

Stadt Hohen Neuendorf

**Bebauungsplan Nr. 66**  
"Mädchenviertel,  
Stadtteil Hohen Neuendorf"

Begründung

Vorentwurf Februar 2021

Zur frühzeitigen Beteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 66**  
**"Mädchenviertel,**  
**Stadtteil Hohen Neuendorf"**

**Begründung**

**Vorentwurf Februar 2021**

Plangeber: STADT HOHEN NEUENDORF  
Koordination: Roland Luchterhand  
Oranienburger Straße 44  
16540 Hohen Neuendorf

---

Planerarbeitung,  
Verfahrensbetreuung: STADT • LAND • FLUSS  
Büro für Städtebau und Stadtplanung BDA SRL  
Mahlower Straße 24  
12049 Berlin  
Tel: 030 / 612 808 48  
Fax: 030 / 612 808 55  
e-mail: [info@slf-berlin.de](mailto:info@slf-berlin.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Samir Hamzeh

---

Landschaftsplanerischer  
Fachbeitrag: STEFAN WALLMANN  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Fürst-Bismarck-Straße 20  
13469 Berlin  
Tel: 030 / 417 05 670  
Fax: 030 / 417 05 678  
e-mail: [info@buero-wallmann.de](mailto:info@buero-wallmann.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Gramsch

Stand: 26. Februar 2021

## INHALT

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>I</b>  | <b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>  | <b>6</b>  |
| 1         | VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT  | 6         |
| 2         | PLANGEBIET   | 8         |
| 2.1       | Räumlicher Geltungsbereich   | 8         |
| 2.2       | Stadträumliche Einordnung  | 11        |
| 2.3       | Nutzungs- und Bebauungsstruktur  | 12        |
| 2.4       | Verkehrliche Erschließung  | 15        |
| 2.5       | Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur   | 15        |
| 2.6       | Denkmalschutz, erhaltenswerter Gebäudebestand nach städtebaulichem Erhaltungsrecht         | 16        |
| 2.7       | Immissionsschutz   | 17        |
| 2.8       | Altlasten / Kampfmittelbelastung   | 17        |
| 2.9       | Eigentumsverhältnisse  | 17        |
| 2.10      | Natur und Landschaft   | 18        |
| 3         | PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION  | 18        |
| 3.1       | Raumordnerische Vorgaben   | 18        |
| 3.2       | Flächennutzungsplan  | 20        |
| 3.3       | Landschaftsplan  | 21        |
| 3.4       | Verkehrsentwicklungsplan   | 21        |
| 3.5       | Lärmaktionsplanung   | 22        |
| 3.6       | Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (INSEK-WUS) | 22        |
| 3.7       | Konzept Grünverbundsystem Hohen Neuendorf  | 23        |
| 3.8       | Klimaschutzkonzept   | 24        |
| 3.9       | Erhaltungssatzung  | 24        |
| 3.10      | Geltendes Planungsrecht (Klarstellungssatzung)   | 26        |
| <b>II</b> | <b>PLANINHALT</b>  | <b>27</b> |
| 4         | PLANKONZEPT, ENTWICKLUNGSZIELE   | 27        |
| 5         | WESENTLICHER PLANINHALT  | 28        |
| 6         | FLÄCHENBILANZ  | 30        |
| 7         | BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG DER FESTSETZUNGEN  | 31        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 7.1        | Art der baulichen Nutzung  | 31        |
| 7.2        | Maß der baulichen Nutzung  | 35        |
| 7.3        | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche                            | 41        |
| 7.4        | Mindestgröße von Baugrundstücken   | 44        |
| 7.5        | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                       | 46        |
| 7.6        | Flächen für Sport- und Spielanlagen - Tennisplatzanlage                                  | 47        |
| 7.7        | Verkehrsflächen  | 48        |
| 7.8        | Öffentliche Grünflächen  | 49        |
| 7.9        | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft     | 49        |
| 7.10       | Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche | 49        |
| 7.11       | Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen             | 50        |
| 7.12       | Sonstige Festsetzungen   | 51        |
| 7.13       | Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)                                      | 51        |
| 7.14       | Nachrichtliche Übernahmen  | 54        |
| 7.15       | Hinweise   | 54        |
| <b>III</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>  | <b>56</b> |
| 8          | BODENORDNUNG   | 56        |
| 9          | HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN   | 56        |
| 10         | STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN  | 56        |
| 11         | AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN   | 57        |
| 12         | AUSWIRKUNGEN AUF DAS EIGENTUM  | 58        |
| 13         | AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR   | 59        |
| 14         | AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ  | 60        |
| 15         | AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT  | 60        |
| 15.1       | Situation Natur und Landschaft   | 60        |
| 15.1.1     | Naturräumliche Rahmenbedingungen   | 60        |
| 15.1.2     | Arten und Biotope  | 63        |
| 15.1.3     | Orts- und Landschaftsbild  | 75        |
| 15.1.4     | Mensch/ Erholung   | 76        |
| 15.1.5     | Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte   | 80        |
| 15.2       | Naturschutzrechtliche Eingriffe  | 82        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 15.3      | Naturschutzrechtliche Maßnahmen                                  | 82        |
| 15.4      | Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB | 85        |
| 15.5      | Naturschutzrechtliche Schutzgebiete                              | 85        |
| 15.6      | Alleenschutz   | 85        |
| 15.7      | Baumschutz   | 86        |
| <b>IV</b> | <b>VERFAHREN</b>   | <b>88</b> |
| <b>V</b>  | <b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>  | <b>89</b> |
| <b>VI</b> | <b>ANHANG</b>  | <b>90</b> |
|           | 1 Textliche Festsetzungen  |           |
|           | 2 Hinweise   |           |
|           | 3 Biotoptypen  |           |
|           | 4 Bebauungsplan  |           |

#### ABBILDUNGEN

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Räumlicher Geltungsbereich                              | 10 |
| Abbildung 2: | Lage des Plangebiets (Luftbild, Quelle Geobasis-DE/LGB) | 11 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan                  | 20 |

# **I PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Am 26.04.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Mädchenviertel, Stadtteil Hohen Neuendorf“ beschlossen (Beschluss-Nr. B 022/2018). Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung, die den besonderen Charakter und die städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet bewahrt. Bauliche Verdichtungen sollen auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt werden.

Der rund 82 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die gesamte und überwiegend bereits bebaute Siedlungsfläche des sogenannten Mädchenviertels, zwischen der Zühlsdorfer Straße im Norden, der Bahntrasse (Nordbahn) im Westen, der Schönfließer Straße im Süden und dem durch Waldflächen geprägtem Naturraum im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westbarnim im Osten, dessen Grenze bis an das Plangebiet heranreicht.

Aufgrund seiner vororttypischen Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken, der Vielzahl an Villen und Landhäusern und den durch Alleebäume und großzügige Vorgärten geprägten Straßenräumen, hat das „Mädchenviertel“ den Ruf eines anspruchsvollen und attraktiven grünen Wohngebietes.

Um das Stadtbild des „Mädchenviertels“ vor nachteiligen Veränderungen zu schützen, hatte die Stadt Hohen Neuendorf bereits im Jahr 2001 mit der Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) planerisch auf eine rege Bautätigkeit innerhalb des Gebietes, die nicht immer im Einklang mit der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur stand, reagiert. Aufgrund der stadtgestalterischen Qualitäten des Viertels und der vorhandenen Grundstücksreserven setzte sich die bauliche Entwicklung mit Neu- und Umbauten in den anschließenden Jahren weiter fort. Mit dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung wurde auf diesen Entwicklungsprozess steuernd Einfluss genommen und die städtebauliche Eigenart des Gebietes konnte weitgehend bewahrt werden.

Mittlerweile führt der vorhandene und sich verstärkende Siedlungsdruck jedoch vermehrt zur Teilung von Grundstücken und einer ungewollten Verdichtung der Baugebiete durch die zusätzliche Bebauung rückwärtiger Flächen.

Unter Anwendung der Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den Genehmigungsvorbehalten des § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) kann dieser Entwicklung nicht ausreichend entgegengesteuert werden. Auf Grundlage der planungsrechtlichen "Innenbereichssituation", sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich unter Berücksichtigung bestimmter grundsätzlicher Voraussetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses "Einfügungsgebot" allein

ist jedoch nicht in ausreichendem Maße geeignet, eine städtebaulich geordnete Gebietsentwicklung gemäß grundsätzlicher Ordnungsprinzipien zur Wahrung des Gebietscharakters zu sichern. Ebenso kommt eine vollständige Untersagung der Bebauung eines unbebauten Grundstückes erhaltungsrechtlich regelmäßig nicht in Betracht, sodass Gebäude auch in 2. Baureihe errichtet werden konnten, obwohl dies erhaltungsrechtlicher Kriterien und Zielstellungen entgegensteht.

Mehrere Bauvorhaben, die unter den gegenwärtigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt wurden sowie eine stetig wachsende Zahl an Voranfragen deuten bereits auf eine drohende nachhaltige Veränderung des Gebietes. Es ist zu befürchten, dass die bis jetzt eingetretenen, die Siedlungsstruktur berührenden Entwicklungen nicht ohne präjudizierende Wirkung auf die Zulässigkeitsbeurteilungen auch weiterer Vorhaben bleiben.

Um den gewachsenen Gebietscharakter zu bewahren und die künftige städtebauliche Entwicklung auf dessen Basis zu sichern, bedarf es geeigneter Festsetzungen, die den planungsrechtlichen Ordnungsrahmen für das Mädchenviertel vorgeben. Diese können nur durch einen Bebauungsplan verbindlich gesichert werden.

Die konzeptionellen Planungsansätze des Bebauungsplans wurden auf der Grundlage einer umfangreichen städtebaulichen Untersuchung und Analyse der Bestandssituation im Jahr 2020 erarbeitet<sup>1</sup>. Untersucht wurden die Eigenart des Gebiets prägende städtebauliche Strukturmerkmale wie u.a. die Nutzungs- und Gebäudestruktur, Bautypen, Geschossigkeit, Überbauung durch Haupt- und Nebengebäude, bauliche Dichte, Grundstücksgrößen und besondere Grünstrukturen.

Die städtebauliche Bestandsanalyse sowie die erhaltungsrechtlichen Ziele und Vorgaben bilden die Grundlage für die städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplans und das verfolgte Planungskonzept, welches mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie insbesondere auch über die Größe der Baugrundstücke umgesetzt werden soll.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen Beurteilungskriterien für die vorhandene und zukünftige Bebauung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und nachvollziehbar sind sowie eine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten. Der Bebauungsplan ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben verändert. Die Genehmigungspflichten im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bleiben davon jedoch unberührt. Die bauplanungsrechtliche und die erhaltungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben bleiben formal auch künftig immer eigenständige Genehmigungstatbestände.

---

<sup>1</sup> Örtliche Bestandsaufnahme, Auswertung von Geobasisdaten, Luftbildanalyse, Aufarbeitung in thematischen Analysekarten (2020)

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB aufgestellt, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB mit der Planaufstellung nicht wesentlich verändert wird. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht wird im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB im Planverfahren berücksichtigt und als landschaftsplanerischer Fachbeitrag in die vorliegende Begründung integriert.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen während der Planaufstellung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 31.01.2019 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, die mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 20.04.2019 in Kraft getreten ist. Am 28.01.2021 ist die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen worden. Die Bekanntmachung der Verlängerung wird im Amtsblatt des Monats April 2021 erscheinen.

Eine Vorstellung und Erörterung der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in den städtischen Gremien erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Klimaschutz, Stadtmarketing und Umwelt auf der Sitzung vom 08.12.2020. Die vorliegende Begründung stellt den Stand der Planerarbeitung (Vorentwurf Februar 2021) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dar.

## **2 PLANGEBIET**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der rund 82 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Siedlungsbereich des sogenannten „Mädchenviertels“ und wird begrenzt

- im Norden durch die Zühlsdorfer Straße
- im Osten durch die Trasse der Gleisverbindung Außenring/ Nordbahn sowie den Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets Westbarnim
- im Süden durch die Schönfließener Straße, die orientiert an den vorhandenen Flurstücksgrenze bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich eingebunden ist
- im Westen durch die Bahntrasse der Berliner Nordbahn

Die in den Geltungsbereich eingebundenen Flurstücke befinden sich innerhalb der genannten Abgrenzungen in den Fluren 1 bis 5 der Gemarkung Hohen Neuendorf.

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation und der für das Plangebiet untypischen Bauweise sind die mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern



bebauten Grundstücke zwischen Waldstraße und Elsastraße bzw. an der Edithstraße nicht in den Geltungsbereich eingebunden. Diese befinden sich überwiegend im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnanlage Waldstraße 27“ oder schließen unmittelbar an diesen an.

Als Planunterlage für den Bebauungsplan sind ALKIS-Daten der Stadt Hohen Neuendorf sowie der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg verwendet worden. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird für den Bebauungsplan ein Maßstab von 1:2.000 gewählt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind der Abbildung 1 zu entnehmen und werden durch Eintragung in die Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs am östlichen Siedlungsrand kleinteilig verändert. Die bebauten Grundstücke An den Rotpfuhlen 3, 3a und 3b (Flur 3, Flurstücke 6/1, 6/2, 6/3) sowie das angrenzende Waldflurstück 6/4 wurden aufgrund ihrer Lage innerhalb des LSG aus dem Geltungsbereich ausgegliedert.



## 2.2 Stadträumliche Einordnung



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild, Quelle Geobasis-DE/LGB)

Das im Zuge der gründerzeitlichen Entwicklung Hohen Neuendorfs entstandene Mädchenviertel bildet nördlich der Schönfließener Straße und östlich der Trasse der Berliner Nordbahn den östlichen Bereich des heutigen Stadtteils. Der S-Bahnhof Hohen Neuendorf (b. Berlin) befindet sich unmittelbar im Südwesten des Plangebiets.

Durch die in den 1950er Jahren hergestellten Trassen des Berliner Außenrings ist die Stadtteilmitte zerschnitten und das Stadtgefüge beeinträchtigt. Der Außenring teilt das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Die Gleise der Verbindungskurve im Osten entfalten Barrierewirkungen gegenüber dem anschließenden Stadtteil Bergfelde.

Der Abschnitt der Schönfließener Straße zwischen S-Bahnhof und Margaretenstraße bildet den östlichen Ausläufer des Hauptgeschäftsbereichs Hohen Neuendorf, der sich vom Rathaus bzw. dem Wildbergplatz entlang der Berliner Straße und der Schönfließener Straße erstreckt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die im Plangebiet verlaufenden und in das bestehende Straßennetz eingebundenen Straßen. Straßenverbindungen zu angrenzenden Stadträumen bzw. Stadtteilen (mit Querung der Nordbahntrasse) bestehen über die Schönfließener Straße (L 171) im Süden, im mittleren Bereich die Waldstraße und die Zühlsdorfer Straße im Norden. Eine Querung des Außenrings ist innerhalb des Plangebiets ausschließlich über die Puschkinallee möglich (Unterführung).

Anbindungen an die übergeordneten Netze bestehen mit der Landesstraße L 171, den Bundesstraßen B 96 und B 96a sowie mit den Autobahnen A 10 (nördlicher Berliner Ring, AS 33 Birkenwerder) und A 111 (Berliner Stadtautobahn, AS 2b Stolpe).

Direkte Anbindungen des Plangebietes an das ÖPNV-Netz bestehen über Buslinien der OVG und die S-Bahn Berlin (VBB). Die Buslinie 822 verkehrt zwischen dem S-Bahnhof Hohen Neuendorf und der Havelstraße innerhalb des Stadtgebiets, die Buslinie 809 verbindet mit Hennigsdorf und Hermsdorf. Nahe gelegene Haltepunkte befinden sich südlich (S Hohen Neuendorf, Rotpfuhlen) und westlich des Plangebiets (Puschkinallee und Waldschule). Über den nah gelegenen S-Bahnhof bestehen Anbindungen an die S-Bahnlinien S 1 Oranienburg - Berlin Wannsee (über Hohen Neuendorf, Berlin - Friedrichstraße / - Potsdamer Platz) und S 8 Birkenwerder - Berlin Grünau (über Hohen Neuendorf, Berlin - Pankow / - Gesundbrunnen / - Ostkreuz) sowie an die Regionalbahn RB 20.

