurden die Angaben zu den angegebenen maximal resultierenden Bauschalldämm-Maßen auf den Baugrenzen zusammengefasst, jedoch nicht reduziert. Die tatsächliche Berechnung für das Einzelvorhaben erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 nach der DIN 4109 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) gemäß Gutachten und der Raumart ( $K_{Raumart}$ ). Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf Grund der Bestandsituation wurde von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) abgesehen.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt, kann in Hinblick auf mögliche Erschütterungsimmissionen auf die Ergebnisse des Erschütterungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ vom KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 15.12.2014 (siehe Anlage 5 der Begründung) verwiesen werden. Der Bebauungsplan Nr. 48 liegt an selbiger Bahntrasse in Bergfelde wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64.

Das Erschütterungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Schienenverkehr Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden können, die die darin begründeten Hochbauten mit ihren Nutzungen stören oder beeinträchtigen können. Es zeigt sich, dass in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 erst ab 170 m Abstand zur Gleismitte des nächstgelegenen Gleises die Anhaltswerte der DIN 4150-2<sup>4</sup> eingehalten werden. (vgl. Anlage 5 der Begründung).

Auf Grund der Ergebnisse zum Bebauungsplan Nr. 48 ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 in den reinen Wohngebieten, die bis zu ca. 170 m von der Gleismitte des nächstgelegenen Gleises entfernt liegen, ebenfalls mit Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150-2 zu rechnen.<sup>5</sup> Bauliche Maßnahmen an der Quelle, d.h. entlang der Bahngleise, müssen aufgrund der Bestandssituation ausgeschlossen werden. Es bleiben nur mögliche bauliche Maßnahmen/Vorkehrungen an den Immissionsorten, welche die Erschütterungseinwirkung auf das Haus minimieren. (vgl. Anlage 5 der Begründung)

Die Planzeichnung wurde zur Satzungsfassung zur Information zukünftiger Bauherren und der Baugenehmigungsbehörde um einen Hinweis ergänzt, dass erforderlichenfalls von den Bauherren zusätzlich geeignete Schutzmaßnahmen auf Grund der aus dem Eisenbahnbetrieb

---

<sup>4</sup> DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen“, Juni 1999.

In der DIN 4150-2 werden in Tabelle 1 Anhaltswerte angegeben, bei deren Einhaltung erhebliche Belästigungen bzw. Bauwerksschäden durch Erschütterungen im Allgemeinen auszuschließen sind.

<sup>5</sup> Tabelle 1 der DIN 4150-02 enthält Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen, die in Wohnungen oder vergleichbar genutzten Räumen auftreten. Unter Zeile 4 der Tabelle 1 fallen die reinen Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO und die allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO unter die Kategorie der „Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen untergebracht sind“.

ausgehenden Emissionen (Lärm, Erschütterungen) zu treffen sind, und dass die Grundstückseigentümer zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Emissionen (Lärm) zudem erforderlichenfalls die Freisitze im „akustischen Schatten“ der Gebäude errichten bzw. gleichwertige Maßnahmen ergreifen sollten:

#### „Immissionsschutz

Zum Schutz vor den aus dem Schienenverkehr ausgehenden Emissionen (Lärm, Erschütterungen) sind erforderlichenfalls von den Bauherren weitere geeignete Schutzmaßnahmen zutreffen. Hierzu gehören z.B. die Grundrissanordnung von Aufenthaltsräumen an der von der Eisenbahntrasse abgewandten Gebäudeseite zum Schutz vor Lärm sowie z.B. technische Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung, um Erschütterungen zu mindern.

Es wird den Bauherren zudem generell zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmemissionen (Straßen- und Schienenverkehr) empfohlen, die Freisitze im akustischen Schatten der Gebäude zu errichten oder gleichwertige Maßnahmen zu ergreifen.“

Weitere Informationen sind dem Schallgutachten im Anhang der Begründung (Anlage 4) und dem Erschütterungsgutachten im Anhang der Begründung (Anlage 5) zu entnehmen.

Es wird an dieser Stelle zudem darauf hingewiesen, dass Nutzungen des Mischgebietes im Bestand, welche nicht auch im reinen Wohngebiet zulässig wären (hier Hundeschule und Gastronomiebetrieb) mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbar sind und, dass sich bei weiteren Entwicklungen innerhalb des Mischgebietes besondere Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber dem reinen Wohngebiet ergeben können.

### **5.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf, das durch das Bundesumweltministerium gefördert wird, soll das Erreichen der Klimaschutzziele durch CO<sub>2</sub>-Einsparung unterstützt werden.

Energieeffizientes Bauen kann beispielsweise durch die Optimierung des einzelnen Gebäudes unter energetischen Gesichtspunkten unterstützt werden. Beachtung finden sollten dabei sowohl städtebaulich-architektonische als auch siedlungsökologische Einflussfaktoren.

Erneuerbare Energien, die im Plangebiet zu einer Einsparung führen können, sind im Wesentlichen:

- Solarenergie zur Wassererwärmung und zur Elektrizitätserzeugung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren),
- Biomasse zu Heizzwecken (Holzhackschnitzel, Holzpellets oder Scheitholz)
- Erdwärme zu Heizzwecken (Erdwärmepumpen).

Das unterschiedliche Angebot an erneuerbaren Energien erfordert keine konkrete Vorgabe zur Gebäudegestaltung, häufig können Nachrüstungen erfolgen.

### **5.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Das auf dem Flurstück 1892, Flur 2, Gemarkung Bergfelde (Flachlakestraße 52) zu Gunsten der Eigentümer (und Besucher) des Grundstücks Flachlakestr. 52a (Flurstück 1891, Flur 2, Gemarkung Bergfelde) dauerhaft im Grundbuch gesicherte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung - bezeichnet mit „GFL1“ - übernommen.

Zudem wurden die dauerhaft grundbuchrechtlich gesicherten Leitungsrechte (L) für Regenwasserkanäle und -gräben mit der Bezeichnung „L1“ und „L2“ zu Gunsten der Stadt Hohen Neuendorf übernommen.

### **5.13 Hinweise (ohne Normcharakter)**

#### Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen (insbesondere Dach-, Fassaden- und Kellersanierungen) und Gehölzbeseitigungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Gegebenenfalls ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen. Zum Schutz von Kleinsäugetern, Amphibien und anderen Tierarten sind Einfriedungen der Grundstücke so zu errichten, dass mindestens 10 cm Abstand über der natürlichen Geländekante frei bleibt.

#### Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, eingesehen werden.

#### Baumschutzsatzung

Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Schmutzwasserbeseitigungssatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Anpflanzungen

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

#### Immissionsschutz

Zum Schutz vor den aus dem Schienenverkehr ausgehenden Emissionen (Lärm, Erschütterungen) sind erforderlichenfalls von den Bauherren weitere geeignete Schutzmaßnahmen zutreffen. Hierzu gehören z.B. die Grundrissanordnung von Aufenthaltsräumen an der von der Eisenbahntrasse abgewandten Gebäudeseite zum Schutz vor Lärm sowie z.B. technische Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung, um Erschütterungen zu mindern.

Es wird den Bauherren zudem generell zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmemissionen (Straßen- und Schienenverkehr) empfohlen, die Freisitze im akustischen Schatten der Gebäude zu errichten oder gleichwertige Maßnahmen zu ergreifen.

## **6. Natur, Landschaft, Umwelt<sup>6</sup>**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand; eine Umweltprüfung soll jedoch nicht durchgeführt werden. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen werden nachfolgend aufgeführt. (s. Punkt 6.3 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung“).

### **6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes**

#### **Ausgangssituation: Angaben zum Standort, Charakteristik des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf. Es umfasst den südlich der Flachlakestraße gelegenen Siedlungsbereich, der im Osten und Westen von Waldflächen eingefasst ist. Im Süden ist das Plangebiet von der Bahntrasse, der Mehrfamilienhausbebauung zwischen Bahnstraße und der Straße Am Langen Berg sowie der Einfamilienhausbebauung auf der Südseite der Straße Am Langen Berg umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Flachlakestraße und die Straße Zwischen den Pfulen,
- im Osten und Westen durch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ und
- im Süden durch die Straße Am langen Berg, die westliche Bebauung an der Briesestraße, der Bahnstraße und der Bahnlinie.

Der Siedlungsbereich des Geltungsbereiches wurde ab 1900 mit Wohn- und Sommer- bzw. Wochenendhäusern bebaut. Im Laufe der Jahrzehnte wurden diese jedoch häufig durch Wohngebäude ersetzt, so dass sich das Gebiet heute als Wohngebiet darstellt. Der Siedlungsbereich ist noch heute geprägt durch überwiegend große Grundstücke sowie einen hohen Anteil wertvoller Altbaumbestände. Die Altbäume stellen zu einem Teil noch Reste der ursprünglichen Bewaldung vor der Besiedlung dar, zu einem anderen Teil handelt es sich um Baumpflanzungen aus der Zeit der Erstbesiedelung. Es ist jedoch erkennbar, dass im Zuge von Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Grundstücksteilungen häufig nicht nur eine Verdichtung und stärkere Versiegelung auf den Grundstücken erfolgt, sondern auch der Charakter der Freiflächen stark verändert wird. Von vielfältigen, kleinteiligen Gärten geht die Entwicklung häufig hin zu strukturarmen, durch Scherrasen und wenige Gehölze geprägten Ziergärten. Fällungen des charakteristischen und wertvollen alten Baumbestandes werden vorgenommen. Zum Teil handelt es sich bei den neueren Bepflanzungen auch um nicht heimische Koniferenarten, die für die im Gebiet vorkommenden, wildlebenden Tierarten nur von eingeschränkter Bedeutung als Nahrungsquelle sind.

Das Erscheinungsbild der Grundstücke im Geltungsbereich weist zusammenfassend nach wie vor den Charakter einer stark durchgrünter Siedlungsfläche auf. Im Zuge der künftigen Entwicklung ist daher der Gefahr einer „schleichenden“ Veränderung, in der die vorhandenen Qualitäten immer mehr verdrängt werden, aktiv entgegenzuwirken.

---

<sup>6</sup> Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin, Stand November 2021

## Zielsetzung des Bebauungsplanes

Hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die langfristige Sicherung und Entwicklung vorhandener Qualitäten des Wohngebietes.