Die Hauptversorgungseinrichtungen für die Bewohner befinden sich im städtischen Zentrum/ Hauptgeschäftsbereich um den Wildbergplatz und entlang der Schönfließener Straße bis zum Müllheimer Platz sowie unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend im umstrukturierten Nahversorgungszentrum (HDZ).

Verbindungen mit angrenzenden Landschaftsräumen sowie innerörtlichen Grün- und Freiflächen bestehen über das vorhandene Straßen - bzw. Fuß- und Radwegenetz.

## **2.3 Nutzungs- und Baustruktur**

Die um 1900 einsetzende Siedlungsentwicklung Hohen Neuendorfs war wesentlich durch den Bau der Berliner Nordbahn bestimmt. Der gründerzeitliche Siedlungsboom ging mit der Kolonie „Waldeshöh“ vom Haltepunkt Stolpe aus und setzte sich mit dem „Mädchenviertel“ am Haltepunkt Birkenwerder (später Haltepunkt Hohen Neuendorf) fort.

Mit der Festlegung des Straßenrasters und der daraus resultierenden großzügigen Grundstücksparzellierung wurde die Grundlage für eine sukzessive Siedlungsentwicklung innerhalb des Mädchenviertels geschaffen. Die Grundstücke wurden überwiegend für die dauerhafte Nutzung als Wohnsitz aber auch als

Wochenendhaus- oder Gartengrundstücke in Anspruch genommen, letztere verringern sich in ihrer Anzahl kontinuierlich zugunsten der fortschreitenden Wohnnutzung.

Heute stellt sich das Gebiet als reich durchgrüntes Wohnviertel mit einer aufgelockerten Bebauung mit straßenseitig angeordneten Einzelhäusern dar. Doppelhäuser sowie einige wenige Mehrfamilienhäuser bilden die Ausnahme. Vereinzelt finden sich noch Baulücken oder zu Erholungszwecken genutzte Grundstücke zwischen der Wohnbebauung.

Seine städtebauliche Eigenart erhält das Gebiet insbesondere durch einen erhaltenswerten und ortsbildprägenden Gebäudebestand an Villen und Landhäusern als auch weiteren Wohnhäusern diverser Entstehungszeiten, überwiegend auf Grundstücken mit Flächengrößen von z.T. deutlich über 800 m<sup>2</sup>. Zum grünen Charakter der Straßenräume tragen neben dem vielfach vorhandenen Alleebaumbestand großzügige Vorgartenbereiche auf den Wohngrundstücken bei, die Tiefen von mindestens 5 m und mehr aufweisen.

Die Vorgärten sind in der Regel von baulichen Anlagen freigehalten. Nebengebäude sind überwiegend auf rückwärtigen Grundstücksflächen angeordnet.

Aus den unterschiedlichen Bautypen, die das Ortsbild in räumlichen Teilbereichen jeweils vornehmlich prägen, ergibt sich eine baustrukturelle Dreiteilung des Viertels.

#### Südlicher Teilbereich

*(zwischen Schönfließer Straße und Helenenstraße, teilweise bis Ernastraße)*

- *Ortsbildprägende Bautypen: dreigeschossige Großvilla und großes Landhaus*
- *Zwei Normalgeschosse (Vollgeschosse, die nicht Dachgeschoss sind)*
- *Ausgeprägte Dächer (auch als Vollgeschosse)*

Zwei bis dreigeschossige Großvillen und Landhäuser mit ausgeprägte Dächern bzw. Dachgeschossen aus der Zeit um 1910 prägen das Ortsbild vor allem im Süden in den Baugebieten zwischen Schönfließer Straße und Helenenstraße. Die Gebäude sind aufgrund ihrer baugeschichtlichen Bedeutung für die Entwicklung Hohen Neuendorfs für den Erhalt bestimmt (erhaltungsrechtlich geschützt).

#### Mittlerer Teilbereich

*(zwischen Helenenstraße und Bahntrasse des Außenrings, im Südosten auch bis an die Schönfließer Straße)*

- *Ortsbildprägende Bautypen: zweigeschossige Villa und Würfelhaus mit flach geneigtem Dach*
- *Zwei Normalgeschosse (Vollgeschosse, die nicht Dachgeschoss sind)*
- *Erhaltenswertes Ensemble: Einzel- und Doppelhausbebauung am südöstlichen Siedlungsrand (An den Rotpfuhlen)*

Eine zweigeschossige Villen- und Würfelhausbebauung prägt den mittleren Bereich des Mädchenviertels. Villengebäude und die in den 1920er- und 1930er

Jahren entstandenen Einzelhäuser, mit einfacher Kubatur und flach geneigten Dächern (Würfelhäuser) unterliegen ebenfalls den erhaltungsrechtlichen Schutzzielen. Von baugeschichtlicher Bedeutung ist darüber hinaus das erhaltenswerte Ensemble von ein- bis zweigeschossigen (I+D) Einzel- und Doppelhäusern am südöstlichen Siedlungsrand (Östlich An den Rotpfuhlen).

Nördlicher Teilbereich  
(nördlich der Bahntrasse des Außenrings)

- *Ortsbildprägender Bautyp:*  
*Ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienhäuser mit einem Normalgeschoss und geneigtem (Sattel-) Dach*
- *Zweites Geschoss nur als Dachgeschoss*

Das Ortsbild im Teilbereich nördlich der Bahntrasse ist geprägt durch eine klassische Einfamilienhausbebauung in Form ein- bis zweigeschossiger Einzelhäuser. Erhaltungsrechtlich maßstabsbildend sind Gebäude mit nur einem Normalgeschoss und geneigten Dächern. Einzelne, in jüngerer Zeit entstandene drei- bzw. viergeschossige Gebäude oder Bautypen mit zwei Normalgeschossen bilden die Ausnahme.

Neben den genannten ortsbildprägenden Bautypen, die auch den Beurteilungsmaßstab erhaltungsrechtlicher Prüfungen bilden, finden sich heute in allen Teilbereichen auch eingeschossige Einfamilienhäuser.

Der Anteil von Nichtwohnnutzungen auf den Baugrundstücken ist gering und überwiegend auf Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie kleine, nicht störende Handwerksbetriebe beschränkt (z.B. ärztliche und therapeutische Praxen, kleine Agenturen, Zimmervermietung, Friseur- und Kosmetikleistungen, Zimmerei, Maler, Elektroinstallateure), die innerhalb des gesamten Plangebiets verteilt und der Wohnnutzung auf den Grundstücken untergeordnet sind. Eine räumliche Konzentration gewerblicher Nutzungen findet sich einzig an der Schönfließener Straße mit einem dichten Laden- und Geschäftsbesatz im Nahbereich des Bahnhofs bis hin zur Margaretenstraße (Bäckerei, Blumengeschäft, Restaurant, Glaser, Malereibetrieb). Lediglich ein Grundstück im Plangebiet wird ausschließlich gewerblich genutzt (Poolbaubetrieb am östlichen Ende der Schönfließener Straße).

Ein rund 0,6 ha großes städtisches Grundstück an der Straße An den Rotpfuhlen im Osten des Plangebiets wird bereits seit den 1920er Jahren als Tennisclubanlage genutzt. Auf der Sportanlage befinden sich vier Sandplätze sowie ein eingeschossiges Clubhaus. Gärtnerisch angelegte Abstandsflächen schirmen die Anlage gegenüber benachbarten Wohngrundstücken ab.

Öffentliche Grünflächen im Plangebiet befinden sich an der Schönfließener Straße im Bahnhofsumfeld (Müllheimer Platz) und gegenüber dem Versorgungszentrum (1.-Mai-Platz). Beide Flächen haben den Charakter gärtnerisch gestalteter Stadtplätze. Auf dem Müllheimer Platz ist gleisseitig eine Fahrradabstellanlage („Bike and Ride“) untergebracht. Nördlich schließt ein öffentlicher Parkplatz („Park and Ride“) an.

Ergänzt wird das Angebot öffentlicher Grünanlagen durch großzügige Straßenräume mit z.T. breiten begleitenden Gehweg- und Grünstreifen sowie platzartigen Erweiterungen mit Aufenthaltsmöglichkeit (Standort Soldatendenkmal).

Eine innerhalb des Mädchenviertels untypische Baustruktur stellen die drei- bzw. viergeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhausanlagen zwischen Waldstraße und Elsastraße bzw. an der Edithstraße dar. Diese befinden sich überwiegend im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnanlage Waldstraße 27“ oder schließen unmittelbar an diesen an. Die Flächen sind aufgrund der verfestigten abweichenden Baustruktur der Planungsintention nicht mehr zugänglich und wurden deshalb nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

## **2.4 Verkehrsliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen verkehrlich erschlossen und an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden (siehe Kapitel 2.2). Alle Grundstücke im Plangebiet verfügen über eine gesicherte Erschließung. Mit Ausnahme der Schönfließener Straße und der Puschkinallee übernehmen die Straße ausschließlich innere Erschließungsfunktionen für die anliegenden Wohngrundstücke.

### **ÖPNV**

Über die Buslinie 822 und 809 der OVG (VBB) mit den Haltepunkten S Hohen Neuendorf, Rotpfuhlen, Puschkinallee und Waldstraße, ist das Plangebiet in das ÖPNV-Netz eingebunden. Über den direkt angrenzenden Bahnhof bestehen Anbindungen an das Regionalbahn- und das S-Bahn-Netz (siehe Kapitel 2.2).

## **2.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

Die stadttechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) ist innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets des „Mädchenviertels“ über die bestehende Anbindung an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze gesichert. Leitungen und Anlagen der zuständigen Medienträger befinden sich in den Straßenräumen des erschließenden Straßennetzes.

Im Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb der Straßenräume sowie auf dem Baugrundstück (Bauausführungsplanung / Baugenehmigungsverfahren) sind die erforderlichen technischen sowie sicherheitsrelevanten Richtlinien, Hinweise und Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

## 2.6 Denkmalschutz, erhaltenswerter Gebäudebestand nach städtebaulichem Erhaltungsrecht

Innerhalb des Plangebietes sind folgende denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen vorhanden, die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind.

| ID-Nummer<br>(MIDAS Obj.Nr.) | Bezeichnung   | Adresse                                       |
|------------------------------|---|---|
| 09165050                     | Anton-Saefkow-Gedenkstein,<br>vor Nr. 30  | Anton-Saefkow-Straße                          |
| 09166059                     | Wohnhaus  | Anton-Saefkow-Straße 28                       |
| 09165051                     | Denkmal für die Soldaten der<br>1. Polnischen Armee, Division<br>„Tadeusz Kosciuszko“ | Käthe-Kollwitz-Straße,<br>Clara-Zetkin-Straße |
| 09165448                     | Villa   | Puschkinallee 3                               |

Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg,  
Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019

Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher nicht bekannt. Werden Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004.

Neben der Unterschutzstellung der o.g. Wohngebäude sind auf Grundlage der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Vielzahl von Gebäuden im Plangebiet als erhaltenswert oder zumindest als potenziell erhaltenswert zu beurteilen (vgl. Kapitel 0).

Erhaltenswert zu beurteilen sind solche Gebäude, die aufgrund ihrer baulichen Gestaltung oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild und die Stadtgestalt des Mädchenviertels prägen bzw. die von besonderer städtebaulicher, baugeschichtlicher Bedeutung sind. Für diese Gebäude sind Abrissanträge in der Regel abzulehnen, sofern die Bausubstanz einen Erhalt ermöglicht.

Als bedingt bzw. potenziell erhaltenswert zu beurteilen wären weitere, den oben genannten Eigenschaften entsprechende Gebäude, die jedoch durch Umbauten verursachte, baulich gestalterische Mängel aufweisen. Im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Prüfung sind Erhalt und Mängelbeseitigung vornehmliche Zielstellung. Ein Abriss kommt auch hier nur unter bestimmten Bedingungen in Betracht.

Eine im Zuge der Aufstellung der Erhaltungssatzung getroffene Einschätzung des erhaltenswerten Gebäudebestands hat innerhalb des Plangebiets insgesamt 120 Gebäude als erhaltenswert und 40 Gebäude als potenziell bzw. bedingt



erhaltenswert beurteilt, die sich in der Mehrheit südlich der Bahntrasse des Plan-  
gebiets befinden<sup>1</sup>.

## **2.7 Immissionsschutz**

Eine Vielzahl von Wohngrundstücken ist durch Lärmeinwirkungen ausgehend von den Trassen der Nordbahn und des Berliner Außenrings sowie der Schönfließer Straße betroffen, woraus planerischer Handlungsbedarf zur Bewältigung möglicher Immissionsschutzkonflikte resultiert.

Zur Klärung der schallschutztechnischen Anforderungen im Rahmen des Planverfahrens hat die Stadt Hohen Neuendorf eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um das Erfordernis und die Wirksamkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln und die Gefahr von Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Lärmeinträge in das künftige Wohngebiet auszuschließen.

Die Berücksichtigung und der planerische Umgang mit den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden B-Planverfahrens ist in den Kapiteln 7.10 und 14 der Begründung erläutert.

## **2.8 Altlasten / Kampfmittelbelastung**

Die Flächen des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es liegen keine Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets vor. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## **2.9 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Anteil der Wohngrundstücke im Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

Die Flurstücke der erschließenden Verkehrsflächen befinden sich im (öffentlichen) Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf bzw. des Landes (L 171) und sind überwiegend auch öffentlich gewidmet. Ebenfalls zum städtischen Eigentum zählen die Flächen des Müllheimer Platzes und des 1.-Mai-Platzes sowie die Tennisplatzanlage An den Rotpfuhlen.

---

<sup>1</sup> Nördlich der Trasse des Außenrings wurden 8 Gebäude als erhaltenswert und 7 Gebäude als potenziell erhaltenswert eingestuft.

## 2.10 Natur und Landschaft

Eine bewertende Darstellung der Situation von Natur und Landschaft ist dem Kapitel Auswirkungen auf die Umwelt zu entnehmen (siehe Kapitel III 15.1).

## 3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Raumordnerische Vorgaben

Im Rahmen der Planaufstellung sind die raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen

#### - Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), in Kraft getreten am 18. Dezember 2007 im Land Brandenburg, ist die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten (§ 5 Abs. 1 bis 4 LEPro 2007). Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden.

#### - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Am 1. Juli 2019 hat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B abgelöst und konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des dargestellten Gestaltungsraums Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1. Der Gestaltungsraum Siedlung ist Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

#### - Regionalpläne

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019).

Mit dem als Entwurf vorliegenden Sachlichen Teilplan "*Grundfunktionale Schwerpunkte*" sollen in den Landkreisen der Region Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt und gesichert werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel setzt damit einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um. Bei den GSP handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund sollen GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen eingeräumt werden. In der Stadt Hohen Neuendorf ist der Stadtteil Hohen Neuendorf für die Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt vorgesehen. Der Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 10. Juni 2020 hat im Sommer 2020 öffentlich ausgelegt. Von den Behörden/ TöB und aus der Öffentlichkeit vorgebrachte Anregungen und Bedenken liegen zur Prüfung vor.

Die sachlichen Teilpläne „*Windenergienutzung*“<sup>1</sup>, „*Rohstoffsicherung*“<sup>2</sup>, sowie „*Freiraum und Windenergie*“<sup>3</sup> haben mit ihren Planausrichtungen keine unmittelbare Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan.