Die großen Grundstücke ermöglichen häufig eine Teilung und Ausbildung von Hammergrundstücken. Diese Entwicklung wurde in den vergangenen Jahren bereits sichtbar. Ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann es im Laufe der Zeit - aufgrund der einzelfallweisen Beurteilung von Baurechten entsprechend dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB - zu fortschreitender Teilung großer Grundstücke und somit zur Ausbildung einer zweiten Baureihe kommen. Ohne die Schaffung von eindeutigem Baurecht, könnte sich auf diese Weise eine „schleichende Verdichtung“ des Gebietes entwickeln, die auf lange Sicht einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung und dem Ziel des Bewahrens der Qualitäten entgegensteht.

Als Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht die Schaffung von Baurecht im Sinne einer Angebotsplanung zu verstehen, es handelt sich vielmehr um den Wunsch der Stadt, mittels gezielter Festsetzungen eine Steuerung der künftigen Bebauung vornehmen zu können und unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung sowie der Lenkung und Begrenzung der baulichen Dichte werden gleichzeitig die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt und negative Auswirkungen baulicher Verdichtungen vermieden bzw. minimiert.

Um diese Ziele zu erreichen, nutzt der Bebauungsplan einerseits die Möglichkeiten der zeichnerischen Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine Zonierung innerhalb der Bauflächen. Dies schafft im Straßenraum Vorgartenzonen und in rückwärtigen Grundstücksteilen - im Übergang zur freien Landschaft - Pufferzonen, die langfristig von Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Werte für die maximale Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) auf den Baugrundstücken fest, die stark unter den Orientierungswerten liegen, die laut § 17 Baunutzungsverordnung in den jeweiligen Baugebieten angegeben sind:

- WR – Reines Wohngebiet      Orientierungswert GRZ gem. Baunutzungsverordnung = 0,4
- MI – Mischgebiet              Orientierungswert GRZ gem. Baunutzungsverordnung = 0,6

Mit der Ausweisung einer GRZ von 0,2 im WR und GRZ von 0,3 im MI wird die maximale Überbauung sowie auch die Versiegelung auf die Hälfte der gemäß Baunutzungsverordnung begrenzten Baudichte reduziert. Dies trägt zu einer Vermeidung von Verdichtung, Neuversiegelung und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft bei.

## Art der durch die Festsetzungen ermöglichten, baulichen Entwicklung im Planungsgebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern für den größten Teil des Planungsgebietes eine Entwicklung als reines Wohngebiet und schreiben so die aktuelle Nutzung fort. Mit dem Wohnen vereinbare Läden und nicht störende Handwerksbetriebe werden ausnahmsweise in den reinen Wohngebieten zulässig sein.

Ebenfalls gesichert werden die Läden, Handwerksbetriebe und sonstigen gemischten Nutzungen, die beidseitig der Birkenwerderstraße vorhanden sind: Hier sichert die Ausweisung der Flächen als Mischgebiet die bestehende Gebietsstruktur. Mit der Reduzierung der zulässigen maximalen Versiegelung (s.o.) ist auch in den Mischgebieten eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden.

## **Umfang der baulichen Entwicklung und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 36 ha auf. Die als reine Wohngebiete (WR) mit ca. 28 ha und die als Mischgebiete mit 2,5 ha ausgewiesenen Flächen machen den größten Anteil (ca. 83%) aus. Die Verkehrsflächen machen mit ca. 5,3 ha ca. 15% des Geltungsbereiches aus. Der Anteil der privaten Grünflächen liegt mit 8.670 m<sup>2</sup> bei ca. 2%.

Die bauliche Dichte innerhalb der Bauflächen wird durch die Festsetzung von GRZ, Grundfläche (GF) und Geschossfläche (GF) in Verbindung mit Mindestgrundstücksgrößen geregelt.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen sowie die Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsflächen bleiben im Verhältnis zum Bestand nahezu unverändert.

## **6.2 Übergeordnete Planungen der Belange von Natur und Landschaft**

### **6.2.1 Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf (2014)**

Für das Stadtgebiet Hohen Neuendorf liegt der Landschaftsplan mit Stand vom Februar 2014 vor. Der Konzeptplan des Landschaftsplanes stellt die Siedlungsflächen des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dar. Als Maßnahme wird für die Flächen im Osten (östlich Briesestraße) und die Flächen im westlichen Drittel des Blockes Birkenwerder-/ Summter- und Flachlakestraße der „Erhalt des typischen Waldcharakters von Waldsiedlungsgebieten“ formuliert.

In den übrigen Wohngebieten ist laut Landschaftsplan der Waldcharakter bereits heute eingeschränkt.

Die bestehende öffentliche Grünfläche zwischen Lehnitzstraße, Summter Straße und Am Blumberg liegt im Außenbereich und ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans; es ist daher nicht mit einer Veränderung dieser Fläche zu rechnen, da kein Baurecht besteht und auch nicht geschaffen wird.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich zwischen Summter Straße und Birkenwerderstraße eine im Flächennutzungsplan dargestellte Waldfläche. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt der Abgrenzung der Waldflächen, so dass keine Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden.

Sonstige Waldflächen grenzen sowohl im Westen als auch im Osten an die Wohngebiete des Geltungsbereiches an:

Zwischen Summter Straße und Hohen Neuendorfer Weg schiebt sich – außerhalb des Geltungsbereiches – eine Waldfläche in das Siedlungsgebiet hinein, die bis an die Birkenwerderstraße heranreicht. Im Konzeptplan des Landschaftsplanes wird dieser Bereich als Nadelforst dargestellt, für den Maßnahmen zum Umbau zu naturnahen Wald- und Waldfolgegesellschaften mit hoher Priorität ausgewiesen werden. Diese Waldfläche stellt darüber hinaus einen innerstädtischen Grünzug / Grünverbindung dar, die den Geltungsbereich an der Engstelle zwischen Birkenwerderstraße und Briesestraße quert und sich dann südlich des Geltungsbereiches entlang der Straße Am Langen Berg über bestehende Grünflächen weiter bis zu den östlich angrenzenden Waldflächen fortsetzt. Der Konzeptplan weist für diesen Grünzug das Ziel der Erhaltung und Entwicklung von innerstädtischen Grünzügen aus.

Auch östlich des Geltungsbereiches grenzen Flächen für Wald und für die Forstwirtschaft unterschiedlicher Ausprägung an: Im Norden handelt es sich wiederum um Nadelforsten, im Süden eher um „Sonstige Waldflächen vorwiegend Laubholz“. Für alle angrenzenden Waldflächen werden als Maßnahmen zum ökologischen Waldumbau der „Umbau zu naturnahen Wald und Waldfolgegesellschaften“ genannt. Diese werden für die Nadelforsten der Priorität „hoch“, für die Laubholzforsten der Priorität „meist nachrangig“ zugeordnet.

Charakteristisch und bemerkenswert ist, dass Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Alleen oder Baumreihen geprägt sind und dem gesetzlichen Schutz unterliegen: Der Landschaftsplan stellt diese Straßenbäume als zu erhaltende Gehölzstrukturen in der Landschaft und im Siedlungsbereich dar.

Entlang folgender Straßen wurde der Erhalt / Entwicklung von Baumreihen / Alleen dargestellt:

- Alleen:
  - Birkenwerderstraße
  - Briesestraße
  - (Flachslakestraße)
- Baumreihen:
  - Sommerstraße
  - Feldweg
  - Summter Straße im westlichen Abschnitt zwischen Birkenwerderstraße und Briesestraße

### **6.2.2 Sonstige, übergeordnete Planungen**

Die Inhalte der sonstigen, übergeordneten Planungen sowie informellen Planungen der Stadt Hohen Neuendorf (wie Regionalplan Prignitz-Oberhavel, LEP B-B (neu: LEP HR), Landschaftsprogramm Brandenburg, Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg sowie Leitbild Stadt Hohen Neuendorf, Konzeptstudie Grünverbundsystem, Spielplatzentwicklungsplan) wurden in den Landschaftsplan aufgenommen – er kann somit als Bündelung dieser übergeordneten Planungen angesehen werden, der die Aussagen der o.g. Planungen zusammengeführt hat.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **6.3.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Im Folgenden soll die Ausgangssituation und somit der „Ist-Zustand“ der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt werden. Hierzu werden zunächst Erkenntnisse aus bestehenden Untersuchungen, dem Landschaftsplan o.ä. zusammengestellt und dokumentiert und um die Ergebnisse eigener Erhebungen und Analysen ergänzt.

#### **6.3.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen – insbesondere die Bewohner im Geltungsbereich – stellt sich diese Siedlungsfläche als attraktiver Wohnstandort dar. Die gute Erschließung, sowohl für PKW als auch durch den ÖPNV, die gute Versorgung durch zentrumsnahe Lage und vor allem die starke Durchgrünung schaffen einen angenehmen Wohnstandort. Die Siedlung zeichnet sich durch überwiegend große Grundstücke – zum Teil mit einem hohen Anteil wertvoller Altbäume - aus, was in Teilen ihre Prägung sowie den Waldcharakter bestimmt. Verstärkt wird dies durch die in vielen Straßen vorhandenen markanten Alleen oder Baumreihen, die das Siedlungsbild bestimmen. Darüber hinaus sind die Siedlungsflächen in zwei Richtungen – nach Westen und Osten – von Waldflächen umgeben, die nicht nur die Schutzgüter von Natur und Landschaft positiv beeinflussen (siehe unten) sondern auch das Wohnumfeld der Anwohner erheblich aufwerten. Neben den privaten Gärten stehen den Bewohnern auch die Waldflächen für ruhige Erholungsformen sowie zur sportlichen Betätigung zur Verfügung.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Lehnitzstraße und der Straße Am Blumberg ist nicht Teil des Geltungsbereiches; wird jedoch von den Wohngebieten des Geltungsbereiches umschlossen. Sie wird derzeit durch Baumbestand geprägt, und weist keine Erholungs- bzw. Spielangebote auf.

Die Lage an der Bundesstraße 96a, die durch das Plangebiet führt, sowie der Bahntrasse in geringer Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans führt zu Lärmbelastungen, die auf die Teilgebiete des Geltungsbereiches in unterschiedlicher Stärke einwirken. Für die betroffenen Einwohner führt dies zu teilweise erheblichen Vorbelastungen / Lärmbelastungen. Im Rahmen eines „Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 64 – Verkehrs- und Schienenlärm“<sup>7</sup> – wurden die auftretenden Lärmbelastungen ermittelt. Dabei wurden die jeweils einwirkenden Lärmbelastungen der Verkehrs- und Schienentrassen zunächst einzeln ermittelt und anschließend überlagert, um so die Gesamtbelastung zu erhalten. Die „Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005“ (Reines Wohngebiet: 50 dB(A) tagsüber, 35 dB(A) nachts; Mischgebiet: 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) werden insbesondere entlang der Birkenwerderstraße (WR1, WR 2, MI 1 und MI 2) sowie in den Wohngebieten im direkten Einflussbereich der Bahnstrecke (WR 11 bis WR 16) überschritten.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan Festsetzungen für den passiven Schallschutz getroffen werden.

### **6.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u.a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenübergestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig.

### **BIOTOPTYPEN**

Im Planungsgebiet kommen gemäß Landschaftsplan (s.o.) die im Folgenden aufgelisteten Biotoptypen vor. Im Rahmen der Erfassung der Bestandssituation (Frühjahr 2021) erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Untersuchungen des Landschaftsplanes, die im Plan „Biotoptypenkartierung“ konkretisiert und dargestellt werden. (Siehe Anlage 6 der Begründung)

#### „Bebaute Flächen und Sonderflächen“: Biotoptyp Nr.12260 und 12263

Es handelt sich innerhalb des Plangebietes überwiegend um den Biotoptyp "Einzel- und Reihenhausbebauung" (OSR). Diese Biotoptypen sind bestimmend für die gesamten Siedlungsflächen im Planungsgebiet. Die zumeist großen Grundstücke werden häufig durch große Gärten geprägt. In vielen Fällen werden diese charakterisiert durch alten, prägenden Baumbestand, der den Charakter der jeweiligen Quartiere bestimmt.

### **Waldsiedlungscharakter**

Dieser bestimmt nicht nur das Ortsbild, sondern hat auch einen großen Einfluss auf die Bedeutung dieser Siedlungsflächen für die wildlebende Fauna: Insbesondere durch die Nähe zu den angrenzenden Waldflächen bieten die Siedlungsbereiche mit Waldcharakter zahlreichen Tierarten mit geringerer Störungsanfälligkeit wertvolle Lebensraumstrukturen an. Den Einzel- und

---

<sup>7</sup> „Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 64 – Verkehrs- und Schienenlärm“, Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin 2021

Reihenhausgebieten mit Waldcharakter kommt daher aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes eine meist hohe Bedeutung zu. Im Geltungsbereich sind die Flächen

- östlich der Briesestraße,
- westlich und östlich des Wiesenwegs,
- westlich der Sommerstraße,
- zwischen Summter Straße und „Zwischen den Pfulen“
- sowie im westlichen Drittel des Blockes zwischen Flachslakestraße, Birkenwerderstraße und Summter Straße

durch alten Wald- und Parkbaumbestand geprägt und werden dem Biotoptyp 12263 zugerechnet – „Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbaumbestand – Waldsiedlungen (OSRW)“. (Siehe auch die in der Biotoptypenkartierung im Anhang der Begründung - Anlage 6 - bezeichneten Flächen B1, B3 bis B6, B9 bis B11, B13 und B14)

### **Obst- / Nutzgarten- Charakter**

Vielfach finden sich auf den Grundstücken auch Obstbäume, Nutzgartenbereiche oder naturnah gestaltete bzw. gepflegte Flächen, die ebenfalls einen hohen Wert für die wildlebende Fauna haben. Die meist vielfältig und kleinteilig strukturierten Obst- / Nutzgärten stellen in Ergänzung zu den Siedlungsflächen mit Waldcharakter sowie den angrenzenden Waldflächen ein Mosaik unterschiedlichster Biotopstrukturen dar und bieten so einer Vielzahl wildlebender Arten Lebens- und Nahrungsraum. Den Einzel- und Reihenhausgebieten mit Obst- und Nutzgarten-Charakter kommt daher aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes ebenfalls meist eine hohe Bedeutung zu.

### **Ziergarten-Charakter**

Anders stellt sich die Situation bei vielen der Gärten mit Ziercharakter dar: Vielfach herrschen hier intensiv gepflegte, artenarme Zierrasenflächen, Bepflanzung mit wenigen, nicht heimischen Gehölzen sowie Koniferen vor. Diese Flächen bieten einheimischen Tierarten sehr viel weniger Nist- und Nahrungshabitate an und weisen daher aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes meist eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die wertvollen Strukturen durch vorhandene Wald- oder Obstbaumstrukturen zu schützen und zu erhalten. Dort, wo dieser Charakter derzeit nicht vorhanden ist, soll durch gezielte Bepflanzung mit gebietsheimischen Baumarten eine Aufwertung der Strukturen erreicht werden, so dass langfristig der durchgrünte Charakter der Siedlungsgebiete im Geltungsbereich erhalten und gestärkt wird. Für die künftige Entwicklung wird durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der jeweilige Charakter erhalten und künftig durch Pflanzempfehlungen und Bindungen innerhalb der öffentlichen Flächen (Straßenbäume) sowie auch für die Gartenflächen (Pflanzlisten als Hinweise für Neupflanzungen) gestärkt.

### **„Vorwald feuchter Standorte“: Biotoptyp Nr. 08283**

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine private unversiegelte Freifläche, umgeben von Bebauung, zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Birkenwerderstraße, Sommerstraße und Wiesenweg.

Diese Fläche ist im Landschaftsplan als "Feldgehölz nasser oder feuchter Standorte" sowie als potentiell nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG geschützter Biotop dargestellt. Da sich

dieser Biotoptyp im Innenbereich des von privaten Wohngrundstücken geprägten Blockes befindet, war zum Zeitpunkt des Vorentwurfs ein Betreten der Flächen nicht möglich. Erst im Herbst 2021 wurde durch den Grundstückseigentümer der Zugang gewährt so dass, eine Überprüfung des Biotoptyps vor Ort durchgeführt werden konnte: Die Zuordnung zum o.g. Biotoptyp Feldgehölz konnte nicht bestätigt werden, da sich die Flächen innerhalb der Siedlungsflächen befinden und von Wohngrundstücken umgeben sind.

Es handelt sich vielmehr um eine Fläche, die vom Wohngrundstück des Grundstückseigentümers (Wiesenweg) zugänglich ist, von diesem aber nicht baulich genutzt, sondern dessen natürliche Vegetation erhalten und gepflegt wird. Im Nordwesten der Fläche befindet sich eine relativ gehölzfreie Senke, die tiefer liegt als die umgebenden Bereiche. Nach Aussagen des Grundstückseigentümers sowie der Anwohner hat sich in dieser Senke früher häufiger Wasser angesammelt, in der jüngeren Vergangenheit ist dies aber nur noch sehr selten der Fall.

Auf den die Senke umgebenden, etwas höher gelegenen Bereichen haben sich zwischen vereinzelt, älteren Stieleichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pendula*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) unterschiedliche Gehölzarten eingefunden. Es handelt sich vor Allem um Birken (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Pappeln (*Populus spec.*) und Weiden (*Salix spec.*), die einen vorwaldartigen Bestand bilden. In der Strauchschicht herrschen Brombeere, Ahorn-, Erlen- und Pappeljungwuchs vor. Die Krautschicht wird von Farnen, Hochstauden und Gräsern im Osten sowie bodendeckendem Efeu im Westen bestimmt, der auch Teile der tiefer gelegenen Senke besiedelt. Auf dem östlichen Grundstücksteil befinden sich Reste ehemaliger Gartenlauben, Schuppen und Unterstände, die jedoch schon längere Zeit nicht mehr genutzt werden und von den aufkommenden Gehölzen überwuchert werden.

An der westlichen Grenze der Fläche befindet sich eine Hangkante, an deren Fuß anhand des Geländeverlaufs noch ein Grabenlauf erkennbar ist, der jedoch - wie die Senke - ebenfalls kein Wasser führt.

An die Vorwaldbestände grenzen allseitig die Gärten der Nachbargrundstücke an; die Flächen sind vom Straßenraum nicht einsehbar.

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz kommt dieser zusammenhängenden Vegetationsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes eine hohe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tierarten zu. Insbesondere die Ungestörtheit macht die Flächen zu einem wertvollen Lebensraum.

Die große Bedeutung dieser Fläche für das Schutzgut wird durch die Ausweisung als private Grünfläche gesichert und negative Auswirkungen oder Eingriffe in die kleinteiligen und vielfältigen Strukturen werden vermieden.

## **GESCHÜTZTE PFLANZENARTEN**

Geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen bisher durchgeführten Biotoptypenkartierung bzw. der Untersuchungen zum Entwurf des Bebauungsplanes nicht gefunden.

## **PFLANZEN: BESTANDSBÄUME**

Im Planungsgebiet kommen viele, besonders wertvolle Altbäume vor. Diese stellen wertvolle Elemente innerhalb der Biotopstrukturen der Siedlungsflächen dar, dienen als „Trittsteine“ einer siedlungsinternen Biotopvernetzung und bieten zum Teil auch gesetzlich geschützte, dauerhafte Lebensstätten für wildlebende Tierarten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wird aufgrund der enormen Anzahl dieser Bestandsbäume eine flächendeckende Kartierung durch den Vermesser und Aufnahme in den amtlichen Lageplan verzichtet. Aus dem gleichen Grund wird auch auf die Erstellung eines

Baumkatasters im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes bzw. der Schutzgutbetrachtung verzichtet.

Der Schutz aller Bestandsbäume ist jedoch durch die Baumschutzsatzung der Stadt generell geregelt und muss im Zuge der jeweiligen Bauantragsverfahren einzeln geprüft werden.

Laut Baumschutzsatzung sind folgende Bäume im Stadtgebiet Hohen Neuendorfs geschützt:

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,3 m Stammhöhe)
- Obstbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,3 m Stammhöhe)
- Großsträucher ab 2,5 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (gemessen im Traufbereich)
- alle Ersatz- und Ausgleichspflanzungen, unabhängig vom Stammumfang.