Berücksichtigung im Rahmen der Planung:

Mit dem Bebauungsplan wird die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie eine gesteuerte Entwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht. Das Plangebiet ist verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Mit einer baulichen Nutzung der Fläche innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung wird dem Ressourcen sparenden Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung entsprochen.

Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

---

<sup>1</sup> Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (RePWind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843)

<sup>2</sup> Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)  
Hinweis: Der ReP-Rohstoffe trat am 29. November 2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. S. 1659 ff.) in Kraft. Ursprünglich war der Regionalplan als sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung und Windenergienutzung" aufgestellt worden. Das Kapitel Windenergienutzung wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen, sodass nun ein sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" vorliegt.

<sup>3</sup> Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

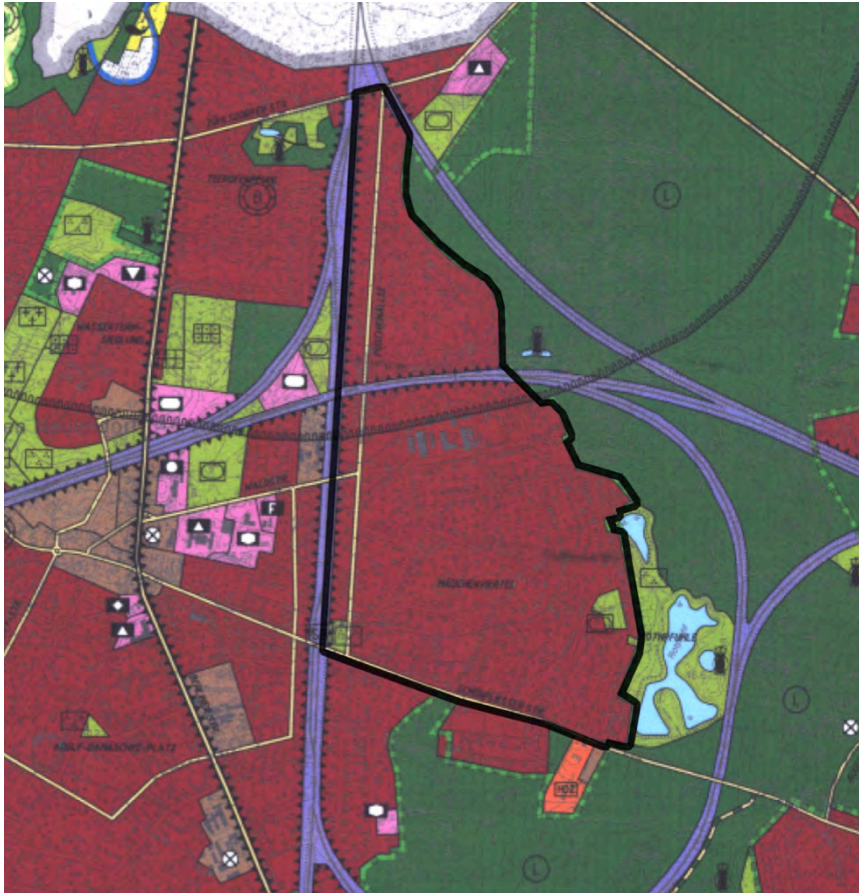


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Mädchenviertel, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 (ergänzt durch Änderungen) stellt das Plangebiet nahezu vollständig als Wohnbaufläche dar. Als Grünfläche dargestellt sind der Müllheimer Platz im Südwesten und die Tennisplatzanlage im Südosten. Die Schönfließer Straße sowie die Puschkinallee sind als Bestandteil des örtlichen Hauptverkehrsstraßennetzes dargestellt. Von den dargestellten Bahnanlagen quert ein Abschnitt des Berliner Außenrings das Plangebiet. Weitere Bahnanlagen verlaufen im Umfeld des Plangebiets bzw. schließen im Westen unmittelbar an. Die Bahntrassen sind innerhalb des Siedlungsgebiets mit Randmarkierung als Flächen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen, gekennzeichnet.

Weitere Darstellungen im Umfeld des Plangebiets umfassen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen mit öffentlichen Einrichtungen westlich der Bahn, Wald und Grünflächen im Osten (Hirschpfehl, Sägekute, Rotpfehle) sowie Wohnbaufläche und eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel (Handel- und Dienstleistungszentrum) südlich der Schönfließer Straße. Die im

Osten bis an das Plangebiet anschließenden Flächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) werden nachrichtlich dargestellt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf stellt das Plangebiet entsprechend den Darstellungen im FNP als Wohnbaufläche dar. In den Straßenräumen werden vorhandene Alleen und Baumreihen als zu erhaltende Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich dargestellt.

Folgende weitere planungsrelevante Zielstellungen des Landschaftsplans lassen sich zusammenfassend wiedergeben:

- Vermeidung von Versiegelung, Bodenabtrag, Entwässerung, Verdichtung und Erosion,
- Erhalt der unversiegelten Bereiche innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche,
- Erhalt und Vernetzung der bioklimatisch wertvollen Grün- und Freiflächen im Stadtbereich,
- Schaffung von Grünstrukturen und offenen Wasserflächen mit Anbindung zu besonders belasteten Siedlungsräumen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Festsetzung von Pflanzbindungen innerhalb der Baugebiete,
- Festsetzung von Mindestbepflanzungen raumwirksamer Gehölze (Bäume) innerhalb der Baugebiete,
- Verminderung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Befestigungen von Wegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen.

Die bestandsorientierte Entwicklung des Mädchenviertels stimmt mit den wesentlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie mit den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Hohen Neuendorf überein.

### **3.4 Verkehrsentwicklungsplan**

Als strategisches sektorales Planwerk auf kommunaler Ebene hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 26.03.2015 den Verkehrsentwicklungsplan in der Planfassung vom 30.01.2015 beschlossen und für aufgestellt erklärt.

In der Anlage 2.2-2 *Straßenklassifizierung (Bestand)* des Verkehrsentwicklungsplans sind die Schönfließer Straße und der Straßenabschnitt Puschkinallee zwischen Waldstraße und Schönfließer Straße sowie die Waldstraße zwischen Puschkinallee und Oranienburger Straße als Hauptsammelstraße (HSM) klassifiziert. Zwischen Waldstraße und Zühlsdorfer Straße ist der Puschkinallee die Funktion einer Wohnsammelstraße zugewiesen. Die übrigen Straßen zur Erschließung des Plangebiets sind überwiegend als Wohnstraßen (WNS) klassifiziert und binden an die übergeordneten Sammelstraßen an. Als Wohnwege (WNW) klassifiziert sind die Annemariestraße, die Irmgard- und die Edithstraße

sowie nördlich der Bahntrasse die Käthestraße und die Gertraudenstraße. Die Kategorisierungen der Straßen im *Maßnahmeplan 5.3-2 Straßenklassifizierung* sehen einzelne Veränderungen der zugewiesenen Straßenklassen vor. Puschkinallee und Waldstraße erhalten die Funktion einer Wohnsammelstraße, die Klarastraße wird den Wohnwegen zugewiesen.

Aus dem Verkehrsentwicklungsplan ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

### **3.5 Lärmaktionsplanung**

Der Lärmaktionsplan der Stadt Hohen Neuendorf wird gemäß EG-Umgebungsrichtlinie fortgeschrieben. Aktuell liegt die III. Stufe der Lärmaktionsplanung vor.<sup>1</sup> Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Lärmbelastung in der Stadt zu senken und die Lebensqualität in Hohen Neuendorf zu erhöhen. Die Fortschreibung konzentriert sich auf den Straßenverkehrs- und Eisenbahnverkehrslärm. Der Lärmaktionsplan bereitet diesbezüglich Handlungsmöglichkeiten zur Lärmreduzierung insbesondere an Lärmbrennpunkten vor. Hierzu zählen nächtliches Tempo 30, Lichtsignal-Koordinierung zur grünen Welle.

Diese Vorschläge können jedoch nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, weil hierfür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht bestehen.

Zur Lärmthematik siehe ebenfalls Kapitel 15.1.4 Mensch / Erholung Abschnitt Gesundheit (Verkehr und Lärm).

### **3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (INSEK-WUS)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde am 28. September 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf gebilligt<sup>2</sup>. Aufgrund der besonderen Bedeutung des weiteren starken Bevölkerungszuwachses und der knappen Bauflächen in der Stadt Hohen Neuendorf konzentriert sich das Konzept auf die Auseinandersetzung mit dieser Thematik, betrachtet die für die Thematik wesentlichen Themenfelder und leitet daraus strategische Grundsätze für die weitere Stadtentwicklungspolitik ab.

Zu den strategischen Grundsätzen der weiteren Stadtentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen zählen u.a. die Fokussierung auf die Innenbereiche der Stadt und der Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und Wohnviertel.

Im „Mädchenviertel“ vorhandene unbebaute oder untergenutzte Grundstücke stellen ein Entwicklungspotenzial für die Bebauung mit Einfamilienhäusern dar.

---

<sup>1</sup> LK Argus (2019): Stadt Hohen Neuendorf, Lärmaktionsplanung Stufe III

<sup>2</sup> Stadt Hohen Neuendorf (2017): DSK - Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin

Von den im INSEK enthaltenen fünf Potenzialflächen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist das Plangebiet nicht betroffen.

Mit dem INSEK weist die Stadt Hohen Neuendorf sogenannte „Vorranggebiete Wohnen“ als Förderkulisse der Wohnraumförderung des Landes aus. Das Vorranggebiet Wohnen „Oranienburger Straße/ Zentrum“ ist eines von drei ausgewiesenen Vorranggebieten innerhalb des Stadtteils Hohen Neuendorf. Die ausgedehnte Gebietskulisse umfasst überwiegend Flächen westlich der Nordbahn, bindet im Nahbereich des S-Bahnhofs jedoch auch einige Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein (nördlich der Schönfließener Straße, von Müllheimer Platz bis Hubertusstraße).

### **3.7 Konzept Grünverbundsystem Hohen Neuendorf**

Die Konzeptstudie „Grünverbundsystem für die Stadtteile Stolpe und Hohen Neuendorf“<sup>1</sup> wurde im Oktober 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Im Rahmen der Konzeptstudie wurden die Freiflächen auf Ihre Erholungsqualität hin untersucht. In einem daraus abgeleiteten Maßnahmenkonzept werden Möglichkeiten der Vernetzung der Teilräume dargestellt. Dabei lag ein Schwerpunkt auf der Erfassung der Brachflächen als Potenzialflächen für die Erholungsversorgung und das Grünverbundsystem.

Im Planwerk der Konzeptstudie wird der Müllheimer Platz (ehemals Thälmannplatz) als einzige Grünfläche innerhalb des Plangebiets dargestellt (zu erhaltende Parkanlage mit Brunnen/Wasserspiel). Innerhalb des erschließenden Straßenrasters sind die markanten Alleen und Baumreihen dargestellt. Vernetzungsfunktionen zwischen dem östlich angrenzenden Landschaftsraum und den innerstädtischen Grünflächen übernehmen im Plangebiet die Schönfließener Straße (ausgewiesener Radweg) sowie die Waldstraße und die Zühlsdorfer Straße („grünes“ Wegenetz).

Maßnahmenvorschläge umfassen die vorzugsweise Einbindung von Waldstraße, Puschkinallee und Zühlsdorfer Straße in das Grünverbundsystem (vorrangiger Ausbau der Gehwege) sowie die Erhaltung und Ergänzung bzw. die Anpflanzung und Erneuerung von Baumalleen/ Baumreihen (Schönfließener Straße, Puschkinallee, Waldstraße, Zühlsdorfer Straße). Vorhandene Querungsmöglichkeiten zur Überwindung der Bahntrassen sind zu erhalten.

Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele stehen den Inhalten der Konzeptstudie Grünverbundsystem nicht entgegen. Über die Ausweisung öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen sowie öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan können die Vernetzungsfunktionen und Maßnahmen des Grünverbundsystems gesichert werden.

---

<sup>1</sup> Stadt Hohen Neuendorf (2006): Konzeptstudie Grünverbundsystem Hohen Neuendorf, Planungsbüro John, Velten, Plan 4 Maßnahmenräume

### 3.8 Klimaschutzkonzept

Die Stadt verfügt seit dem 29. August 2013 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung) über ein integriertes kommunales Klimaschutzkonzept. Es werden Ziele und Maßnahmen formuliert. So will die Stadt Hohen Neuendorf den Endenergieverbrauch in der Stadt jährlich um 1,1 Prozent verringern und die Pro-Kopf-Emission von Treibhausgasen bis 2030 um 50 Prozent reduzieren. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich der privaten Haushalte und der Mobilität. Klimaschutzende Maßnahmen beschränken sich wesentlich auf die Eigeninitiative der jeweiligen Bauherren.

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, einen hohen Durchgrünungsgrad im Geltungsbereich zu erhalten. Dazu wurden neben den Festsetzungen zu Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche und der Ausweisung einer Mindestgröße von Baugrundstücken auch entsprechende Festsetzungen zu Mindestbegrünung und dem Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ getroffen.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie dem Biotop- und Artenschutz tragen die entsprechenden Festsetzungen zu einer klimatischen Entlastung im Geltungsbereich bei. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen von Versiegelung auf das Mikroklima wird mit einer hohen Durchgrünung eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung gefördert.

### 3.9 Erhaltungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 30. August 2001 für den Bereich des so genannten Mädchenviertels eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen<sup>1</sup>. Die Erhaltungssatzung „Mädchenviertel“ ist am 23. September 2001 in Kraft getreten.

Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung bedürfen Baumaßnahmen immer dann einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, wenn die Schutzziele der Erhaltungssatzung berührt sind. Aufgrund der städtebaulichen Eigenart des Gebietes besteht der Genehmigungsvorbehalt insbesondere für

- den **Rückbau** baulicher Anlagen,
  - vollständiger Abriss eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
  - Abriss von Gebäudeteilen wie Balkonen und Anbauten, die vom Straßenraum aus sichtbar sind
  - Abriss von straßenseitigen Einfriedungen.
- vom Straßenraum aus sichtbare **bauliche Änderungen** eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen
  - Anbau von Gebäudeteilen, einschließlich Anbau von Wintergärten

---

<sup>1</sup> Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt



- Aufstockung, d.h. Erweiterung um ein oder mehrere zusätzliche Geschosse
- Dachausbau und –umbau, wie Einbau von Gauben oder von Dachflächenfenstern
- Umbau mit Veränderung der vorderen oder seitlichen Außenwände, einschließlich Überdachungen
- Einbau neuer Fenster, Türen und Tore
- Erneuerung des Fassadenanstrichs
- Neueindeckung von Dächern
- die **Nutzungsänderung** eines Gebäudes
  - Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Nichtwohnnutzungen
- die **Errichtung baulicher Anlagen**
  - Errichtung eines Hauptgebäudes mit Aufenthaltsräumen,
  - Errichtung von Nebengebäuden, einschließlich Garagen, und Stellplätzen auf vom Straßenraum einsehbaren Grundstücksflächen
  - Errichtung von vorderen und seitlichen Einfriedungen im Vorgartenbereich
  - Errichtung von Werbeanlagen
- die **Änderung von Straßen**
  - -Straßenumbau mit Änderung der Straßenbefestigung

Die erhaltungsrechtliche Genehmigung und die bauplanungsrechtliche Genehmigung sind formal eigenständige und voneinander unabhängige Genehmigungstatbestände. So dürfte beispielsweise ein Bauverbot unabhängig davon verhängt werden, ob das Vorhaben nach den §§ 30 ff. BauGB genehmigungsfähig wäre. Der Abriss erhaltenswerter Gebäude kann, im Gegensatz zu den bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten, erhaltungsrechtlich versagt werden. eine Vielzahl von Gebäuden im Plangebiet auf Grundlage der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als erhaltenswert oder zumindest als potenziell erhaltenswert zu beurteilen.

Da im „Mädchenviertel“ bisher keine Bebauungspläne galten, wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Da der § 34 BauGB für die wesentlichen städtebaulichen Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ein Einfügen in die nähere Umgebung erfordert, waren die bauplanungsrechtliche und die erhaltungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben inhaltlich eng miteinander verknüpft.

An dieser Situation werden sich auch unter den Bedingungen des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) keine grundsätzlichen Änderungen ergeben, da der Bebauungsplan mit seinen auf die Bewahrung und den Erhalt des Gebietscharakters ausgerichteten Planungszielen die Erhaltungssatzung in ihrer Wirkung ergänzen und unterstützen soll.

### **3.10           Geltendes Planungsrecht (Klarstellungssatzung)**

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Hohen Neuendorfer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für Teilbereiche des Stadtteils („Klarstellungssatzung mit Abrundung“) und damit innerhalb des festgelegten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (sog. Innenbereich nach § 34 BauGB). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Da für das Mädchenviertel bisher keine Bebauungspläne aufgestellt wurden und das Plangebiet bezüglich der Art der Nutzung nahezu vollständig einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zuzuordnen ist, bestimmt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festlegungen und Festsetzungen der Satzung und den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB. Planungsrechtlich regelzulässig sind daher im Mädchenviertel auf der Mehrzahl der Baugrundstücke nur Wohngebäude (sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen).

Der Müllheimer Platz ist einschließlich der öffentlichen Parkplatzfläche und der Fahrradabstellanlage als Abrundungsfläche A1 in den Geltungsbereich der Satzung eingebunden und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

## **II PLANINHALT**

### **4 PLANKONZEPT, ENTWICKLUNGSZIELE**

Mit der Intention, die besonderen städtebaulichen Qualitäten des „Mädchenviertels“ zu sichern hat die Stadt Hohen Neuendorf bereits im Jahr 2001 mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung reagiert um steuernd auf die Entwicklung des Plangebiets Einfluss zu nehmen. Die erhaltungsrechtliche Zielstellung, das Stadtbild des „Mädchenviertels“ vor nachteiligen Veränderungen zu schützen, deckt sich mit den städtebaulichen Zielstellungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gestärkt werden.

Ziel der Planung ist die Gewährleistung einer behutsamen und bestandsorientierten Siedlungsentwicklung innerhalb des Mädchenviertels die einem planungsrechtlich vorgegebenen Ordnungsrahmen folgt. Maßstab für diesen Ordnungsrahmen bilden sowohl die bestehenden erhaltungsrechtlichen Prüf- und Zulässigkeitskriterien, als auch die im Rahmen der umfangreichen Bestandsanalyse ermittelten städtebaulichen Strukturen, die den erhaltenswerten Gebietscharakter prägen und bestimmen. Bebauungen sollen sich auch künftig in die besondere Eigenart des Mädchenviertels einfügen. Der Entwicklungsrahmen für bauliche Ergänzungen ist durch das bestehende Straßen- und Wegeraster sowie die vorhandene Grundstücksparzellierung weitestgehend vorgegeben.

Wesentliches Planungsziel ist darüber hinaus die dauerhafte Sicherung und Entwicklung des Gebietes als stark durchgrünter und ruhiger Wohnstandort. Nutzungsintensivierungen und bauliche Ergänzungen sollen unter Beachtung des bestehenden Orts- bzw. Landschaftsbildes erfolgen. Die prägenden städtebaulichen und landschaftlichen Merkmale sind dabei unbedingt zu beachten und als hervorragende Qualitäten des Plangebietes zu erhalten.

Zur Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters und der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Plangebiets, sieht das Plankonzept die Umsetzung der folgenden Entwicklungsziele innerhalb des Geltungsbereiches vor:

- Sicherung und Entwicklung des Plangebiets als durchgrünter ruhiger Wohnstandort;
- Sicherung einer sich nach Art und Maß in das Ortsbild einfügenden Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern;
- Sicherung eines bestandsorientierten Entwicklungsrahmens, Begrenzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein gebietsverträgliches Maß;
- Berücksichtigung der baustruktureller Prägung von Teilbereichen (variierte Bautypen, abgestufte Höhenentwicklung);
- Sicherung eines Mindestabstands baulicher Anlagen zu vorhandenen Straßengrundstücken als ortstypische Vorgartenzone;

- Einschränkung von Entwicklungsprozessen, welche eine Bebauung auch in zweiter Baureihe vorbereiten (Grundstücksteilungen);
- Sicherung einzuhaltender Mindestgrößen von Baugrundstücken;
- Ausschluss störender und nicht gebietsverträglicher Nutzungen;
- Erhalt des grün geprägten Siedlungscharakters, Erhalt vorhandener Vegetationsanteile, insbesondere ausgeprägter Gehölzbestände (Bäume, waldartige Baumbestände) zur dauerhaften Sicherung der intensiven Durchgrünung des Plangebietes.

## 5 WESENTLICHER PLANINHALT

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des überwiegend bereits bebauten Plangebiets.

Unter Berücksichtigung der bestandsorientierten, auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart und die Wahrung des Gebietscharakters ausgerichteten städtebaulichen Entwicklungsziele für das Mädchenviertel sichern Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude, die Mindestgröße von Baugrundstücken sowie deren Bepflanzung ein ortsbildgerechtes und nachbarschaftsverträgliches Einfügen von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs.

Für räumliche Teilbereiche getroffene Differenzierungen des festgesetzten Nutzungsmaßes und der zulässigen Bauweise berücksichtigen unterschiedliche baustrukturelle Prägungen innerhalb des Plangebiets. In Kombination mit der festgesetzten Nutzungsart ergibt sich folgende Gliederung der Baugebiete innerhalb des Mädchenviertels:

*Nördlicher Teilbereich: Baugebiete WR 1*

*Mittlerer Teilbereich: Baugebiete WR 2, WR 4, WA 1*

*Südlicher Teilbereich: Baugebiete WR 3, WA 2, MI*

Als Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur auf den Grundstücken den überwiegenden Anteil der Baugebiete als reines Wohngebiet (WR) fest. Die Blöcke nördlich der Schönfließler Straße werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Umfeld des Bahnhofs/ Müllheimer Platzes werden abgegrenzte Teilflächen des Hauptgeschäftsbereichs als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Von den gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Betrieben und Anlagen werden in allen Wohngebieten im Plangebiet (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden die nach BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von Wohngebäuden und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt und auf ortsübliche Maße begrenzt. Die kombinierte Festsetzung der auf das Baugrundstück bezogenen GRZ und der auf die einzelnen Wohngebäude bezogenen GR sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sichert eine gebietsverträgliche bauliche Dichte sowie eine maßstäbliche Kubatur der Wohngebäude.

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche schränkt die mögliche Anordnung der Wohngebäude auf den Grundstücken ein und sichert die Freihaltung einer Vorgartenzone sowie im besonderen Fall (WR 4) auch rückwärtiger Grundstücksbereiche.

Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zu errichten. Gebäudelängen werden auf Maximalmaße begrenzt.

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen werden gebietstypische Grundstücksgrößen im Plangebiet gesichert und die stadtgestalterische Zielstellung der Erhaltungssatzung planungsrechtlich gestützt, das Entstehen zweiter Baureihen möglichst weitgehend auszuschließen.

Festsetzungen eines Mindestbaumbestandes auf den Baugrundstücken durch Baumerhalt bzw. durch Neu- und/ oder Nachpflanzung sichern die grünordnerische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild und tragen zum Erhalt des vegetationsgeprägten Siedlungscharakters bei.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern und prägende Gestaltungsmerkmale des Siedlungsgebiets zu bewahren werden örtliche Bauvorschriften getroffen über

- die Ausbildung der Dachflächen dreigeschossiger Gebäude,
- die Herstellung straßenseitiger Einfriedungen
- die Gestaltung der Vorgartenzone (Ausschluss sogenannter „Schottergärten“)

Weitere Festsetzungen sichern die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete sowie vorhandene öffentliche Grünflächen und Sportanlagen in ihrem Bestand (Stadtplätze, Tennisclub). Innerhalb der öffentlichen Parkfläche am Bahnhof/ Müllheimer Platz wird die Möglichkeit für die Errichtung eines Parkdecks/ Parkhauses gesichert.

## 6 FLÄCHENBILANZ

| FLÄCHE   | FLÄCHENGRÖSSE   | ANTEIL       |
|--|-----------------|--------------|
| <b>Plangebiet gesamt</b>                             | <b>81,53 ha</b> | <b>100 %</b> |
| <b>darunter:</b>                                     |                 |              |
| <b>Bauland</b>                                       | <b>62,91 ha</b> | <b>77 %</b>  |
| • Reine Wohngebiete WR 1 bis 4                       | 51,48 ha        |              |
| • Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 2                  | 10,12 ha        |              |
| • Mischgebiet (MI)                                   | 1,41 ha         |              |
| <b>Fläche für Sport- und Spielanlagen</b>            | <b>0,58 ha</b>  | <b>1 %</b>   |
| • Tennisplatzanlage                                  | 0,58 ha         |              |
| <b>Verkehrsfläche</b>                                | <b>16,85 ha</b> | <b>20 %</b>  |
| • Straßenverkehrsfläche                              | 16,56 ha        |              |
| • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P, B+R) | 0,29 ha         |              |
| <b>Grünflächen</b>                                   | <b>0,44 ha</b>  | <b>1 %</b>   |
| • Öffentliche Grünanlage                             | 0,44 ha         |              |
| <b>Sonstige</b>                                      | <b>0,75 ha</b>  | <b>1 %</b>   |
| • Bahnanlagen (Nachrichtliche Übernahme)             | 0,75 ha         |              |

## **7 BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG DER FESTSETZUNGEN**

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet. Die Gliederung erfolgt analog zur Reihenfolge des § 9 BauGB.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

Die in den Geltungsbereich eingebundenen Siedlungsflächen werden zum größten Teil als reine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete werden entlang der Schönfließer Straße ausgewiesen. Eine kleine Teilfläche an der Schönfließer Straße, im Bereich des Bahnhofs wird als Mischgebiet gesichert.

Die Bezeichnung der Wohngebiete als WR 1 bis WR 4 bzw. WA 1 und WA 2 fasst Baugebiete mit einheitlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise zusammen. Auf der Grundlage der ermittelten baustrukturellen Zonierung des Plangebiets erfolgt eine räumlich differenzierte, horizontal gegliederte Ausweisung der Baugebiete.

#### Reines Wohngebiet (WR)

Entsprechend der städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt ist, wird der überwiegende Teil des Baulands als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine wesentliche Zielstellung des Planverfahrens - die Erhaltung des Mädchenviertels als reines Wohngebiet - planungsrechtlich umgesetzt werden. Orientiert an der bereits vorhandenen, dem reinen Wohngebiet entsprechenden Nutzung sollen hier auch weiterhin ausschließlich die Wohnnutzung und die auf die Bewohner ausgerichtete Bedarfsdeckung gesichert werden. Allgemein zulässig im reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Den bestandsorientierten Zielstellungen des Bebauungsplans und der angestrebten Sicherung der hohen Wohnqualität für die Bewohner wird gegenüber privaten Belangen einer weniger eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums Vorrang eingeräumt.

Die Nutzungsart wird dem vorhandenen Gebietscharakter und der insgesamt starken Durchgrünung der Wohngebiete gerecht und gewährleistet eine hohe Wohnqualität verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Plangebiet fast ausschließlich von wohngebietserschließenden Verkehrsführungen durchzogen ist. Durchgangsverkehre können aufgrund der stadt- und landschaftsräumlichen Lage auch langfristig ausgeschlossen werden.

Neben den oben genannten, allgemein zulässigen Nutzungen, sind im reinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO auch freiberufliche Nutzungen bzw. Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Nichtwohnnutzungen im WR gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Im Zuge der städtebaulichen Bestandsanalyse wurden alle neben der dominierenden Wohnnutzung vorhandenen Nutzungen erfasst. Nichtwohnnutzungen verteilen sich im Plangebiet auf 30 der insgesamt rund 720 Wohngrundstücke, davon ca. 20 innerhalb der reinen Wohngebiete. Das Spektrum der vorhandenen freien Berufe, Nichtwohnnutzungen und Betriebe lässt sich städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in die reinen Wohngebiete integrieren. In der Regel sind diese auf den Grundstücken bzw. in den Wohngebäuden untergebracht und der Wohnnutzung klar untergeordnet. Dabei handelt es sich überwiegend um Dienstleistungsangebote und freiberufliche Tätigkeiten (z.B. ärztliche und therapeutische Praxen, kleine Agenturen, Friseur- und Kosmetikleistungen, Zimmervermietung) sowie aufgrund ihrer Größe nicht störende Handwerksbetriebe (Zimmerei, Maler, Elektroinstallateure). Läden sind in den reinen Wohngebieten dagegen kaum vorhanden. Zu den nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zählt die Hauskrankenpflege und Seniorentagesstätte in der Puschkinallee (Hausnr. 93).

*Textliche Festsetzung Nr. 1:*

***In den reinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Nach BauNVO im WR ausnahmsweise zulässige (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen gemäß § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen/-zimmer zählen können, sollen kein Bestandteil des Bebauungsplanes werden und sind durch textliche Festsetzung im reinen Wohngebiet ausgeschlossen. In den begehrten ruhigen Wohnlagen im Stadtgebiet möchte die Stadt Hohen Neuendorf, vor dem Hintergrund des eingeschränkten Angebots an Wohngrundstücken und dem u.a. aus der unmittelbaren Nähe zu Berlin resultierenden Siedlungsdruck, der Sicherung und Bereitstellung von Wohnraum den Vorrang geben. Darüber hinaus sollen mögliche Störungen der Wohnruhe, in Verbindung mit dem ständig wechselnden Nutzerkreis von Ferienwohnungen oder Ferienhäusern ausgeschlossen werden. Bereits vorhandene Grundstücksnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz. Laufende Umstrukturierungsprozesse im Mädchenviertel zugunsten der Wohnnutzung stehen in Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen und werden langfristig abgesichert.

Die mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen höchsten Anspruch an Schutz vor Störungen. Dabei sind die üblicherweise mit einer Wohnnutzung verbundenen nicht vermeidbaren Störungen wie An- und Abfahrten durch die (eigenen) KFZ, Kinderlärm sowie Gartenarbeiten (zu bestimmten Tageszeiten) hinzunehmen.



Durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) im Umfang von rund 51 ha werden bestehende Wohngebäude und Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und der Entwicklungsrahmen für die weitere bauliche Nutzung bestimmt.

Die angestrebte Art der Nutzung entspricht den Darstellungen des festgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Hohen Neuendorf (Wohnbaufläche).

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO nördlich der Schönfließer Straße werden weitere 10 ha für die (vorwiegende) Wohnnutzung gesichert. Zulässig sind neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Einzelne der entsprechenden Nutzungen sind bereits vorhanden (u.a. Klempner, Schwimmbekkenbau).

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll im Süden des Plangebiets ein erweiterter Entwicklungsrahmen für das Wohnen ergänzende Nutzungen eröffnet werden, der auf die Baugebiete nördlich der Schönfließer Straße beschränkt bleibt. Die Ausweisung trägt der räumlichen Lage an der Landesstraße, zwischen dem Ausläufer des Hauptgeschäftsbereichs mit bahnhofsnahe Läden- und Geschäftsbesatz im Westen und dem Einkaufszentrum südlich der Schönfließer Straße im Osten (ehemals HDZ) Rechnung.