### **ALLEEN / BAUMREIHEN**

Zahlreiche Straßen im Planungsgebiet werden durch Alleen oder Baumreihen gesäumt; dies bestimmt den Charakter der Siedlungsflächen in besonderer Weise mit und stärkt in Teilen der Siedlungsflächen den Eindruck des „Waldsiedlungscharakters“. Die Alleen und Baumreihen bilden Biotopverbindungsbahnen innerhalb der Wohngebiete sowie zur angrenzenden Landschaft und sind somit wertvolle Elemente der Biotopvernetzung. Alleen sind gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz generell geschützt und dürfen in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden. Im Planungsgebiet sind geschützte Alleen / Baumreihen an folgenden Straßen vorhanden und zu entwickeln:

- Beidseitige Alleen:
  - Birkenwerderstraße
  - Briesestraße
  - (Flachslakestraße)
- Einseitige Baumreihen:
  - Sommerstraße
  - Feldweg
  - Summter Straße im westlichen Abschnitt zwischen Birkenwerderstraße und Briesestraße

### **NATURDENKMALE – GESCHÜTZTE EINZELBÄUME**

Naturdenkmale bzw. geschützte Einzelbäume sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### **FAUNA**

Untersuchungen zur Fauna im Planungsgebiet wurden nicht durchgeführt, da es sich um eine Sicherung des Bestandes handelt und keine Festsetzungen zur Neuausweisung von Bauflächen im Bebauungsplan getroffen werden. Folglich ist davon auszugehen, dass sich die flächenhafte Habitatstruktur grundsätzlich nicht verändert. Bei kleinteiligen Veränderungen ist § 44 BNatSchG als auch die Baumschutzsatzung zu berücksichtigen. Die Einhaltung ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### **BIOTOPSTRUKTUREN IN NACHBARSCHAFT ZUM PLANUNGSGEBIET**

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geht nicht nur auf die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotoptypen zurück. Entscheidend wertsteigernd

ist die direkte Nachbarschaft zu den großflächigen Waldgebieten, die dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ angehören. Die stark durchgrünter Wohngebiete mit teilweise altem Baumbestand setzen sich ebenfalls in der Nachbarschaft weiter fort.

### **Bewertung**

In der Summe kann aufgrund der vorhandenen starken Durchgrünung des Siedlungsgebietes sowie des in Teilgebieten noch vorhandenen Waldbaumbestandes festgestellt werden, dass der Geltungsbereich ein für die Flora und Fauna wertvolles, vielfältig strukturiertes Biotopgefüge bildet, welches heute aufgrund der guten Vernetzung und der kleinteiligen und vielfältigen eigenen Biotopstrukturen eine bereichernde Ergänzung zu den Biotopstrukturen der Umgebung darstellt.

Für die künftige Entwicklung ist einer Verarmung der siedlungsinternen Biotopstrukturen entgegenzuwirken.

#### **6.3.1.3 Schutzgut Boden**

##### **Topographie / Naturraum**

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teil des LSG Westbarnim gelegen und ist Teil der ostbrandenburgischen Platte. Die flachhügelige Moränenplatte wird von verzweigten Schmelzwasserrinnen und Gewässern durchzogen.

##### **Boden**

Das Plangebiet ist gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Hohen Neuendorf geprägt durch eine lockere Bebauung mit gering versiegelten Böden (Versiegelung zwischen 10 und 35 %). Im Westen des Plangebiets befindet sich eine private unversiegelte Freifläche, umgeben von Bebauung zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Birkenwerderstraße, Sommerstraße und Wiesenweg.

##### **Bewertung**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird vom vorliegenden Bebauungsplan durch die Regelungen zur Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes in der bebauten Ortslage entsprochen. Durch die Festsetzungen können Potentiale der innerörtlichen Entwicklung und Verdichtung genutzt werden, gleichzeitig verhindert aber die Begrenzung der maximalen, baulichen Dichte eine unkontrollierbare Entwicklung und Beeinträchtigung unter anderem des Bodenhaushaltes.

#### **6.3.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen. In seiner Stellungnahme vom 13.08.2021 teilte der Landkreis Oberhavel – Fachdienst Wasserwirtschaft – jedoch mit, dass das Gebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe gelegen sein wird. Laut o.g. Stellungnahme ist auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) somit besonders zu achten. Voraussetzung für die Niederschlagswasserversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden sowie die Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,0 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind

demnach so auszuführen, dass das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Innenbereich des Blockes zwischen Hohen Neuendorfer Weg, Birkenwerderstraße, Sommerstraße und Wiesenweg befindet sich jedoch eine leichte Senke, die nach Angaben der Anwohner früher zeitweise wasserführend war; dies ist in den letzten Jahren jedoch nur noch sehr selten zu beobachten. Gleiches gilt für die Relikte eines flachen Grabenlaufes, die ausgehend von der o.g. Senke in südliche Richtung verlaufen. Zum Zeitpunkt der Begehungen im Frühjahr / Sommer und Herbst 2021 führten Senke und Grabenlauf kein Wasser.

Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches weist das Gebiet eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

### **Bewertung**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer Nachhaltigkeit im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, ist auch für das Schutzgut Wasser die durch den Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades mit einer Minimierung bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verbunden. Mit der vorgesehenen Versickerung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches können Beeinträchtigungen minimiert und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung geringgehalten werden.

#### **6.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Laut Landschaftsplan<sup>8</sup> weist das Planungsgebiet - wie auch der größte Teil der südlichen Siedlungsgebiete Hohen Neuendorfs - einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die verhältnismäßig großen Gärten und der alte Baumbestand wirken klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Dies gilt insbesondere auch für den Vorwaldbestand im Innenblockbereich des WR 14. Das Klima im Planungsgebiet weist somit nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf. Laut Landschaftsplan verläuft eine Luftleitbahn mit regionaler Wirksamkeit westlich des Geltungsbereiches von Norden nach Süden und führt zu einem klimatischen Austausch und einer Entlastung der Siedlungsgebiete.

Die Waldflächen in Nachbarschaft des Geltungsbereiches stellen wichtige Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete dar. Sie tragen so ebenfalls mit dazu bei, das Lokalklima innerhalb des Planungsgebietes zu entlasten. Der innerstädtische Grünzug, der den Geltungsbereich in Ost-Westrichtung durchzieht, hat ebenfalls lokalklimatisch ausgleichende Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen.

### **Bewertung**

Mit seinem relativ geringen Versiegelungsgrad, dem hohen Vegetationsanteil der Gärten und dem hohen Anteil von Altbaumbestand, die Nachbarschaft zu klimatisch ausgleichenden Waldflächen trägt das Planungsgebiet selbst zusätzlich zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Begrenzung der baulichen Dichte durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes trägt zur langfristigen Erhaltung dieser Qualitäten bei.

---

<sup>8</sup> Landschaftsplan s.o.

Zusammenfassend ist nicht mit spürbaren, negativen Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation Hohen Neuendorfs durch die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu rechnen.

Ein wichtiger Aspekt wird auch künftig der Schutz der Altbaumbestände und die Neupflanzung von Gehölzen sein. Dieses Ziel wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Mindestbepflanzung der Grundstücke gefördert. Zum Erhalt des Altbaumbestandes gilt es die strikte Einhaltung der Baumschutzsatzung zu sichern und zu kontrollieren.

#### **6.3.1.6 Schutzgut Ortsbild / Landschaft**

Die Wohngebiete im Planungsgebiet werden durch die großen Gärten, den hohen Grünanteil und den Altbaumbestand geprägt. Teile des Planungsgebietes stellen sich als Waldsiedlung mit einem hohen Anteil noch erhaltener Waldbäume dar, welche durch die Bepflanzung von öffentlichen Straßen mit Alleen oder zumindest mit Baumreihen ergänzt werden. Der charakteristische alte Waldbaumbestand stellt in Teilflächen vermutlich noch ein Relikt der früheren Bewaldung dar. Ihm kommt daher nicht nur eine Bedeutung zur Gliederung des Siedlungsgebietes zu, sondern macht historische Bezüge sichtbar und trägt so zur Identifikationsbildung bei. Ergänzend kommen markante alte Parkbäume und Obstbäume hinzu, die die Gärten zahlreicher Wohngrundstücke bestimmen.

Es sind jedoch auch eine Vielzahl von Grundstücken zu benennen, die völlig ohne Baumbestand und nur durch monotone Rasenflächen oder pflegeleichte, landschaftsraumfremde Ziergehölze geprägt werden. Diese Tendenz ist vor allem bei Grundstücken zu erkennen, die in der jüngeren Vergangenheit neu bebaut oder nach Teilung umgestaltet worden sind.

Wesentlich wird das Siedlungsbild auch durch die klaren Siedlungskanten zu den angrenzenden Landschaftsräumen bestimmt; die Waldkanten hinter den rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Westen und Osten, sowie angrenzend an die öffentlichen Straßen (Hohen Neuendorfer Weg und Birkenwerderstraße) markieren die Lage am Rande der Siedlungsflächen.

Die Ortsränder im Westen und Osten werden direkt vom Landschaftsraum und den entsprechenden Waldflächen begrenzt. Das Siedlungsgebiet fügt sich harmonisch in seine Umgebung ein.

#### **Bewertung**

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes werden die Qualitäten des Planungsgebietes erhalten und langfristig gesichert.

#### **6.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt werden könnte. Als Kultur- und Sachgüter sind die in einer Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale zu bezeichnen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

#### **Bewertung**

Konflikte mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

#### **6.3.1.8 Schutzgebiete**

Die Bedeutung der die Siedlungsflächen im Westen und Osten begrenzenden Landschaftsräume und Biotopstrukturen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft wird auch dadurch

verdeutlicht, dass diese Flächen einer oder sogar mehreren Schutzkategorien unterliegen. Es handelt sich um folgende Schutzgebiete:

- Der Geltungsbereich ist Teil des "Großschutzgebietes Naturpark Barnim", welches sich großflächig in der angrenzenden Landschaft fortsetzt.
- Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“: Westlich und östlich direkt angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes; auch dieses Schutzgebiet erstreckt sich noch weit in die angrenzende Landschaft.
- gesetzlich geschützte Alleen (siehe Punkt 6.3.1.2) innerhalb des Planungsgebietes.

### **Bewertung**

Auf die Schutzgebiete angrenzend an den Geltungsbereich wird hingewiesen. Die Lage wird bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (geringe Dichte, auch in den Randbereichen) berücksichtigt.

#### **6.3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Unter Wechselwirkungen sind sich verstärkende, negative oder sich aufhebende Auswirkungen der betrachteten Einzelaspekte zu verstehen, die in der Summe zu einer geänderten Einschätzung der o. g. Bewertung führen.

Im vorliegenden Fall treten solche Wechselwirkungen jedoch nicht auf.

#### **6.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Baurecht für die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich konkretisiert. Dies führt bei einem Teil der Grundstücke zu einer Veränderung, teilweise auch zu einer geringen Erhöhung der baulichen Dichte gegenüber dem Bestand. Im Folgenden wird dargestellt, welche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

##### **6.3.2.1 Zu erwartende Umweltauswirkungen / Ermittlung der Eingriffserheblichkeit**

Die Schutzgutbetrachtung dient dazu, die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft darzustellen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind aber nicht alle Veränderungen der Schutzgüter als "Eingriffe" im Sinne des Gesetzes zu bezeichnen. Vielmehr gelten nur jene Beeinträchtigungen als Eingriff, die nicht bereits erfolgt sind oder nach dem derzeit geltenden Planungsrecht zulässig wären.