Nutzungsänderungen erhaltenswerter bzw. potenziell erhaltenswerter Gebäude sollten dabei mit Blick auf die erhaltungsrechtlichen Prüfkriterien und Genehmigungsvorbehalte, auch im WA, weiterhin unzulässig bleiben.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 2:*

***In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nummer 2 in den allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind im Rahmen der Einzelfallprüfung auf Grundlage des § 15 BauNVO in Bezug auf städtebauliche Auswirkungen zu prüfen.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 1 und 3 - 5 werden dagegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

Hinsichtlich des generellen Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben gelten für die allgemeinen Wohngebiete die gleichen städtebaulichen Zielstellungen wie im reinen Wohngebiet. Im WA ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen gemäß § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen und Ferienhäuser zählen werden entsprechend auch in allen allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich ausgeschlossen um der Sicherung und Bereitstellung

von Wohnraum Vorrang einzuräumen und mögliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe auszuschließen (siehe oben).

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in ausreichendem Umfang in geeigneten Gebieten innerhalb des Stadtgebiets vorhanden bzw. ansiedlungsfähig. Im Plangebiet würden sie das Ziel der Sicherung und Entwicklung der hohen Wohnqualität innerhalb des ruhigen Wohnstandortes gefährden.

Innerhalb des Plangebiets sind die genannten Anlagen und Betriebe bislang nicht vorhanden. Eine Ansiedlung im Plangebiet soll aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, verkehrserzeugenden Funktion (Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz), des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung, Störung der Wohnruhe) sowie ihrer Umweltproblematik auch künftig ausgeschlossen bleiben.

#### Mischgebiet (MI)

Zwischen Müllheimer Platz und Margaretenstraße werden an der Schönfließler Straße und an der Käthe-Kollwitz-Straße gelegene Grundstücke sowie die Einzelgrundstücke Käthe-Kollwitz-Straße 58 (Flurstück 12) und Puschkinallee 101 (Flurstück 16) im Umfang von insgesamt rund 1.4 ha als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsstruktur, die neben dem Wohnen durch einen dichten Besatz mit Läden, Geschäften sowie einzelnen Gewerbebetrieben geprägt ist. Aufgrund der zentralen stadträumlichen Lage unmittelbar am Bahnhof Hohen Neuendorf sowie als Bestandteil des Hauptgeschäftsbereichs übernimmt das Gebiet Versorgungsfunktionen, die über die Gebietsversorgung im Mädchenviertel hinaus gehen.

Die Schönfließler Straße bildet im Abschnitt zwischen Berliner Straße und Margaretenstraße ein Rückgrat des Hohen Neuendorfer Hauptgeschäftsbereich. Mit der Festsetzung als MI wird der innerstädtischen funktionellen Bedeutung der Schönfließler Straße als Wohn- und Geschäftsstraße Rechnung getragen.

Die ergänzende Festsetzung der beiden o.g. Einzelgrundstücke als MI berücksichtigt die stadträumliche Lage am Müllheimer Platz bzw. um den Kreuzungsbereich Schönfließler Straße/ Puschkinallee/ Käthe-Kollwitz-Straße und sichert die bestehende bzw. perspektivische Nutzung. Das Eckgrundstück Käthe-Kollwitz-Straße 58 ist bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und weist ein erhöhtes Nutzungsmaß auf. Das Grundstück Puschkinallee 101 ist in die vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) bewilligte Flächenkulisse der Wohnraumförderung eingebunden. Perspektivisch soll auch hier die Möglichkeit für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses eröffnet werden, welches den Hauptgeschäftsbereich nördlich des geplanten öffentlichen Parkhauses abschließt.

*Textliche Festsetzung Nr. 3:*

**Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nicht zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Wie auch in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen regelmäßig nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. Mit ihrer baulich räumlichen Ausprägung und der extensiven Flächennutzung ließen sie sich darüber hinaus nicht in die bestehende, durch Kleinteiligkeit geprägte Grundstruktur im Mischgebiet integrieren.

Aus städtebaulichen Gründen ebenfalls vollständig ausgeschlossen werden die nach § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen (nicht kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten. Einrichtungen wie Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten stehen dem Gebietscharakter entgegen, passen nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten und sprechen andere Nutzergruppen an. Mit dem Ausschluss sollen negative städtebauliche Auswirkungen im Mischgebiet und dessen Umfeld verhindert werden, die mit der Ansiedlung entsprechender Anlagen verbunden sein können. Hierzu zählen insbesondere nachhaltige Veränderungen der Attraktivität des Standortes für den Einzelhandel und kleinere Dienstleistungsbetriebe, mögliche Verdrängungseffekte, optische Beeinträchtigungen des Straßen-/ Stadtbildes (z.B. dominante Außenwerbung Abschottungseffekt durch mangelnde Einsehbarkeit der Schaufenster), Lärmbelästigungen durch Publikumsverkehr, Konflikte mit sensiblen Nutzungen (z.B. Kinderbetreuung).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung der einzelnen Baugebiete bzw. Baugrundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Grundfläche (GR) von Wohngebäuden sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planzeichnung). Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Nutzungsmaß durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt wird.

Aufgrund des derzeitigen Gebäudebestandes im Geltungsbereich ist die Geschossflächenzahl als Instrument, eine ortstypische villenartige Bebauung zu erreichen und in ihrem Bestand zu sichern, wenig geeignet. Um eine aufgelockerte, flächenschonende Bebauung in angemessener Höhe und Dachausformung zu schaffen, ist die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse geeigneter. Fiktiv lässt sich die GFZ durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl errechnen.

Die für die festgesetzten Baugebiete (WR, WA, MI) getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind dem folgenden Festsetzungsschlüssel zu entnehmen:

| Bau gebiete | GRZ<br>(Grundflä-<br>chenzahl) | Zahl der<br>Vollge-<br>schosse | Bauweise   | Zulässige<br>Hausform | F mind.<br>(Mindestgröße der<br>Baugrundstücke) |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|-----------------------|---|
| <b>WR 1</b> | <b>0,2</b>                     | <b>II</b>                      | <b>a</b>   | <b>E</b>              | <b>800 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>WR 2</b> | <b>0,2</b>                     | <b>II</b>                      | <b>a</b>   | <b>ED</b>             | <b>800 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>WR 3</b> | <b>0,2</b>                     | <b>II-III</b>                  | <b>a</b>   | <b>ED</b>             | <b>800 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>WR 4</b> | <b>0,15</b>                    | <b>II-III</b>                  | <b>a</b>   | <b>D</b>              | <b>600 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>WA 1</b> | <b>0,2</b>                     | <b>II</b>                      | <b>a</b>   | <b>ED</b>             | <b>800 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>WA 2</b> | <b>0,2</b>                     | <b>II - III</b>                | <b>a</b>   | <b>ED</b>             | <b>800 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>MI</b>   | <b>0,3</b>                     | <b>II - III</b>                | <b>a/o</b> | <b>ED</b>             | <b>800 m<sup>2</sup></b>                        |

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist von vorrangiger Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage und des prägenden Gebietscharakters sowie um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen, werden die zulässigen Obergrenzen der BauNVO deutlich unterschritten. Auf diese Weise wird zum Erhalt des Ortsbildes und des besonderen Siedlungscharakters beigetragen. Mögliche Eingriffe in den Baumbestand werden vermindert.

#### Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR)

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

Für den überwiegenden Teil der Wohngebiete (WR 1 bis WR 3, WA 1 und WA 2) wird, orientierend an den vorhandenen Grundstücksgrößen und der baulichen Dichte im Bestand, eine zulässige GRZ von 0,2 festgesetzt (siehe Planzeichnung). Der Dichtewert berücksichtigt die aufgelockerte Bauungsform mit überwiegend Einzelhäusern und entspricht weitgehend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit geringer baulicher Dichte, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB entwickelt hat.

In den Baugebieten WR 4 (Doppelhäuser An de Rotpfuhlen) ist eine bestandsorientierte GRZ von 0,15 ausreichend.

Zur Berücksichtigung der erhöhten Dichte im Bestand und der spezifischen Anforderungen betrieblicher Nutzungen wird in den Mischgebieten an der Schönfließener Straße/ Müllheimer Platz eine zulässige GRZ von 0,3 festgesetzt.

Der Gebietscharakter im Mädchenviertel resultiert weitgehend aus dem Zusammenwirken der städtebaulichen Kriterien

- Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück
- überbaute Fläche
- maßgebliche Kubatur (Länge/ Breite/ Höhe)
- Baukörpergliederung

- Vorgarten- /Freiflächenanteil
- Dachform

Ausschlaggebend für die Festsetzung des GRZ-Wertes ist die Zielsetzung der Bestandssicherung sowie die Zulassung von Erweiterungsmöglichkeiten einerseits, andererseits die Sicherung der erhaltenswerten vorhandenen charakteristischen städtebaulichen Struktur. Innerhalb der Blöcke sind neben der Bebauung großzügige Freiflächen mit Baum- und Strauchbeständen prägend. Mit der Freihaltung eines hohen Anteils unbebauter Flächen auf den privaten Grundstücken werden die verbleibenden vegetationsgeprägten Räume gestärkt und als individuelle Qualitätsmerkmale innerhalb des Ortsbilds gesichert. Dem fortschreitenden Verlust des ortsbildbestimmenden Gebietscharakters durch eine verstärkte bauliche Inanspruchnahme wird entgegengewirkt.

Die Festsetzungen basieren auf den Untersuchungsergebnissen der städtebaulichen Bestandsanalyse. Auf Grundlage der Liegenschaftskarte sowie vorliegender Geobasisdaten, wurde die Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden, ermittelt und der städtebauliche Kennwert der GRZ abgeleitet

Für die Überbauung der Grundstücke mit Hauptgebäuden wurden (zusammengefasst) folgende Flächenanteile ermittelt:

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Anzahl (bebauter) Grundstücke</i> | <i>rd. 654</i> | <i>(100 %)</i> |
| <i>Überbauung bis 15 %</i>           | <i>rd. 424</i> | <i>(65 %)</i>  |
| <i>Überbauung größer 15% bis 20%</i> | <i>rd. 149</i> | <i>(23 %)</i>  |
| <i>Überbauung größer 20% bis 25%</i> | <i>rd. 57</i>  | <i>(9 %)</i>   |
| <i>Überbauung größer 25%</i>         | <i>rd. 24</i>  | <i>(3 %)</i>   |

Der mit Hauptgebäuden überbaute Flächenanteil liegt bei der Mehrzahl der bebauten Grundstücke unterhalb 20 % (rund 570 von 650 Grundstücke) und bei über zwei Drittel der Grundstücke noch unterhalb 15 % (davon rd. 190 Grundstücke  $\leq$  10 %).

Die Überbauung der Grundstücke mit Haupt- und/oder Nebengebäuden ergibt folgende Flächenanteile.

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Anzahl (bebauter) Grundstücke</i> | <i>rd. 687</i> | <i>(100 %)</i> |
| <i>Überbauung bis 20%</i>            | <i>rd. 503</i> | <i>(73%)</i>   |
| <i>Überbauung größer 20% bis 25%</i> | <i>rd. 109</i> | <i>(16 %)</i>  |
| <i>Überbauung größer 25% bis 30%</i> | <i>rd. 52</i>  | <i>(8 %)</i>   |
| <i>Überbauung größer 30%</i>         | <i>rd. 23</i>  | <i>(4 %)</i>   |

Einschließlich der in die Liegenschaftskarte eingetragenen Nebengebäude ergeben sich im Bestand ebenfalls überwiegend geringe Dichtewerte. Bei der Mehrzahl der bebauten Grundstücke liegt der mit Haupt- und/ oder Nebengebäuden

überbaute Flächenanteil unterhalb 20 % (rund 500 von 687 Grundstücken, davon rd. 300 Grundstücke  $\leq$  15 %)).

Bei neunzig Prozent der Grundstücke wird ein Flächenanteil von 25 % nicht überschritten. Auch unter Einbindung vorhandener weiterer Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bleiben Flächeninanspruchnahmen von insgesamt über 30 % durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maßgeblichen Grundflächen die Ausnahme.

Im Ergebnis kann eine Spannweite der GRZ-Werte von 0,1 bis vereinzelt 0,3 abgeleitet werden.

Die höheren GRZ-Werte im Plangebiet spiegeln einzelne baulich verdichtete Platz- oder Straßenfassungen (Müllheimer Platz, Hauptgeschäftsbereich Schönfließener Straße) und nur im Ausnahmefall städtebauliche Eckbetonungen in den Blöcken wieder.

Überwiegend sind höhere GRZ-Werte dort zu verzeichnen, wo Blöcke spitzwinklig aufeinander zulaufen oder Grenzverläufe gegenüber anderen Flächen den Baugebietszuschnitt bestimmen (Siedlungsrand/ LSG, Bahnanlagen) und die Grundstücke entsprechend kleiner werden. Nicht zuletzt finden sie sich dort, wo Grundstücksteilungen zum Entstehen kleiner Baugrundstücke geführt haben.

Insgesamt überwiegen im Plangebiet geringe Dichtewerte. Für die Eigenart der Wohngebiete innerhalb des Mädchenviertels prägend ist eine Grundstücksüberbauung mit baulichen Hauptanlagen, deren Rahmen eine vergleichbare GRZ von 0,2 nicht überschreitet. Dieser Wert wird als Maßstab für das künftig zulässige Maß der baulichen Dichte für den überwiegenden Teil der Wohngebiete im Plangebiet herangezogen. Das gewählte Dichtemaß sichert die Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des bestehenden Rahmens und lässt ausreichend Spielraum für die künftige Gebietsentwicklung offen.

Auf einigen atypisch geschnittenen oder atypisch bebauten oder geteilten Grundstücken liegt die erreichte GRZ über der geplanten (s.o.), hier greift wie in allen diesen Fällen der Bestandschutz. Diese nicht prägenden Grundstücke mit einer Überbauung oberhalb des vorgesehenen Dichtewerts (sog. "Ausreißer") werden nicht als rahmengebend betrachtet.

Ergänzend zu der zulässigen GRZ werden die Grundflächen je Wohngebäude auf ein maximales Maß beschränkt. Differenzierungen ergeben sich aus der Baumasse der in den jeweiligen Teilbereichen vorherrschenden Bautypen, die in ihrer Maßstäblichkeit stadtraumprägend sind sowie aus der jeweiligen Grundstücksgröße. Mit dem festgesetzten Nutzungsmaß wird einem Verlust an ortsbildertypischem Gebietscharakter entgegengewirkt.

*Textliche Festsetzung Nr. 4:*

***Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 800 m<sup>2</sup>, darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit***

**eine Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden.**

*Textliche Festsetzung Nr. 5:*

**Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 2 sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 900 m<sup>2</sup>, darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 180 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 270 m<sup>2</sup> als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden.**

*Textliche Festsetzung Nr. 6:*

**Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden.**

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

Je nach räumlicher Lage werden innerhalb der Wohngebiete differenzierte maximale Grundflächen für Wohngebäude bestimmt, die auch dann einzuhalten sind, wenn sich auf größeren Grundstücken aufgrund der festgesetzten GRZ höhere Werte ergeben. Die maximal möglichen Grundflächen eines Wohngebäudes werden begrenzt

- im nördlichen Teilbereich auf 160 m<sup>2</sup> (ab 800 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße);
- im mittleren Teilbereich auf 180 m<sup>2</sup> (ab 900 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße);
- im südlichen Teilbereich auf 200 m<sup>2</sup> (ab 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße).

Bei Doppelhäusern handelt es sich um mehrere Wohngebäude, die Festsetzungen beziehen sich somit auf die Doppelhaushälfte.

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung massiver Bauweisen, überdimensionierter Baukörper und erheblicher Nachverdichtungen innerhalb der baustrukturellen Teilbereiche des Plangebiets und ergänzen die festgesetzten GRZ-Werte.

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können in der Regel zusätzlich 50 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden. Mit den Festsetzungen zur maximalen Grundfläche je Wohngebäude wird auch der Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit gemäß BauNVO auf entsprechende Maximalwerte begrenzt.