Im vorliegenden Fall müssen folgende Aussagen des geltenden Planungsrechtes zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit herangezogen werden:

- Flächennutzungsplan: Die Ausweisung fast des gesamten Geltungsbereiches als Wohnbaufläche in der vorbereitenden Bauleitplanung schafft zwar kein direkt wirksames Baurecht und lässt auch keine Bestimmung der maximalen, baulichen Dichte zu. Sie stellt aber eine abgestimmte und durch die Stadt sowie die Träger öffentlicher Belange bestätigte Planungsabsicht dar.
- Klarstellungssatzung: Mit der Klarstellungssatzung hat die Stadt definiert, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Falle von Bauanträgen gemäß § 34 BauGB zu

beurteilen sind. Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Baugebiete ausgewiesenen Grundstücke liegen gemäß Innenbereichssatzung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Geringe Flächenanteile im „Blockinneren“ von WR 14/ MI 2 sowie geringe Flächenanteile vom WR 5 und WR 10 entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind von der Klarstellungssatzung ausgenommen. Es handelt sich hierbei um keine selbständig nutzbaren Grundstücke. Es sind vielmehr arrondierende Flächen.

Daraus ergibt sich, dass für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke grundsätzlich bereits heute Baurecht besteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen somit nicht erstmals Baurecht, sondern stellen lediglich eine Konkretisierung des bestehenden Baurechtes dar. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind die Beeinträchtigungen, die durch eine Bebauung im Geltungsbereich auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen, somit nicht als Eingriffe zu bewerten, da eine Bebauung und somit auch die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen bereits in gleichem Maße gemäß Beurteilung nach §34 BauGB, d.h. vor der Aufstellung des Bebauungsplanes, zulässig waren.

Die Eingriffsregelung findet demnach in diesen Bereichen keine Anwendung.

Aussagen über die maximal zulässige bauliche Dichte sind weder dem Flächennutzungsplan noch der Klarstellungssatzung zu entnehmen. Laut § 17 der Baunutzungsverordnung werden die Orientierungswerte mit einer GRZ von 0,4 im WR sowie 0,6 im MI angegeben. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegte, maximale bauliche Dichte liegt mit einer GRZ von 0,2 im WR sowie 0,3 im MI weit darunter.

Im Falle eines konkreten Bauantrages hat die Stadt derzeit zu prüfen, ob sich das jeweilige geplante Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Dies bezieht sich auf diverse Aspekte (z.B. Lage, Ausrichtung, Dimension des Baukörpers). Es ergibt sich somit für die heutige Situation keine einheitlich festgelegte, maximale Dichte. Nach dem Einfügungsgebot kann sie - je nach baulichem Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung - stark variieren. Im Falle von Bauanträgen zur Teilung oder Verdichtung von Grundstücken, in deren Nachbarschaft bereits ähnliche Vorhaben genehmigt worden sind, wäre nach dem Einfügungs- und Gleichbehandlungsgebot eine Baugenehmigung zu erteilen. Nach § 34 BauGB ist damit keine planerische Obergrenze der baulichen Dichte im Gebiet gesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen daher sowohl ein Instrument der aktiven Steuerung der baulichen Entwicklung sowie aus Sicht von Natur und Landschaft im vorliegenden Fall eine Möglichkeit dar, Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Verhältnis zum bestehenden Baurecht zu vermeiden und zu minimieren.

Im Verhältnis zum Bestand entsteht jedoch lediglich eine Verdichtung, wenn vorhandene Potentiale der innerstädtischen Entwicklung Hohen Neuendorfs durch die Entwicklung auf brachliegenden oder teilbaren Grundstücken genutzt und somit Siedlungsentwicklungen im bisher unbelasteten Außenraum vermieden werden.

Im WR 14 wird der Block-Innenbereich zum Schutz der wertvollen Biotopstrukturen als private Grünfläche ausgewiesen und so vor einer Überbauung und Neuversiegelung geschützt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden.

An einigen wenigen Stellen weicht die Abgrenzung der Bauflächen (WR 5, WR 10, WR 14) kleinflächig von der Abgrenzung der Klarstellungssatzung ab. Hier ist der tatsächlich genutzte Bestand in der Abgrenzung berücksichtigt worden. Die Abweichungen sind jedoch so gering, dass keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 6.3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgten Ziele beziehen sich vor allem darauf, in den vorhandenen Baugebieten eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ziel ist es, die bauliche Dichte zu begrenzen, um die starke Durchgrünung mit allen ihren positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erhalten.

Folgende Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen:

- Innerhalb der reinen Wohngebiete wird die maximal zulässige Versiegelung für Hauptanlagen mit einer GRZ von 0,2 begrenzt. Inklusive Nebenanlagen ist hier der Versiegelungsgrad auf 30% der Grundstücksfläche begrenzt<sup>9</sup>.
- Innerhalb der Mischgebiete wird die maximal zulässige Versiegelung für Hauptanlagen mit einer GRZ von 0,3 begrenzt. Inklusive Nebenanlagen ist hier der Versiegelungsgrad auf 45% der Grundstücksfläche begrenzt<sup>10</sup>.
- Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> Fläche sollen großzügige Gartenflächen für die private Nutzung gesichert werden.
- Ergänzend wird in Teilgebieten durch zeichnerische Festsetzungen eine Vorgartenzone sowie teilweise eine hintere Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit zwei Ausnahmen – entlang der Bahntrasse und rückwärtig des WR 14 und MI 2 - (siehe textliche Festsetzung 3.3) nicht zulässig, so dass mit dieser Festsetzung überwiegend eine von Bebauung freie Vorgartenzone bzw. teilweise zusätzlich eine rückwärtige Gartenzone gesichert wird.
- Dem Ziel der Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Boden- und Grundwasserhaushalts dient die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen sowie die Vermeidung von flächenhaften Stein-/ Kies- / Split- und Schottergärten.
- Mit der Festsetzung des rückwärtigen Bereiches im WR 14 als private Grünfläche sowie der abgestuften, am Bestand orientierten Ausweisung der rückwärtigen Baugrenzen wird der Bedeutung dieser Fläche als zusammenhängende Gehölzstruktur Rechnung getragen. So werden Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft - insbesondere Biotop- und Artenschutz, Klima sowie Boden- und Grundwasserschutz - vermieden und wertvolle Strukturen langfristig geschützt.
- Die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke dient innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen dem Erhalt bzw. der Schaffung des prägenden Wald- bzw. Parkcharakters der Siedlungsgebiete sowie der Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugebiete. Sind keine Bestandsbäume auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden, so ist je 350m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Sind bereits Altbäume vorhanden, kann ihr Erhalt auf die Verpflichtung zur Neupflanzung angerechnet werden. Auf diesem Weg wird bei Veränderungen der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken die Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes gestärkt und Baumfällungen werden so weit wie möglich vermieden.

---

<sup>9</sup> GRZ 0,2 = 20% Versiegelung zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 50% - also 10% der Grundstücksfläche, so dass in der Summe eine maximale Versiegelung von 30% eingehalten werden muss.

<sup>10</sup> GRZ 0,3 = 30% Versiegelung zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 50% - also 15% der Grundstücksfläche, so dass in der Summe eine maximale Versiegelung von 45% eingehalten werden muss.

### 6.3.2.3 Schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen

Die von der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes - gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes - ausgehenden Umweltauswirkungen, werden im Folgenden in Kurzfassung - schutzgutbezogen - zusammengestellt:

#### Schutzgut Mensch

Mit der Planung innerhalb des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Erholungsfunktionen nicht verändert.

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und maximaler Versiegelung dient der Sicherung großzügiger Gartenflächen für die private Nutzung.

Aufgrund der erheblichen Lärmbelastungen durch die Verkehrsstrassen (Bundesstraße 96a und Bahntrasse) setzt der Bebauungsplan Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenfassaden (bestehend aus Außenwand, Fenster, Lüftungselement) fest, welches für zukünftig mögliche Hausfassaden mit Ausrichtung zur jeweiligen Lärmquelle eingehalten werden müssen. Darüber hinaus empfiehlt das Schallgutachten (siehe oben), schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche im Freibereich (Terrassen, Balkone etc.) im „akustischen Schatten“ der entstehenden / bestehenden Gebäude anzuordnen.

Negative Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Anwohner und Besucher des Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Begrenzung der baulichen Dichte durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades dient der Erhaltung großer zusammenhängender Frei- bzw. Gartenflächen auf den Grundstücken. Dies sichert auch zukünftig die Gliederung der Siedlungsflächen durch Gärten und erhält bzw. schafft Lebensraumpotentiale für die wildlebende Flora und Fauna.

Die Ausgestaltung privater Gärten kann jedoch mit den Mitteln eines Bebauungsplanes grundsätzlich nicht beeinflusst werden; für den Erhalt des wertvollen alten Baumbestandes ist die Anwendung und Einhaltung der Vorschriften der Baumschutzsatzung unbedingt erforderlich. Für den Fall, dass die Fällung von Altbäumen im Einzelfall unvermeidbar sein sollte, ist darauf zu achten, dass ausreichend Ausgleichspflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen hergestellt werden. Möglichkeiten der Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet sowie der Zahlung von Ersatzgeldern sollten in diesem Gebiet möglichst nicht in Erwägung gezogen und nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Zum Schutz wildlebender Tiere im Gebiet sollten folgende Hinweise Berücksichtigung finden:

#### **Schutzmaßnahmen zur Vermeidung, Minderung auch i.S.d. § 44 (5) BNatSchG:**

Eine Bauzeitenregelung sorgt für größtmögliche Vermeidung/Minimierung von Eingriffswirkungen auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet. Mögliche Abriss- und Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermausarten und der Überwinterungszeit, d.h. zwischen Ende September bis Anfang November durchgeführt werden.

Hinsichtlich möglicher Winterbesetzungen geeigneter Strukturen, ist eine Vorabprüfung auf besetzte Quartiere erforderlich. Im Gebiet betrifft das Gebäude mit geeigneten Öffnungen, Fugen, Spalten u. ä. Strukturen sowie alle Altbäume mit Baum- (Spechthöhlen), die vor Fällmaßnahmen auf potentiell besetzte Quartiere zu prüfen sind.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten im Sinne von (maßgeblichen) Flächenverlusten, Nahrungsverknappung oder Barrierewirkung ist bei weiterer Bebauung der

Fläche oder von Teilbereichen der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten, vor allem, wenn ausreichend Grünflächen mit Baum- und Heckenbestand erhalten bleiben oder neu geschaffen werden.