*Textliche Festsetzung Nr. 7:*

**Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um insgesamt höchstens 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 und 19 Abs. 4 BauNVO)*

Terrassen, die direkt an das Hauptgebäude angrenzen, sind der Gebäudegrundfläche zuzurechnen und gehen in die Ermittlung der Grundflächenzahl ein (sog. GRZ 1). Bereits bebaute Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße deutlich unterschreiten, weisen in der Regel auch entsprechend höhere GRZ-Werte auf. Um nicht beabsichtigte Härten, insbesondere auf bereits bebauten kleineren Grundstücken zu vermeiden, wird ein ergänzender Ausnahmetatbestand geregelt. Mit der eröffneten Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m<sup>2</sup>, wird der Rahmen für die Überbauung in den genannten Ausnahmefällen Nutzungsgerecht erweitert.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse<sup>1</sup> legt der durch den baulichen Bestand vorgeprägten und städtebaulich sowie ortsgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und für die Umsetzung von baulichen Vorhaben innerhalb des Plangebiets maßgeblich ist.

Mit den Festsetzungen wird eine dem bestehenden Charakter innerhalb der Baugebiete angepasste Höhenentwicklung gewährleistet. Die Festsetzungen basieren auf der Analyse der Gebäudestruktur bzw. der ermittelten Geschossigkeit und ergänzen die mit der Satzung gemäß § 172 BauGB verfolgten Erhaltungsziele.

Orientiert an den vorhandenen und prägenden Bebauungsstrukturen und der baustrukturellen Gliederung des Plangebiets wird die Zahl der Vollgeschosse für die Baugebiete mit den Bezeichnungen WR 1, WR 2, WR 4 sowie WA 1 im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets mit maximal II Vollgeschossen festgesetzt.

Ortsbildprägende Bautypen sind nördlich der Bahn ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit einem Normalgeschoss und geneigtem (Sattel-) Dach. Im mittleren Teilbereich dagegen Wohngebäude mit zwei Normalgeschossen (Villen und Würfelhäuser) mit flach geneigtem Dach.

Der Bebauungsplan beschränkt sich bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse innerhalb der beiden Teilbereiche auf die Bestimmung eines einheitlichen einzuhaltenden Höchstmaßes. Die Festsetzung dient somit im Wesentlichen dem Ausschluss von Gebäuden mit drei oder mehr Geschossen,

---

<sup>1</sup> In der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung wird nur der Begriff Geschoss verwendet. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass der Begriff Vollgeschoss aus der BauNVO gleichbedeutend mit dem Begriff Geschoss der Brandenburgischen Bauordnung zu verwenden ist.



wie sie hier schon mehrfach in die Wohngebiete vorgedrungen sind. Im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Prüfung/ Bauberatung kann ergänzend darauf hingewirkt werden, dass das oberste (zweite) Geschoss entsprechend der baustrukturellen Prägung der Teilbereiche als Dach- bzw. als Normalgeschoss auszubilden ist.

Für die Baugebiete WR 3 und WA 2 sowie die festgesetzten Mischgebiete MI wird die zulässige Geschossigkeit zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Situation im Villen und Landhaus geprägten südlichen Bereich bzw. für die im Hauptgeschäftsbereich liegenden Grundstücke am Müllheimer Platz/ Schönfließener Straße mit mindestens II bis maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich soll eine weitere Ansiedlung klassischer Einfamilienhäuser, insbesondere eingeschossiger Wohnbungalows mit flach geneigtem Dach entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund wird neben dem Maximalwert auch eine Mindestzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit den Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, den einzuhaltenden Mindestgrößen der Baugrundstücke und den durch die bestehende Erhaltungssatzung gegebenen Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind geeignet, dem Verlust an ortsbildtypischem Gebietscharakter Einhalt zu gebieten.

### **7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Je nach Lage und baustruktureller Prägung werden in den Baugebieten als zulässige Hausformen ausschließlich Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder nur Doppelhäuser (D) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt (vgl. Festsetzungsschlüssel in Kapitel 7.2 sowie in der Planzeichnung). Diese Haustypen sind ortsbildprägend für das Mädchenviertel und sollen zukünftig auch planungsrechtlich gesichert werden. Hausgruppen oder Reihenhäuser würden dem Charakter des Gebietes widersprechen und dem Planungsziel dieses Bebauungsplans entgegenstehen.

Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um den durch Einzelbaukörper, Großzügigkeit und Offenheit geprägten städtebaulichen Charakter innerhalb der Wohngebiete zu erhalten. Die vorhandene Bauweise ist maßgeblich für die aufgelockerte bauliche Struktur, die vielfältige Blickbeziehungen auf Gebäude, Gärten und Freiflächen ermöglicht und soll langfristig gesichert werden.

Entsprechend den Vorgaben und Anforderungen, die sich aus der bestehenden Struktur des Ortes ergeben, werden in den Wohngebieten WR 1 (Teilbereich nördlich der Bahntrasse) ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Südlich der Bahntrasse werden in den Wohn- und Mischgebieten neben Einzelhäusern auch die vereinzelt auftretenden Doppelhäuser als künftiges Element der Bauweise in den Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans aufgenommen. So wird die Errich-

tung weiterer Doppelhäuser im mittleren und im südlichen Teilbereich auch künftig zulässig sein, sofern erhaltungsrechtliche Prüf- oder Zulässigkeitskriterien nicht entgegenstehen. In den Wohngebieten WR 4 im Südosten (An den Rotpfuhlen) werden zur Sicherung der bestehenden besonderen Hausform ausschließlich Doppelhäuser zugelassen.

*Textliche Festsetzung Nr. 8:*

**In den Baugebieten bzw. in den Teilen von Baugebieten für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der zulässigen Hausformen darf, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, für Einzelhäuser höchstens 16,00 m und für Doppelhaushälften höchstens 10,00 m betragen.**

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

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung wird darüber hinaus als abweichende Bauweise bestimmt, dass die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten und die Länge von Doppelhaushälften 10 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten darf. Die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweise ist durch textliche Festsetzung näher bestimmt.

Die geplante Festsetzung berücksichtigt die vorhandene, zu sichernde Gebäudestruktur des Plangebietes und schließt ortsuntypische Gebäudelängen aus.

Im Mischgebiet wird zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Situation und der auf dem Eckgrundstück Schönfließer Straße 48 (Ecke Puschkinallee) vorhandenen Bebauung mit einem rund 26 m langen Wohn- und Geschäftshaus für die abgegrenzte Teilfläche eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine am Gebäudebestand orientierte Längenbeschränkung für das Einzelgrundstück ist nicht erforderlich, da diese sich schon aus dem einzuhaltenen seitlichen Grenzabstand gegenüber den benachbarten Grundstücken/ Gebäuden ergibt.

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten durch Festsetzung einer vorderen Baugrenze bestimmt und die Freihaltung einer ortstypischen Vorgartenzone von mindestens 5 m auf den Baugrundstücken gesichert. Darüber hinaus sind die Grundstücke innerhalb des vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmens (und unter Einhaltung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen) in voller Tiefe überbaubar.

Maßgeblich für die Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche ist erneut die Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur. Obgleich die straßenseitige Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück für das Ortsbild und die Stadtgestalt des Mädchenviertels charakteristisch ist (und für Neubauten daher auch erhaltungsrechtlich bindend), weisen die Baublöcke in der Regel keine klaren und durchgängigen Zonierungen der Bebauung auf, aus denen sich eine strukturierte und grundstücksübergreifende Abgrenzung zwischen überbauten vorderen Grundstückszonen und nicht überbauten hinteren

Grundstückszonen ableiten ließe. Ein Planerfordernis für die Festsetzung einer derartigen Zonierung durch vordere und auch hintere Baugrenzen besteht allerdings schon insofern nicht, als Neubauten auf den rückwärtigen Teilen eines Baugrundstücks in der Regel bereits erhaltungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sind (s.o.).

Die erforderliche Vorgartentiefe resultiert aus der vorherrschenden Bauflucht in der jeweiligen Straße. Sie beträgt in der Regel mindestens 5,0 m, die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. In Teilbereichen können aufgrund erhaltungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte aber auch Tiefen von 8,0 bis 10,0 m erforderlich werden.

Einzigste Ausnahme für den Bebauungsplan stellen die in einer klaren und durchgängigen Bauflucht angeordneten Doppelhäuser an den Rotpfuhlen im (südlichen) reinen Wohngebiet WR 4 dar. Mit der Festsetzung einer hinteren Baugrenze werden hier entsprechend der städtebaulichen Intention auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht überbaubare Grundstücksflächen definiert und der fließende Übergang vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum (LSG) gesichert.

*Textliche Festsetzung Nr. 9:*

***In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.***

*Textliche Festsetzung Nr. 10:*

***Im reinen Wohngebiet WR 4 dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger (vorderer) Baugrenze weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.***

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

Zur Umsetzung der stadtgestalterischen Zielstellung durchgrünter Vorgartenzonen, die von jeglicher Bebauung freigehalten sind, gilt der einzuhaltende Mindestabstand auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen/Carports. Erforderliche Zufahrten und Wege sowie Einfriedungen werden für eine zweckgemäße Grundstücksnutzung dagegen auch innerhalb der Vorgartenzone zugelassen.

Die großzügig dimensionierten Bauflächenausweisungen bieten ausreichend Raum für die Anlage von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen und die Berücksichtigung des Altbaumbestandes. Für das (südliche) Baugebiet WR 4

bedarf es einer gesonderten Festsetzung, um Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nicht auszuschließen.

#### **7.4 Mindestgröße von Baugrundstücken**

Bei Grundstückstiefen von rund 40 m, 50 m und 70 m stellen Grundstücksgrößen über 600 m<sup>2</sup> bis hin zu 1.400 m<sup>2</sup> ein charakteristisches und strukturbildendes städtebauliches Element innerhalb des Mädchenviertels dar. Die mittlere Grundstücksgröße liegt bei ca. 920 m<sup>2</sup>, rund zwei Drittel aller Grundstücke sind größer als 800 m<sup>2</sup>.

Zur Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens werden für alle Baugebiete des Plangebiets gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt durch Planzeichen. Die Festsetzungen dienen in Kombination mit den Regelungen zum Nutzungsmaß der Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters durch Einschränkung der Möglichkeiten für das Entstehen zweiter Baureihen.

Intensive Nachverdichtungen der bestehenden Wohngebiete, insbesondere die Errichtung zusätzlicher Gebäude auf innenliegenden Grundstücksflächen sollen verhindert werden, wenn zu befürchten ist, dass damit ein Verlust der stadtgestalterischen Qualitäten einhergeht und die städtebauliche Eigenart des Gebietes sich zu verändern droht.

Innerhalb des Plangebiets wurden wesentliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch die Errichtung zweiter Baureihen auf rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen bereits eingeleitet, ein Fortsetzen dieser Entwicklung steht zu befürchten. Mit der Motivation einer möglichst hohen wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke besteht die Tendenz, Flurstücke aufzuteilen und Wohngebäude auch auf kleinteiligen, rückwärtig entstandenen Parzellen zu errichten. Entsprechende Prozesse betreffen das gesamte Plangebiet und sind in einigen Bereichen bereits deutlich ablesbar.

Langfristig wären mit derartigen Nachverdichtungen eine wesentliche Veränderung des bestehenden Siedlungscharakters und erhebliche Eingriffe in die Vegetationsbestände verbunden.

Die Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im inneren der Baugebiete (durch die Festsetzung hinterer Baugrenzen) stellt innerhalb des überwiegend bereits bebauten Gebietes keine Planungsalternative dar (vgl. Kapitel 7.3).

Die Festsetzungen der Mindestgröße von Baugrundstücken sollen dazu beitragen, ungewollte kleinteilige Grundstücksteilungen innerhalb der Wohngebiete und damit eine Nutzungsintensivierung über den mit der städtebaulichen Zielstellung vorgegebenen Rahmen behutsamer Nachverdichtungen hinaus zu vermeiden.

Die straßenseitige Lage des Gebäudes auf dem Grundstück stellt ein wichtiges stadtgestalterisches Merkmal und damit auch ein wesentliches Kriterium bei der

Prüfung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Hauptgebäudes dar. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte ist die Errichtung eines Neubaus (erhaltungsrechtlich) immer zu versagen, wenn das Grundstück bereits mit einem Hauptgebäude bebaut ist, da eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe regelmäßig die vorhandene Stadtgestalt beeinträchtigt. Auch wenn § 172 Abs. 3 BauGB im Prinzip die Freihaltung von Flächen von jeglicher Bebauung gestattet, was faktisch einem Bauverbot gleichkommt, kommt die vollständige Untersagung der Bebauung eines unbebauten Grundstückes im Mädchenviertel regelmäßig jedoch nicht in Betracht.

Mit der Einschränkung der Möglichkeiten von Grundstücksteilungen werden gebietstypische Grundstücksgrößen im Plangebiet gesichert. Die sich mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans deckenden stadtgestalterischen Zielstellungen der Erhaltungssatzung, sollen planungsrechtlich gestützt und das Entstehen zweiter Baureihen durch die Bebauung innenliegender Bereiche nach Grundstücksteilung so weit wie möglich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Minderung von Eingriffen in den Gehölzbestand und damit dem Erhalt des bestehenden vegetationsgeprägten Siedlungscharakters mit gering verdichteter, aufgelockerter Bebauung.

*Textliche Festsetzung Nr. 11:*

**Die Größe der Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3, den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI darf 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Größe der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR 4 darf 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.**

**Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem 20.04.2019 als Baugrundstück mit einer geringeren Größe als der festgesetzten Mindestgröße bestand.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)*

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen wird die Größe der Baugrundstücke in nahezu allen Baugebieten mit 800 m<sup>2</sup> (Mindestmaß) festgesetzt. Der gesetzte Rahmen ist an die ortstypische Grundstücksstruktur angepasst und trägt zur Sicherung der locker durchgrünter Bebauungsstruktur bei.

In den reinen Wohngebieten WR 4 am östlichen Siedlungsrand (An den Rotpfuhlen) wird unter Berücksichtigung der Baugebietszuschnitte und der resultierenden Grundstücksgrößen (insbesondere auf den nördlichen Teilflächen) sowie der besonderen Bebauungsstruktur der straßenseitig angeordneten Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Grundstücksteilungen zur Vorbereitung rückwärtiger Bebauungen sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der Einschränkung der zulässigen Bebauungstiefe für das südliche Baugebiet nicht zu befürchten.

Baugrundstücke, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 66 „Mädchenviertel, Stadt Hohen Neuendorf“<sup>1</sup> bestanden, werden von den Regelungen zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken ausgenommen, um damit verbundene unzumutbare Härten bzw. unzumutbare Eingriffe in das Eigentum auszuschließen (Bestandsschutz). Im Rahmen der Bestandserhebung wurden innerhalb des Plangebietes ca. 260 Grundstücke erfasst, welche die festgesetzten Mindestgrößen von Baugrundstücken unterschritten. Dies resultiert beispielsweise aus der Lage der Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete (z.B. Eckgrundstücke), den Flächenzuschnitten der Baugebiete (bestimmt durch das Erschließungsraster, den Verlauf der Siedlungsgrenze/ LSG-Grenze und die Lage der Bahntrassen) und bei einer Vielzahl der betroffenen Grundstücke bereits auch aus der Teilung ursprünglich größer parzellierter Grundstücke, zur Vorbereitung einer Intensivierung der baulichen Nutzung.

Durch die Einschränkung der Teilungsmöglichkeiten wird der Status Quo der für das Stadtbild und den Gebietscharakter prägenden Grundstücksstruktur bewahrt. Innerhalb des Geltungsbereichs verbleiben rund zehn Grundstücke, die Größen von 1.600 m<sup>2</sup> oder mehr erreichen und einer Teilung in zwei bebaubare Grundstücke zugänglich wären. Soweit Grundstückszuschnitt und etwaige Bebauung dies zulassen, sollten Teilungen hier nur so erfolgen, dass die ursprüngliche Tiefe auch für die neugebildeten Grundstücke gewahrt bleibt.

## 7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

*Textliche Festsetzung Nr. 12:*

***In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.***

*(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)*

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB kann aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt werden. Bei Doppelhäusern handelt es sich um mehrere Wohngebäude, die Festsetzung bezieht sich somit auf die Doppelhaushälfte.

Die Festsetzung der maximalen (absoluten) Wohnungszahl je Wohngebäude dient der bestandsorientierten Sicherung des Gebietscharakters und der homogenen Struktur des Mädchenviertels in Bezug auf die Wohnform. Um den besonderen Charakter des überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Gebiets mit seinen typischen Bauformen und seiner spezifischen soziologischen Struktur aufrechtzuerhalten, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Einer unerwünschten Umstrukturierung durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern wird entgegengewirkt, maßvolle Verdichtungen sind innerhalb des gesetzten Rahmens möglich.

---

<sup>1</sup> Beschluss 063/2018 vom 31.01.2019, Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf Nr. 04 28. Jahrgang, vom 20.04.2019

Die Kriterien der planungsrechtlichen Zulässigkeit decken sich mit den Kriterien der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungsänderungen. Maßgebliches Erhaltungsziel für das Mädchenviertel ist bezüglich der Nutzungsstruktur die Erhaltung als (überwiegend) reines Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Da sich im Plangebiet bereits vereinzelt Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen befinden besteht unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Befreiungsmöglichkeit.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen für das nähere Bahnhofsumfeld gelten die Beschränkungen nicht innerhalb der festgesetzten Mischgebiete. Die Grundstücke Schönfließer Straße 44 bis 48 sowie das nördlich der öffentlichen Parkfläche gelegene Grundstück Puschkinallee 101 liegen innerhalb des durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) bewilligten *Vorranggebiets Wohnen „Oranienburger Straße/ Zentrum“* und sind Bestandteil der Gebietskulisse der Wohnraumförderung. Einschränkungen förderfähiger Maßnahmen (Mietwohnungsneubau sowie generationsgerechte und barrierefreie Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung) auf den bezeichneten Grundstücken werden damit vermieden.

## 7.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen - Tennisplatzanlage

*Textliche Festsetzung Nr. 13:*

***Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind neben den gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung zulässigen Sportanlagen auch solche, dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (wie z.B. Ballfangzäune, Traversen, Schuppen, Einfriedungen) sowie ein eingeschossiges Vereinsgebäude (Clubhaus) zulässig. Die Grundfläche des Vereinsgebäudes darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.***

*(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)*

Die bestehende Tennisplatzanlage auf dem städtischen Grundstück An den Rotpfuhlen 35 wird für die langfristige Nutzung für den Vereinssport in ihrem Bestand gesichert. Die mit der Darstellung als öffentliche Grünfläche/ Sportanlage im FNP vorbereitete Flächenvorhaltung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret umgesetzt.

Zugelassen werden die dem Nutzungszweck („Tennisplatzanlage“) zuzuordnenden Spielfelder und Anlagen für den Vereins- und Freizeitsport sowie ein eingeschossiges Vereinsgebäude (Clubhaus). Die für das Vereinsgebäude zugelassene Grundfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der umgebenden Wohngebiete und gewährt einen ausreichenden Spielraum für künftige bauliche Ergänzungen.

## 7.7 Verkehrsflächen

### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest und grenzt diese mittels Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten ab.

Die Straßenverkehrsflächen basieren überwiegend auf den in der Plangrundlage enthaltenen Flurstücksabgrenzungen des öffentlich gewidmeten Straßenlands und sichern die notwendige Anbindung der Grundstücke an die vorhandenen Straßen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Neben dem durch die festgesetzte Nutzung hervorgerufenen Erschließungsanfordernis (Anbindung unmittelbarer Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches) nehmen die Straßen nur in äußerst geringem Maße auch Durchgangsverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche auf.

Die erforderliche Befahrbarkeit der Straßen für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Not- und Rettungsfahrzeuge) und die Zugänglichkeit der Verkehrsflächen als Standort notwendiger Leitungstrassen für die zuständigen Versorgungsträger ist in der Regel über die öffentliche Widmung der Flächen gesichert.

In einzelnen Straßenabschnitten sind keine Voraussetzungen für Wendeanlagen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gegeben, z.B. Puschkinallee im Bereich der Unterführung. Hier stellen die Anlieger die Müllbehälter auf für das Müllfahrzeug erreichbare Flächen ab. Der Bebauungsplan wird für diese Grundstücke keine anderweitigen Regelungen bzw. Flächen bereitstellen.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der nördlich an den Müllheimer Platz anschließende öffentliche Parkplatz sowie die gleisseitig anschließende Fläche für das Fahrradparken werden in ihrem Bestand gesichert und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „*Öffentliche Parkfläche*“ bzw. „*Fahrradabstellfläche (Bike and Ride)*“ festgesetzt.

*Textliche Festsetzung Nr. 14:*

***Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzten Fläche, sind für das Parken von Fahrzeugen bauliche Anlagen mit mehreren Ebenen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die Mitte der Grenze der öffentlichen Parkfläche mit der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.***

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend dem Planungsziel der Stadt Hohen Neuendorf, das Angebot öffentlicher Parkplätze in Bahnhofsnähe bedarfsgerecht zu erweitern, werden innerhalb der öffentlichen Parkfläche auch bauliche Anlagen mit mehreren Ebe-



nen zugelassen, um die Errichtung eines Parkdecks/ Parkhauses mit einer maximalen Höhe von 10 m zu ermöglichen.

## **7.8 Öffentliche Grünflächen**

Die an der Schönfließer Straße gelegenen, gärtnerisch gestalteten Stadtplätze im Südwesten und Südosten des Geltungsbereichs (Müllheimer Platz, 1. Mai-Platz) werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Grünanlage festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf und werden langfristig für die öffentliche Nutzung als städtische Grünanlage gesichert.

Der im Bereich des Müllheimer Platz vorhandene Parkplatz sowie die Fahrradabstellanlage werden kein Bestandteil der festgesetzten Grünfläche (vgl. Kapitel 7.7).

## **7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Textliche Festsetzung Nr. 15:*

***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, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Befestigung von Stellplätzen und anderen begehbaren Flächen auf dem Baugrundstück nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgt. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes und dient dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts. Durch den Erhalt der Versickerungsfunktion auf einem großen Teil der Baugrundstücke werden Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung im Plangebiet reduziert.

## **7.10 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Es ist davon auszugehen, dass zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet Festsetzungen und Regelungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Dies erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Schallschutzgutachtens.

## 7.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Textliche Festsetzung Nr. 16:*

***In den Wohngebieten ist je angefangene 300 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)*

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der Wohnsiedlung sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Verpflichtung, je 300 m<sup>2</sup> einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine für den Charakter dieser Siedlungen typische Bepflanzung mit Bäumen entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und gleichzeitig einen Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellen kann. Gleichzeitig bietet dieser Flächenansatz den neu gepflanzten Bäumen auch ausreichend Raum, den sie für ihre Entwicklung benötigen.

Im Rahmen der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass insbesondere Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Birken (*Betula pendula*) aber auch Eichen (*Quercus robur*) die typischen Elemente dieser Siedlung sind. Mit der zusätzlich ermöglichten Pflanzung von großkronigen Laubbäumen erfolgt eine Orientierung an natürliche Vegetationsverhältnisse, die von Eichenwäldern (*Quercus robur*) gebildet werden.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der nach Baumschutzsatzung gefälltten und zu ersetzenden Bäume. Die Mindestqualität orientiert sich daher an der Baumschutzsatzung.

Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Wohngebiete zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume gilt ein Mindeststammumfang von 16 – 18 cm.

Für Pflanzungen von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung wird die Verwendung standortgerechter und ortstypischer Arten, die sich als Bienennährpflanzen bewährt haben, empfohlen (vgl. Kapitel 8.10 Hinweise).

## 7.12 Sonstige Festsetzungen

*Textliche Festsetzung Nr. 17:*

**Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Die textliche Festsetzung schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Sicherung der Leitungsrechte für die auf den betroffenen Grundstücken liegenden Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle. Die Leitungen sind nicht überbaubar.

## 7.13 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)

*Textliche Festsetzung Nr. 18:*

### **Dächer**

**Werden in den Baugebieten WR 3, WA 2 und MI Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet, ist das oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten. Als geneigte Dächer gelten Sattel- oder Walmdächer sowie gestalterisch vergleichbare Arten; die Höhe des Dremfels dieser Dachformen darf 80 cm nicht überschreiten. Als Staffelgeschosse gelten Geschosse, deren Außenwände um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.**

*(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)*

Die Festsetzung ergänzt die in der Planzeichnung für die Baugebiete WR 3, WA 2 und MI festgesetzte Zahl der Vollgeschosse<sup>1</sup> und zielt auf die optische Wahrnehmung der Gebäude ab. Die besondere gestalterische Prägung durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude im südlichen Teilbereich des Mädchenviertels soll bewahrt werden.

Die Festsetzung orientiert sich an den Prüfkriterien für die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit von Neubauvorhaben im Plangebiet. Maßstab für das Einfügen eines Neubaus in die Bebauungsstruktur des südlichen Teilbereichs ist die ortsbildprägende Großvillen- und Landhausbebauung. Die bauliche Gestaltung der dreigeschossigen Gebäude ist im Regelfall dadurch gekennzeichnet, dass das oberste (dritte) Vollgeschoss in Dachräumen eingebaut ist und insofern diese Gebäude in ihrer Höhe optisch anders wahrgenommen werden (als ein Gebäude mit drei Normalgeschossen). Diese das Stadtbild bestimmende Typik soll erhalten werden. Gebäude sollen mindestens zwei Normalgeschosse mit ausgeprägten Dächern aufweisen, wobei der Dachraum durchaus ein Vollgeschoss sein

---

<sup>1</sup> In der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung wird nur der Begriff Geschoss verwendet. Es wird davon ausgegangen, dass der Begriff Vollgeschoss aus der BauNVO gleichbedeutend mit dem Begriff Geschoss der Brandenburgischen Bauordnung zu verwenden ist.

kann. Gebäude mit drei Normalgeschossen fügen sich dagegen nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur ein und sind unzulässig.

Anstelle ausgeprägter Dächer werden oberhalb des 2. Vollgeschosses auch Staffelgeschosse zugelassen. Diese sind - in Abhängigkeit zum Architekturstil des Neubaus - unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten durchaus erwünscht und sollen auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Charakteristikum des Staffelgeschosses ist es, dass alle Außenwände dieses Geschosses gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen.

Das (Mindest-)Maß für das Zurücktreten des Staffelgeschosses gewährleistet eine optische Wahrnehmung des Gebäudes, die der von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, mit Traufe oberhalb des zweiten Geschosses entspricht (obere Raumkante).

Weitere Anforderungen an die Dachgestaltung ergeben sich aus den erhaltungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien für das Einfügen von Neubauvorhaben in die besondere Eigenart des Gebietes.

*Textliche Festsetzung Nr. 19:*

#### ***Einfriedungen***

***Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind als offene Einfriedungen herzustellen (blickdurchlässige Gestaltung). Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende mittlere Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche.***

*(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)*

Für die Wohngebiete der gründerzeitlich geprägten Hohen Neuendorfer Siedlungsbereiche sind durchsehbare Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum ein ortstypisches Gestaltmerkmal des öffentlichen Raumes. Straßenseitige Einfriedungen prägen auch das Ortsbild und die Stadtgestalt des Mädchenviertels ganz wesentlich, wobei das Hineinwirken der grünen Vorgärten in den Straßenraum durch die Einfriedungen in der Regel nicht beeinträchtigt wird. Es überwiegen Zäune in offener und lichtdurchlässiger Ausführung, die im Gegensatz zu bspw. geschlossenen Mauern Einblicke in das Grundstück bzw. die Vorgartenzone gewähren.

Entsprechend der Vorprägung des Gebietes sollen als straßenseitige Einfriedungen vorwiegend durchsehbare Zäune verwendet werden. Unter ortsbildgestalterischen und erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten kommen dabei als Materialien vor allem Metall und Holz in Betracht, die möglichst stabförmig nebeneinander oder in Gitterform angeordnet sein sollten. Sockelmauern sowie die Einfriedung durch gliedernde Pfeiler werden dadurch nicht ausgeschlossen und sind in Bereichen mit Villen- und Landhausbebauung auch erwünscht.

Mit der Festsetzung zur offenen Gestaltung der Grundstückseinfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sowie der Höhenbeschränkung auf 1,40 m soll das für das Siedlungsgebiet des Mädchenviertels prägende Gestaltungsmerkmal bewahrt werden. Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch geschlossene Ausführungen von Einfriedungen, die nach § 61 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO keiner Baugenehmigung bedürfen werden ausgeschlossen.

Ergänzend zu den im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind im Rahmen der Bauberatung/ des bauaufsichtlichen Verfahrens auch die erhaltungsrechtlichen Anforderungen und Zulässigkeitskriterien für die Errichtung straßenseitiger Einfriedungen zu beachten.

*Textliche Festsetzung Nr. 20:*

***Verbot von Schottergärten***

***Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Abdeckungen mit Steinen (z.B. Schotter, Kies, Splitt) als Mittel gärtnerischer Gestaltung unzulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind von dieser Festsetzung ausgenommen.***

*(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)*

Bepflanzte und gärtnerisch gestaltete Vorgartenzonen, die weitgehend frei von baulichen Anlagen sind, tragen wesentlich zum grünen Charakter der Straßenräume innerhalb des Mädchenviertels bei und stellen ein prägendes Merkmal des Ortsbildes dar.

Innerhalb des Mädchenviertels ist der in den letzten Jahren verbreitet auftretende Trend zur Anlage sogenannter Schottergärten bislang nicht ablesbar. Die Festsetzung dient dazu, das Stadtbild auch künftig vor der Anlage derartiger monotoner und strukturarmer Schottergärten innerhalb der Vorgärten zu bewahren. Die Festsetzung zielt auf den Ausschluss flächig geschütteter Abdeckungen der Vegetationsflächen ab. Die Verwendung einzeln verlegter Steine bleibt als Mittel der gärtnerischen Gestaltung auch weiterhin zulässig.

Mit einer Gestaltung von Vorgärten durch Baustoffe anstatt Bepflanzungen sind neben den Auswirkungen auf das Stadtbild auch diverse negative Aspekte auf den Naturhaushalt verbunden. Abdeckungen mit Baumaterialien wirken sich negativ auf den Artenreichtum aus und beschleunigen das Insektensterben, da sie keine Nahrungsgrundlage für die Fauna zur Verfügung stellen. Auch der Vogelwelt wird ihre Nahrungsgrundlage entzogen.

Negative Aspekte auf das Mikroklima lassen sich feststellen, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Zudem wird bei einer derartigen Gestaltung der Boden entweder mit einem undurchlässigen Vlies oder einer Folie abgedeckt. Es verringert sich die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen, können große Wassermassen nur oberflächlich abfließen und für Beeinträchtigungen sorgen.

## 7.14 Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmale nach Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vier Einzeldenkmale vorhanden, die als Bau- und Kunstdenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind (Wohnhaus, Villa, Gedenkstein, Kriegerdenkmal). Die Denkmalstandorte werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit Planzeichen gekennzeichnet. Für den Umgang mit den Denkmalen gelten die Regelungen und Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

## 7.15 Hinweise

### Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Bauamt) zur Einsichtnahme bereit gehalten.

### Anpflanzungen

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen.