Negative Umwelteinwirkungen auf Tiere und Pflanzen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes gehen vor allem auf die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Böden zurück. Die zukünftig überbauten Flächen gehen einer naturnahen Bodenentwicklung dauerhaft verloren; dies hat Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zur Folge.

Wie bereits für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dargestellt, sind negative Umweltauswirkungen auf den Bodenhaushalt nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen somit in einem Großteil des Geltungsbereiches zu einer Vermeidung und Minderung der negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei.

#### Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung und Minderung der negativen Umweltauswirkungen soll die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben daher eine maximale Versiegelung der Grundstücksflächen vor. Zur weiteren Reduzierung der Versiegelung und gleichzeitigen Anreicherung des Grundwassers durch Niederschlagswasser wird daher die Herstellung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau vorgeschrieben sowie eine textliche Festsetzung zur Vermeidung flächenhafter Stein-/ Kies/ Splitt- und Schottergärten aufgenommen. Darüber hinaus schreibt bereits das Wasserhaushaltsgesetz vor, dass Niederschläge der versiegelten und bebauten Flächen oberflächlich innerhalb der Grundstücksflächen zu versickern sind.

Mit Umsetzung dieser Festsetzungen sind für den Geltungsbereich nur geringfügige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, die analog zum Schutzgut Boden nicht zu Eingriffen in das Schutzgut führen, sondern vielmehr zu einer Vermeidung bzw. Minderung gegenüber dem geltenden Baurecht beitragen.

#### Schutzgut Klima / Luft

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke sichert auch künftig den Erhalt und die Entwicklung großer Gartenflächen mit Bedeutung als klimatisch wirksame Freiflächen. Die Festsetzungen dienen daher unter anderem der Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen auf das Lokalklima.

#### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Mindestgrundstücksgrößen im Zusammenwirken mit der maximal zulässigen Versiegelung tragen zu einer Bewahrung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der prägenden großen Gartenflächen bei. Mit der auf 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernten vorderen Baugrenze wird die Freihaltung einer Vorgartenzone gesichert, die das Erscheinungsbild der Siedlungsflächen als stark durchgrünte Siedlung langfristig sichert.

Die Festsetzung einer hinteren Baugrenze in den, den Waldflächen zugewandten Gebieten sowie dem als private Grünfläche ausgewiesenen zusammenhängenden Gehölzbestand im WR 14, dient der Bildung einer klaren rückwärtigen Baugrenze in Nachbarschaft zum Landschaftsraum

bzw. zu wertvollen Biotopstrukturen. Die anschließenden Gärten sind von Bebauung freizuhalten und bilden eine Pufferzone und einen harmonischen Ortsrand.

Der Erhalt des prägenden Baumbestandes kann mit den Mitteln des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erreicht werden; hierzu ist die konsequente Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt erforderlich.

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind für den Geltungsbereich nicht zu erwarten, vielmehr kann nur so der Charakter des Ortsbildes langfristig vor zu starker Verdichtung und Überformung gesichert werden. Durch die Aufnahme der Siedlungsstrukturen, der Nutzung bestehender Erschließungsstraßen sowie der Festsetzung der für den Ort charakteristischen Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erkennen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf prägende Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Umweltauswirkungen für Kultur- und Sachgüter entstehen nicht.

### **6.3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Unter 6.3.2.1 wurde dargestellt, dass für die durch den Bebauungsplan als Baufläche festgesetzten Grundstücke bereits heute Baurecht besteht, da sie alle innerhalb der "im Zusammenhang bebauten Ortslage" gemäß Klarstellungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf gelegen sind.

Wie oben umfangreich erläutert wurde, konkretisiert der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dieses bestehende Baurecht und legt so für alle Grundstücke eine maximale Versiegelung fest. So lässt sich die maximale Dichte festlegen, die zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Umwelteinwirkungen innerhalb und auch bezogen auf die empfindlichen angrenzenden Landschaftsräume führt. Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht bereits heute grundsätzlich Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB, welches jedoch wesentlich geringere Steuerungsmöglichkeiten aufweist. Eine Verdichtung bis zu einem wesentlich höheren Versiegelungsgrad wäre in Abhängigkeit zur konkreten bestehenden baulichen Ausnutzung von Einzelgrundstücken möglich. Langfristig bestünde ohne die Festsetzungen des B-Planes die Gefahr einer fortschreitenden Entwicklung und Verdichtung mit höherer GRZ, die planerisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig richtet sich die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke bei Grundstücksteilungen gegen eine Zersplitterung der Siedlungsflächen und gegen die Bildung von rückwärtigen Baureihen, die den Charakter der Siedlungsflächen im Laufe der Jahre wesentlich verändern würden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuern die Entwicklung und tragen zur Vermeidung und Minderung von negativen Umweltauswirkungen der baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich bei.

## **6.4 Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse**

Das Siedlungsgebiet im Geltungsbereich weist heute eine starke Durchgrünung und teilweise einen erhaltenswerten Waldcharakter auf. Der hohe Entwicklungsdruck auf das attraktive Wohngebiet führt zunehmend zur Bebauung der wenigen freien bzw. brach liegenden Grundstücke aber auch vermehrt zu Grundstücksteilungen und Verdichtungen im Bestand. Derzeit werden Bauanträge nach geltendem Baurecht beurteilt, welches auf der Abgrenzung der Innenbereichssatzung in Verbindung mit den gesetzlichen Vorschriften des § 34 BauGB basiert.

Das geltende Baurecht lässt eine Steuerung der baulichen Entwicklung z.B. durch die Festlegung einer maximalen Baudichte oder die Freihaltung von Vorgarten- oder rückwärtigen Gartenflächen nicht zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Instrumente über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nutzbar und die Stadt kann eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zur Grundlage der künftigen Baugenehmigungen heranziehen. So lassen sich Beeinträchtigungen aller Schutzgüter vermeiden bzw. minimieren und eine auch für den Bürger nachvollziehbare, vorhersehbare und geordnete bauliche Entwicklung kann langfristig zur Umsetzung kommen.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Neben Einzel- und Doppelwohnhäusern sind vereinzelt auch Häuser mit Wochenendhauscharakter zu finden. Eine Konzentration von nicht störenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsanbietern, lässt sich lediglich an der Birkenwerder Straße erkennen; sie treten des Weiteren vereinzelt und unregelmäßig im gesamten Gebiet auf. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen sowie die vorhandenen genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Durch die geplanten Festsetzungen reiner Wohngebiete sowie von Mischgebieten entlang der Birkenwerderstraße sind negative Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke nicht zu erwarten, da die geplanten Festsetzungen dem bereits vorhandenen Charakter des Plangebietes entsprechen.

Die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung des Gebietscharakters und stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Hohen Neuendorf. Art und Maß der baulichen Nutzung, die geplante Bauweise, der vorgegebenen Mindestgrundstücksgröße und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechen der vorhandenen Gebietsstruktur und -gestalt, welche durch eine Bestandsaufnahme im April/Juni 2020 ermittelt wurde.

Wesentliche oder nachteilige städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten, vielmehr kann durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes eine gemäß § 34 BauGB allmählich zulässige Verdichtung des Gebietes unterbunden und eine städtebaulich gewünschte Dichte und Gestaltung vorgegeben werden, welche sich aus dem Bestand ergibt.

### 7.2 Flächenaufteilung des Plangebietes

	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Fläche in ha (ca.)	Flächenanteil in % (ca.)
<b>Geltungsbereich</b>	<b>364.180*</b>	<b>36</b>	<b>100</b>
Reines Wohngebiet (WR 1 bis WR 16)	278.060	28	76
Mischgebiete (MI 1 und MI 2)	24.660	2,5	7
Private Grünfläche	8.670	< 1	2
Verkehrsflächen	52.790	5,3	15

Den größten Teil der Flächen im Plangebiet machen mit 83 % die Baugebietsflächen aus (reine Wohngebiete und Mischgebiete). Es folgen die Verkehrsflächen mit 15 %. Die Private Grünfläche macht im Verhältnis zur Größe des Geltungsbereiches nur einen geringen Anteil von 2 % aus.

### **7.3 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einzelne Schutzgüter sind der Schutzgutbetrachtung unter Punkt 6 zu entnehmen.

### **7.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

### **7.5 Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet.

## **8. Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 25. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Nr. 64 „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am langen Berg, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Beschluss-Nr.: B 102/2017). Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 01 / 28. Jahrgang vom 26. Januar 2019. Mit Beschluss Nr. 004/2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf auf ihrer Sitzung am 25. Februar 2021 eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses in Hinblick auf die Verfahrensart beschlossen.

### **Verfahrensart**

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Da der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wurde und sich nicht wesentlich verändert, wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren angewandt. (siehe auch die Punkte 4 „Planungskonzept“ und 5 „Planinhalt“ dieser Begründung)). Insbesondere durch die bestandssichernden Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung (hier insbesondere die zulässigen Höchstmaße der Grund- und Geschossfläche sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse) in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, führen die Festsetzungen nicht zu einer Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes gegenüber der Entwicklung des Gebietes nach § 34 BauGB.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegt des Weiteren vor, da

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Planbereich grenzt im Westen und Osten an das Landschaftsgebiet Westbarnim (Außenbereich) und im Süden an beplante Innenbereiche an. Im Norden grenzt der

Geltungsbereich an den Planbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 63 an, für dessen Planbereich zudem eine wirksame Veränderungssperre besteht. Da der angrenzende Bebauungsplan Nr. 63 in Hinblick auf die Bestandssicherung die gleichen Planungsziele verfolgt und ebenfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einer weitergehenden Prüfung der Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes nach § 34 BauGB für angrenzende Grundstücke abgesehen werden. Selbst, wenn das Bebauungsplanverfahren Nr. 63 des nördlich anschließenden Siedlungsgebietes nicht Rechtskraft erlangen sollte und die Beurteilung des Planrechts weiterhin nach § 34 BauGB erfolgt, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 keine Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes ableitbar, da die Festsetzungen überwiegend den Bestand sichern.

Im Süden schließen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde und Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ an.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **Veränderungssperre**

Die Stadtverordneten der Stadt Hohen Neuendorf haben am 20. Dezember 2018 mit Beschluss-Nr.: B 044/2018 in öffentlicher Sitzung eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 64 "Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am langen Berg, Stadtteil Bergfelde" als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich deren Anlage ist im Amtsblatt Nr. 01 des 28. Jahrgangs vom 26. Januar 2019 für die Stadt Hohen Neuendorf öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordneten der Stadt Hohen Neuendorf haben am 26. November 2020 mit Beschluss-Nr.: B 054/2020 in öffentlicher Sitzung die Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 64 beschlossen. Die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich deren Anlage ist im Amtsblatt Nr. 01 des 30. Jahrgangs vom 23. Januar 2021 für die Stadt Hohen Neuendorf öffentlich bekannt gemacht worden.

### **Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf**

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, dennoch wurde im Bebauungsplanverfahren auf Grund des Umfangs des Plangebietes und der berührten Belange eine informelle frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26. Juli 2021 bis einschließlich 30. August 2021 in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Oranienburger Str. 2, 16540 Hohen Neuendorf, während der Dienststunden statt. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde eingereicht. Die darin genannten Belange werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 23. Juli 2021. In der Begründung sind entsprechende Ergänzungen aufgenommen worden.

### **Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Entwurf**

Im Bestand befindet sich zwischen der Straße Am Blumberg, der Summter Straße und der Lehnitzstraße eine öffentliche Fläche, welche flächendeckend mit Bäumen und anderen Gehölzen bewachsen ist und sich gemäß Klarstellungssatzung im Außenbereich befindet

(Außenbereich im Innenbereich). Für die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ gemäß Flächennutzungsplan ist derzeit kein Bedarf und keine Erforderlichkeit erkennbar. Konkretisierte Planungsziele der Stadt in Hinblick auf die Fläche bestehen derzeit nicht. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat in seiner Stellungnahme vom 11.08.2021 festgestellt, dass es sich bei der Teilfläche des Flurstücks 717 um eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG handelt. Sowohl die Größe als auch die Bestockung erfüllen gemäß Stellungnahme die Waldeigenschaft. Der Teilbereich des Flurstücks 717 wurde auf Grund der v.g. Gründe aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen.

Das im Vorentwurf zunächst berücksichtigte reine Wohngebiet mit der Bezeichnung WR 17 (Flurstück 1655) an der Summter Straße Ecke Birkenwerderstraße, ist ebenfalls zum Entwurf nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. Im Rahmen einer Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans beim zuständigen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz ist der Stadt mitgeteilt worden, dass der Zulässigkeitsumfang dieses Grundstücks gegenüber den umliegenden Grundstücken zu begrenzen ist und es hier eines erhöhten Abstimmungserfordernisses auf der Grundlage einer konkreten Detailplanung bedarf. Um das weitere Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 64 nicht zu verzögern, wird dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. Eine Bebaubarkeit über den Bestandsschutz hinaus kann dennoch von den Grundstückseigentümern im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### **Beteiligung zum Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 27. Januar 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“ mit Stand November 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (B 068/2021).

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit lag der Bebauungsplan (Entwurf November 2021) und seine Begründung in der Zeit vom 28. Februar 2022 bis einschließlich 01. April 2022 zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf öffentlich aus. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25. Februar 2022 über die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert und um Äußerung zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen eingereicht.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Anschreiben vom 25. Februar 2022 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben. Insgesamt haben 23 der Beteiligten geantwortet.

Folgende inhaltlich planungsrelevanten Schwerpunktbereiche der Stellungnahmen lassen sich zusammenfassen und wurden wie folgt berücksichtigt:

#### Landkreis Oberhavel

Der Fachbereich Bauordnung und Kataster, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht / Planung äußerte folgende Anregungen und redaktionelle Hinweise:

- Anregung auf der Planzeichnung Nutzungsschablonen zu nutzen.
- Anregung die gleichzeitige Festsetzung von GRZ und GR zu überprüfen.
- Hinweis zur Überprüfung der Erforderlichkeit der TF 7.2 (Baumpflanzungen)
- (Redaktionelle) Hinweise zur Formulierung der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie Anregungen die Begründung um die parallele Flächennutzungsplanänderung inhaltlich zu ergänzen.

#### Berücksichtigung:

Den Anregungen zu Darstellung einer Nutzungsschablone sowie zur Festsetzung einer höchstzulässigen GRZ (Grundflächenzahl) **oder** GR (Grundfläche) wurden nicht gefolgt.

Dem Hinweis zur Festsetzung 7.2 wird teilweise gefolgt: Die Erforderlichkeit ist aus städtebaulichen Gründen gegeben. Die Überschrift der Festsetzungen unter Punkt 7 wird redaktionell korrigiert.

Die redaktionellen Hinweise werden berücksichtigt.

#### Landesamt für Umwelt

Die Abteilung Immissionsschutz empfiehlt, in der Abwägung plausibel die Abweichung von den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den nicht gesicherten Schutz der Außenwohnbereiche zu begründen sowie auf das Schutzniveau eines reinen Wohngebietes gegenüber vorhandenen Anlagen (Wärmepumpen) die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen einzugehen und auf die bisher nicht berücksichtigten Auswirkungen durch Erschütterungen infolge der Gleisanlagen bei einer Unterschreitung eines Abstandes von 50 m einzugehen.

#### Berücksichtigung:

Der Forderung wird teilweise gefolgt. Die Begründung wird nach Abstimmung mit dem LfU um Aussagen aus dem Erschütterungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 48 ergänzt. Das Schallgutachten kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass erforderlichenfalls von den Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen auf Grund der aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen (Lärm, Erschütterungen) zu treffen sind. Hierzu gehören z.B. die Grundrissanordnung von Aufenthaltsräumen an der von der Eisenbahntrasse abgewandten Gebäudeseite zum Schutz vor Lärm sowie z.B. technische Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung, um Erschütterungen zu mindern. Es wird den Bauherren zudem generell zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmemissionen (Straßen- und Schienenverkehr) empfohlen, die Freisitze im akustischen Schatten der Gebäude zu errichten oder gleichwertige Maßnahmen zu ergreifen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Ein Bestandsschutz für nach Immissionsschutzrecht genehmigte Wärmepumpen bestehender Baugenehmigungen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

#### Deutsche Bahn und Eisenbahnbundesamt

Die Deutsche Bahn und das Eisenbahnbundesamt weisen auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) hin. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Berücksichtigung:**

Dem Hinweis wird gefolgt. Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass erforderlichenfalls von den Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen auf Grund der aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen zu treffen sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Das Eisenbahnbundesamt regt die Festlegung der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen oder die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an.

**Berücksichtigung:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass erforderlichenfalls von den Bauherren zusätzlich geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Außenwohnbereiche im „akustischen Schatten“) zu treffen sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Landesbetrieb Straßenwesen

Der Landesbetrieb Straßenwesen gibt den Hinweis, dass eventuelle Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 96 durch den Vorhabenträger umzusetzen sind.

**Berücksichtigung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Entwurf zum Bebauungsplan Stand November 2021 bereits berücksichtigt. Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass erforderlichenfalls von den Bauherren zusätzlich geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Außenwohnbereiche im „akustischen Schatten“) zu treffen sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bürger/in 1

Die Stellungnahme des Bürgers/ der Bürgerin 1 regt die Änderung der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>, u.a. auf Grund von Planungen mit höherer baulicher Dichte in Bergfelde (Bebauungsplan Nr. 65), an. Er/Sie fordert eine Klarstellung, ob auch mehrere Einzelhäuser auf einem Grundstück zulässig sind. Zudem fordert er/sie die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangebiet, sowie eine Abmilderung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Lärmschutzmaßnahmen durch Bauherren).

**Berücksichtigung:**

Den Anregungen der Änderung der Mindestgrundstücksgröße wird nicht gefolgt, da sich die Flächengröße von 650 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße aus der Bestandsaufnahme ergibt und das Ergebnis der Abwägung darstellt zwischen den privaten Interessen (Teilbarkeit von Grundstücken) und den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes sowie des INSEK/WUS 2017 als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, welches eine erhöhte bauliche Dichte an anderer Stelle des Stadtteils als im Plangebiet vorsieht. Der Anregung zur Klarstellung der Zulässigkeit von mehreren Einzelhäusern auf einem Grundstück wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich stehen die Festsetzungen der Bauweise des Bebauungsplanes der Errichtung mehrerer Einzelhäuser auf einem Baugrundstück nicht entgegen. Zur Klarstellung wird in Kapitel 5.3 der Begründung zu den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 ergänzt, dass die textlichen Festsetzungen zur Bauweise die Errichtung mehrerer Einzelhäuser je Baugrundstück zulassen, sofern keine anderen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Vorgaben anderer Bereiche (z.B. Immissionsschutz) der Errichtung entgegenstehen. Zudem wird in Kapitel 5.2 klargestellt, dass sich die höchstzulässige

Grund- und Geschossfläche auf die Hauptanlage bezieht, wohingegen die GRZ von 0,2 von allen Hauptanlagen - einschließlich der Terrassen - in der Summe auf dem Grundstück einzuhalten ist.

Der Forderung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird nicht gefolgt. Die Zulässigkeit entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde den Gebietscharakter zu erhalten.

Der Anregung einer Abmilderung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen wird nicht gefolgt, da sich die Maßnahmen aus immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ergeben und die abschließende Beurteilung im Rahmen des Bauordnungsverfahrens stattfindet.

Am 20.10.2022 sind in der Stadtverordnetenversammlung die Abwägung (B 050/2022) und der Bebauungsplan als Satzung (B 051/2022) beschlossen worden. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.03.2023 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28).

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021.

**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15]).

## Anlage 1 Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In den reinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sind Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten (MI) mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die reinen Wohngebiete (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 16 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt. Dabei darf für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von höchstens 140 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der GR sind die Grundflächen von Anbauten, Erkern, Hauseingängen, Wintergärten und überdachten Terrassen hinzuzurechnen. Die Geschossfläche (GF) für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte darf - unter Berücksichtigung der zulässigen GR von 140 m<sup>2</sup> und der Zahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 - eine GF von 280 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und eine GF von 60 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die höchstzulässige Grundfläche und mindest- und höchstzulässige Geschossfläche gilt nicht für:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

sowie ausnahmsweise zulässige:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,3 als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

- 2.2 Für die Mischgebiete (MI) mit der Bezeichnung MI 1 bis MI 2 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 3 festgesetzt.

Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,45 als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Für die reinen Wohngebiete (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 13,0 m sowie Doppelhäuser mit einer Länge eines Gebäudeteils von höchstens 10,0 m. Die Gebäude sind mit einseitigem seitlichem Grenzabstand bei Doppelhaushälften und beidseitigem seitlichen Grenzabstand bei Einzelhäusern zu errichten.

Die abweichende Bauweise gilt nicht für:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

sowie ausnahmsweise zulässige:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für diese Gebäude gilt die offene Bauweise.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

- 3.2 Für die Mischgebiete (MI) mit der Bezeichnung MI 1 bis MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

- 3.3 In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sowie in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.

In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 11, WR 15 und WR 16 dürfen die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, de und fg durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige bauliche

Anlagen überschritten werden, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In dem reinen Wohngebiet (WR) mit der Bezeichnung WR 14 sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Stellplätze und Garagen/Carports sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **4 Grundstücksgrößen**

In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sowie in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 darf die Größe des Baugrundstücks 650 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

#### **5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 16 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise können mehr als 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn die Wohnungen der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### **6 Sonstige Festsetzungen**

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB, CD, EF, GH, JK, LM, NO, PQ, RS, TU sowie VW zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen**

- 7.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.2 In den reinen Wohngebieten (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 16 sowie in den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 2 ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

## 8 Örtliche Bauvorschriften

- 8.1 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Teile der Grundstückseinfriedungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) errichtet werden, sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 50 v. H. herzustellen. Die Höhe dieser Grundstückseinfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- 8.2 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Einzelne gestalterische Steinelemente sind zulässig, sofern sie in der Summe eine maximale Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

## 9 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Bereichen der Bebauungsgrenzen, auf denen sich zukünftig mögliche Außenbauteile von Gebäuden befinden, mögliche Fassaden vor Wohn- und Schlafräumen so auszubilden, dass ein nachfolgend angegebenes maximal resultierendes Bauschalldämm-Maß  $R_{w,res}$  erreicht wird:

### Reines Wohngebiet WR 1

- gesamte nordöstliche Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 37$  dB
- 20 Meter der nordwestlichen Baugrenze ausgehend von der nordöstlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37$  dB bis 36 dB
- 26 Meter der südöstlichen Baugrenze ausgehend von der nordöstlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37$  dB bis 36 dB

### Reines Wohngebiet WR 2

- gesamte westliche Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 37$  dB
- 45 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 38$  dB bis 36 dB
- 25 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37$  dB bis 36 dB

### Reines Wohngebiet WR 7

- gesamte südliche Grundstücksgrenzen -  $R_{w,res} = 36$  dB
- 60 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Grundstücksgrenze -  $R_{w,res} = 36$  dB

### Reines Wohngebiet WR 11

- gesamte südliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 52$  dB
- 38 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51$  dB bis 46 dB
- 65 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51$  dB bis 44 dB

### Reines Wohngebiet WR 12

- 89 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 50$  dB bis 43 dB

- 98 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 50 \text{ dB bis } 47 \text{ dB}$
- 126 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 47 \text{ dB bis } 41 \text{ dB}$

#### Reines Wohngebiet WR 13

- 98 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 46 \text{ dB bis } 45 \text{ dB}$
- 135 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 46 \text{ dB bis } 41 \text{ dB}$
- 175 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 45 \text{ dB bis } 39 \text{ dB}$

#### Reines Wohngebiet WR 14

- 180 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 44 \text{ dB bis } 43 \text{ dB}$
- 186 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 44 \text{ dB bis } 39 \text{ dB}$
- 95 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 42 \text{ dB bis } 40 \text{ dB}$
- 17 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der östlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 40 \text{ dB}$

#### Reines Wohngebiet WR 15

- 172 Meter der südlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 52 \text{ dB bis } 47 \text{ dB}$
- 62 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 52 \text{ dB bis } 46 \text{ dB}$
- 62 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 47 \text{ dB bis } 44 \text{ dB}$

#### Reines Wohngebiet WR 16

- gesamte südliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 52 \text{ dB}$
- gesamte westliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 52 \text{ dB}$
- 68 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51 \text{ dB bis } 49 \text{ dB}$
- 43 Meter der östlichen Baugrenze ausgehend von der südlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 51 \text{ dB bis } 47 \text{ dB}$

#### Mischgebiet MI 1

- 355 Meter der westlichen Baugrenze ausgehend von der nördlichen Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 38 \text{ dB bis } 40 \text{ dB}$
- 73 Meter entlang der östlichen Grundstücksgrenzen ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 38 \text{ dB bis } 40 \text{ dB}$
- 24 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der westlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 37 \text{ dB bis } 35 \text{ dB}$

#### Mischgebiet MI 2

- 194 Meter der südwestlichen Baugrenze ausgehend von der nördlichen Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 38 \text{ dB bis } 40 \text{ dB}$
- gesamte südöstliche Baugrenze -  $R_{w,res} = 40 \text{ dB}$

- 153 Meter der nordöstlichen Baugrenze ausgehend von der südöstlichen Baugrenze (an der B 96a) -  $R_{w,res} = 40$  dB bis 39 dB
- 26 Meter der nördlichen Baugrenze ausgehend von der nordöstlichen Baugrenze -  $R_{w,res} = 39$  dB bis 38 dB.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude müssen ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - KR_{aumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

Mit  $KR_{aumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $>50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, vom 22. November 2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Anlage 2 Pflanzliste**

**Pflanzliste** für Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2 für die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke in den Teilgebieten WR 1 – 16 und MI 1 – MI 2:

Botanischer Name	Deutscher Name	Nektarwert	Pollenwert
<b>Bienennährgehölze</b>			
Acer platanoides	Spitzahorn	gut	mäßig
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	sehr gut	mäßig
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	gut	gut
Aesculus x carnea	Rote Rosskastanie	gut	gut
Castanea sativa	Esskastanie	gut	gut
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	sehr gut	gering
Malus spec.	Apfel	sehr gut	sehr gut
Prunus avium	Süßkirsche, Vogelkirsche	sehr gut	sehr gut
Prunus vulgaris	Sauerkirsche, Weichsel	sehr gut	sehr gut
Pyrus communis	Birne	gut	gut
Robinia pseudoacacia	Gemeine Robinie	sehr gut	gering
Salix alba	Silberweide	sehr gut	sehr gut
Salix caprea	Salweide	sehr gut	sehr gut
Saphora japonica	Japanischer Schnurbaum	sehr gut	mäßig
Tilia cordata	Winterlinde	sehr gut	gering
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	gut	gering
Tilia tomentosa	Ungarische Silberlinde	gut	gering
Tilia x euchlora	Krimlinde	gut	gering
Tilia x vulgaris	Holländische Linde	gut	gering
<b>Bäume zum Erhalt / Förderung des Waldcharakters</b>		keine Angaben	keine Angaben
Pinus sylvestris	Waldkiefer	x	x
Ouercus petraea	Traubeneiche	x	x
Ouercus robur	Stieleiche	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x

**Anlage 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Zeichenerklärung  
(Stand 26.07.2001)**



# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB a. F.

### Bauflächen, Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB a. F.)

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sondergebiete (mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung)
-  Campingplatz
-  Wochenendhäuser
-  Fremdeverkehr
-  Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf / Stadtteil Bergfelde
-  Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum Hohen Neuendorf / Stadtteil Bergsdorf
-  Pflanzenmarkt Hohen Neuendorf / Stadtteil Bergsdorf
-  Bundeswehr
-  Sondergebiet Bundeswehr mit hohem Waldanteil / Standortübungsplatz

### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB a. F.)

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Schule
-  Kirchen und sächlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Feuerwehr
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB a. F.)

#### Straßenverkehr

-  Autobahn
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Ruhender Verkehr

#### Bahnen

-  Bahnanlagen
-  Bahnhof (Haltepunkt der Berliner S-Bahn)
-  Bahnhof (Haltepunkt der Regionalbahn)

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB a. F.)

-  Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung)
-  Elektrizität
-  Fläche für die Errichtung von Windkraftanlagen mit hohem Anteil an Fläche für die Landwirtschaft
-  Wasser
-  Abwasser
-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (mit näherer Bezeichnung der Art der Leitungen)
-  oberirdisch (z. B. 380 kV-Leitung)
-  unterirdisch (z. B. Ferngas)

## Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB a. F.)

-  Grünflächen (gegebenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung)
-  Parkanlage
-  Dauerkleingärten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Badeplatz, Freibad
-  Friedhof
-  Privatgärten

## Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB a. F.)

-  Wasserflächen

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB a. F.)

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB a. F.)

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 2. Kennzeichnung von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB a. F.)

-  Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel; Symbolhafte Kennzeichnung ohne gesonderte Flächendarstellung; In sonstigen Flächen informativ gekennzeichnet

-  Kennzeichnung (symbolhafte Randmarkierung) von Flächen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen

## 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB a. F.)

### Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Wasserschutzgebiete auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG), § 15

-  Trinkwasserschutzgebiet, Engere Schutzzone (Zone II)
-  Trinkwasserschutzgebiet, Weitere Schutzzone (Zone III)

### Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts auf der Grundlage des Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)

-  Naturschutzgebiete (§ 21 BbgNatSchG)
-  Landschaftsschutzgebiete (§ 22 BbgNatSchG)
-  Biotop (§ 32 BbgNatSchG)
-  Geschütztes Waldbiotop
-  Geschütztes Offenlandbiotop
-  Geschütztes Wieserbiotop

### Denkmalgeschützte Flächen auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

-  Bodendenkmale (§ 2 BbgDSchG); (Symbolhafte Markierung ohne gesonderte Flächendarstellung)

### Bergbaurechtliche Nutzungsregelungen auf der Grundlage des Bundesberggesetzes

-  Fläche für den Kiesabbau / Bewilligungsfeld "Leegebruch Südost"

## Sonstige Planzeichen

-  Stadtgebietsgrenze
-  Raumlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

*KURSIVSCHRIFT* Ortsteilbezeichnungen, Straßennamen und sonstige Bezeichnungen aus der Örtlichkeit des Stadtgebietes zur Verbesserung der Eindeutigkeit der Plandarstellungen und der Lesbarkeit des Plans, z. B. "Niederheide", "Gut Pinnow", "Berliner Straße", "Wolfsee", "Herrthaindorf", "Oder-Havel-Kanal" etc.

## **Anlage 4 Schallgutachten**

## **Anlage 5 Erschütterungstechnische Untersuchung**

## **Anlage 6 Biotoptypenkartierung**