#### Pflanzliste

| Botanischer Name | Dt. Name | Ortsbildcharakter |  |
|------------------|----------|-------------------|--|
| Pinus sylvestris | Kiefer   | prägend           |  |
| Quercus robur    | Eiche    | prägend           |  |

| Botanischer Name       | Dt. Name                 | Nektarwert | Pollenwert |
|------------------------|--------------------------|------------|------------|
| 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   |

| Botanischer Name   | Dt. Name               | Nektarwert | Pollenwert |
|--------------------|------------------------|------------|------------|
| Salix caprea       | Salweide               | sehr gut   | sehr gut   |
| Sophora 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     |

In Hohen Neuendorf besitzt die Imkerei als ortsübliche Nutzung im gesamten Stadtgebiet eine hohe Bedeutung. Dem soll durch die Verwendung nektar- und pollenreicher Gehölze als Bienennährpflanzen Rechnung getragen werden. Deshalb wird empfohlen, bei der Pflanzung von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 standortgerechte und ortstypische Arten der Pflanzliste zu verwenden, die sich als Bienennährpflanzen bewährt haben.

Diese für Hohen Neuendorf gebräuchliche Pflanzenauswahl wurde um die den Siedlungscharakter prägenden Arten Kiefer und Eiche ergänzt, damit auch diese Arten erhalten und als Bestandsbäume angerechnet werden können.

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **Alleen**

Alleen stehen gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

### **Erhaltungsrechtliche Genehmigung**

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Mädchenviertel“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Stadt Hohen Neuendorf erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt Hohen Neuendorf erteilt.

### **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **8 BODENORDNUNG**

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung innerhalb eines bereits bebauten und erschlossenen Siedlungsgebiets. Zur Umsetzung der wesentlichen Planinhalte sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß dem vierten Teil des Baugesetzbuches (§§ 45 ff BauGB) vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand der öffentlich gewidmeten Flächen, die in der Regel auch den parzellierten Straßenflurstücken entsprechen. Im Einzelfall ist nicht auszuschließen, dass zur Umsetzung verkehrstechnischer Erfordernisse kleinteilige Neuordnungen erforderlich werden, um rechtseindeutige Grundstücksverhältnisse herzustellen.

#### **9 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Für die Durchführung des Planverfahrens und die im Zusammenhang mit der Planung zu erstellenden Gutachten fallen Kosten an, die in den Haushalt der Stadt Hohen Neuendorf eingestellt sind. Durch die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Darüber hinaus sind in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf den Haushalt zu erwarten.

#### **10 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN**

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Vorrangige Planungsintention ist die Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Erhalt des Stadtbilds und der stadtgestalterischen Qualitäten des Mädchenviertels, denen als öffentliche Belange besonderes Gewicht im Rahmen der Planung eingeräumt wird.

Ausgelöst durch einen wachsenden Siedlungsdruck konnten unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie auch unter den Genehmigungsvorbehalten des § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) vermehrt bauliche Vorhaben im Plangebiet umgesetzt werden, die mit den städtebaulichen Zielstellungen und den vorhandenen erhaltenswerten städtebaulichen Strukturen nicht in Einklang stehen. Da zu befürchten ist, dass die bis jetzt eingetretenen, die Siedlungsstruktur berührenden Entwicklungen nicht ohne präjudizierende Wirkung auf die Zulässigkeitsbeurteilungen weiterer Vorhaben bleiben, drohen nachhaltige städtebauliche Veränderungen des Gebietes.

Dieser Entwicklung wird mit der Planaufstellung begegnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen einheitliche Beurteilungskriterien für die vorhandene und zukünftige Bebauung, die allgemein verbindlich und nachvollziehbar aus den bestehenden und ortsbildprägenden Strukturen abgeleitet werden. Bau- und nutzungsstrukturelle Unterschiede innerhalb räumlicher Teilbereichen wer-



den berücksichtigt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die das Plangebiet prägende Struktur aufrechterhalten und das "Eindringen" untypischer und das städtebauliche Erscheinungsbild störender Strukturelemente vermieden. Neben den Festsetzungen von Nutzungsart und Nutzungsmaß sichern insbesondere die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ein wesentliches städtebauliches Strukturmerkmal und reduzieren die Möglichkeiten für die weitere Verdichtung der Blockinnenbereiche (2. Baureihen nach Grundstücksteilung).

## **11 AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN**

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Mädchenviertels bei. Einschränkungen der auf den Grundstücken ausgeübten Nutzungen werden nicht ausgelöst.

Der Gebietscharakter wird u.a. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Art und Maß der Nutzung, offene Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude) erhalten und der Siedlungsbereich vor weiterer unkontrollierter Umstrukturierung geschützt.

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung mit dem Charakter reiner Wohngebiete geprägt und überwiegend bereits bebaut. Neben Wohngebäuden finden sich vereinzelt Wochenendhäuser und Grundstücke, die zu Freizeit- und Erholungszwecken oder gärtnerisch genutzt werden. Gebietsverträgliche weitere Nutzungen umfassen freiberufliche und dienstleistungsorientierte Tätigkeiten, nicht störende Handwerksbetriebe sowie eine Tennisplatzanlage. Alle vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen genießen Bestandsschutz, auch dann, wenn sie einzelnen Festsetzungen entgegenstehen sollten.

Mit dem Bebauungsplan wird ein planungsrechtlicher Ordnungsrahmen für die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich geschaffen, der am Bestand orientiert ist und den Gebietscharakter bewahrt. Schwerpunkt des festgesetzten Regelwerks ist die qualitative Sicherung und Entwicklung der bestehenden innerörtlichen Wohnquartiere als hochwertige, ruhige und durchgrünte Wohnstandorte.

Durch die geplanten bestandsorientierten Festsetzungen von Wohngebieten, eines Mischgebietes sowie einer Fläche für Sportanlagen (Tennisclub) in Verbindung mit dem Ausschluss von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind keine einschränkenden Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen im Plangebiet zu erwarten. Die vorhandenen Wohnbedürfnisse werden berücksichtigt.

Die zulässige bauliche Dichte wird gering gehalten und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Ein ausreichender Spielraum für die bauliche Nutzung noch unbebauter Grundstücke bzw. bauliche Ergänzungen vorhandener Gebäude bleibt dabei gewahrt. Eine übermäßige Verdichtung durch die zusätzliche Bebauung innenliegender Bereiche (Entstehen zweiter Baureihen nach Grund-

stücksteilung) wird dagegen eingeschränkt, da dies zu nachhaltigen Veränderungen des Gebietscharakters und zu einem Verlust an Wohnqualität führen würde.

Im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahmeregelungen (zulässige GRZ-Überschreitung, zulässige Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen in besonderen Fällen) schließen dabei unzumutbare Härten für bereits existierende Baugrundstücke aus.

Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Arbeitsstätten werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Die vorwiegend auf Dienstleistungen ausgerichteten Gewerbebetriebe sind als der Gebietsversorgung dienende Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe in den reinen und allgemeinen Wohngebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig und werden nicht verdrängt. Gleiches gilt für die freiberuflich ausgeübten Tätigkeiten. Der in Bahnhofsnähe vorhandenen Konzentration gewerblicher Betriebe wird durch die Ausweisung eines Mischgebiets Rechnung getragen so, dass auch diese Betriebe langfristig in Ihrem Bestand gesichert werden und der Bebauungsplan auch hier keine Verdrängungseffekte auslöst.

Mögliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere durch Schienenverkehrslärm sowie sich daraus ergebende Erfordernisse des Schallschutzes werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt bzw. berücksichtigt (vgl. Kapitel 14).

## **12 AUSWIRKUNGEN AUF DAS EIGENTUM**

Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans verändert sich die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Künftig sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Unmittelbare Auswirkungen auf die bestehende bauliche Situation ergeben sich nicht, da für alle legal errichteten baulichen Anlagen grundsätzlich Bestandsschutz gilt.

Erst im Zuge von neuen Vorhaben, wozu neben Neubaumaßnahmen beispielsweise auch Änderungen bestehender Nutzungen bzw. An- oder Umbauten zählen, müssen diese die Inhalte des Bebauungsplans berücksichtigen und einhalten.

Die Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß sowie zu den einzuhaltenden Mindestgrößen der Baugrundstücke können einen Eingriff in das private Eigentum darstellen. Die Schwere des Eingriffs begründet sich im wesentlichen danach, ob durch den neuen Bebauungsplan etwas ausgeschlossen wird, worauf der Eigentümer nach geltendem Recht Anspruch hätte. Außerdem ist das öffentliche Interesse, das diese Festsetzungen begründet mit den privaten Interessen gerecht abzuwägen.

Das öffentliche Interesse besteht bei diesem Bebauungsplan am Erhalt und der Wahrung des Ortsbildes bzw. der vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine weitere Verdichtung, insbesondere der noch intakten Blockinnenbereiche würde dieser Zielstellung zugegen laufen. Differenzierungen der Nutzungsmaßfestsetzungen

orientieren sich an den vorhandenen baulichen Strukturen der einzelnen Teilbereiche, und gewährleisten eine behutsame, städtebauliche Entwicklung, die den Eigentümern ausreichend Spielraum für die Grundstücksnutzung offen hält.

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind als ein dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgender Maßstab für die neuen Festsetzungen gewählt worden. Der mit den Festsetzungen neu geschaffene planungsrechtliche Rahmen muss von den Grundstückseigentümern im öffentlichen Interesse der Wahrung des Ortsbildes und der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Siedlungsgebiets hingenommen werden. Umso mehr gilt dies, als differenzierte Festsetzungen die vorhandenen Nutzungsstrukturen der einzelnen Teilbereiche berücksichtigen und bauaufsichtlich genehmigte Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Nicht zuletzt hat die Stadt Hohen Neuendorf ihre städtebaulichen Zielstellungen und Entwicklungsabsichten für das Gebiet bereits vor zwei Jahrzehnten formuliert und mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB reagiert.

Fragen der Entschädigung, die sich im Hinblick auf die Änderung der zulässigen Nutzung ergeben könnten, sind im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend zu klären. Jedoch ist davon auszugehen, dass kaum mit berechtigten Entschädigungsansprüchen von Grundstückseigentümern zu rechnen sein wird, weil diese bei der gegebenen Sach- und Rechtslage nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen können. Dies insbesondere dann, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden (§ 42 Abs. 3 Baugesetzbuch). Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

### **13 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR**

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz verkehrlich erschlossen und an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die öffentlich gewidmeten Straßen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen entsprechen in ihrer Dimensionierung den verkehrlichen Erfordernissen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird kein zusätzliches Erschließungserfordernis ausgelöst, da keine neuen Bauflächen geschaffen werden, die über den vorgegebenen Rahmen des bestehenden Erschließungsrasters hinausgehen. Auch bei einer langfristig möglichen Nutzungsintensivierung auf den bestehenden Wohngrundstücken, z.B. durch Schließung von Baulücken bzw. Ausschöpfung des planungsrechtlich zulässigen Rahmens bleibt der Umfang von zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr auf ein Maß begrenzt, das von den anliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des städtischen Straßen- und Verkehrsnetzes werden nicht ausgelöst. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung, die von dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und

seiner Umgebung ausgeht, keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellt.

## **14 AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ**

Von den innerhalb des Geltungsbereichs bzw. den festgesetzten Wohngebieten (WA, WR) zulässigen Nutzungen gehen keine immissionswirksamen Schallemissionen aus, die dazu geeignet wären, auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auch ist davon auszugehen, dass die Emissionen, die von dem Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgeht, regelmäßig keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen stellen insbesondere die Geräusche des Schienenverkehrs auf den tangierenden und querenden Bahntrassen sowie der unmittelbar entlang des Plangebiets verlaufenden Schönfließer Straße (L 171) dar.

Eine Überprüfung möglicher Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die betroffenen Wohngebiete sowie sich daraus ergebende Erfordernisse an den Schallschutz erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung.

## **15 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

### **15.1 Situation Natur und Landschaft**

#### **15.1.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen**

Zur Einordnung der nachfolgenden Darstellungen soll zunächst der Naturraum dargestellt werden, weil sich hierdurch die landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Hohen Neuendorf liegt landschaftsräumlich im Grenzbereich zwischen Luchland im Westen und Ostbrandenburgischer Platte im Osten.<sup>1</sup> Beide Naturräume wurden maßgeblich durch die Weichseleiszeit geprägt.

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsplanes<sup>2</sup> prägen im Wesentlichen flächige Ausbildungen von Geschiebemergel (Mächtigkeit 10-15 m) den Naturraum, welcher zudem von mehr oder weniger mächtigen glazifluvialen Sanden überdeckt ist. Diese für den Barnim charakteristischen Geschiebemergelflächen bestehen aus geschichteten sogenannten „Vorschüttsanden“. Nach der Eiszeit setzte in den oberen Schichten die Verwitterung ein, sodass sandiger Lehm oder

---

<sup>1</sup> Scholz, Eberhard (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

<sup>2</sup> Fugmann Janotta (2014): Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf

lehmiger Sand entstand. Unter diesen Schichten lagert der unverwitterte Geschiebemergel. Mergel ist schwer wasserdurchlässig und wirkt als Wasserstauer. Zusätzlich sind im Plangebiet unter den Mergelschichten häufig Tonschichten zu finden.

Neben den großflächigen geomorphologischen Strukturen entstanden im Zuge der Eiszeit auch kleinräumigere Strukturen. Nach Rückzug der Inlandeisgletscher bildeten sich beispielsweise in Mulden, die keinen natürlichen Abfluss boten, Tümpel und Niedermoore aus wie z. B. die Rotpfuhle.

### **Geologie / Boden / Fläche**

Hohen Neuendorf liegt auf dem von Sanden und Mergeln aus der Weichseleiszeit geprägten Westbarnim. Im Untersuchungsgebiet kommen Geschiebemergel vor, die sich im Übergang der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne der Havel zur Grundmoräne abgelagert haben.

Auf den Geschiebemergelflächen wurden durch saure Bodenlösungen die Mineralien des Bodens aufgeschlossen und der Kalk in tiefere Bodenschichten verlagert. Durch weitere Prozesse, insbesondere Auswaschung, entstanden schwach lehmige Sande<sup>1</sup>.

Gemäß Bodenkarte des Landschaftsplanes befinden sich im Geltungsbereich Flugsandbildungen, die sich in östliche Richtung weiter fortsetzen. Regelmäßig gekörnte Feinsande bilden die Dünen im östlich angrenzenden Gebiet. Sie sind durch eine schlechte Wasserhaltekapazität charakterisiert. Vor allem im Kiefernforst zwischen Hohen Neuendorf und Bergfelde sind diese zu finden. Im Grenzbereich zum östlich gelegenen Waldgebiet bzw. zu den Rotpfuhlen befinden sich kleinere anmoorige Bildungen.

Böden erfüllen eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt als Biotopentwicklungspotenzial für Pflanzen und Tiere. Als Bestandteil des Naturhaushalts speichern sie Niederschläge und sind an der Grundwasserneubildung beteiligt. Überbauung und vollständige Versiegelung führt zu einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen. Im Geltungsbereich mit einer Struktur aus Einfamilienhäusern und Gartenflächen liegt der Versiegelungsanteil bei den Hauptanlagen zwischen 10 und 35 % der Grundstücksfläche (Landschaftsplan Karte Boden).

Neben dem Gesamtversiegelungsgrad ist auch die Art der Versiegelung und der verwendeten Materialien zu berücksichtigen. Mit Klinker oder Pflaster befestigte Flächen weisen im Gegensatz zu vollständig versiegelten Flächen (Beton, Asphalt) noch Rest-Bodenfunktionen auf.

Das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsgebiet besitzt infolge der meist intensiv gepflegten Freiflächen (v. a. Gärten) keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr. Die ursprünglich natürlichen Böden im Plangebiet sind daher stark anthropogen geprägt, auch wenn sie aktuell keine Versiegelung aufweisen.

---

<sup>1</sup> Stadt Hohen Neuendorf Landschaftsplan (2014): Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin

Insgesamt erfüllen die Böden im Geltungsbereich eine allgemeine Funktion für den Naturhaushalt.

Altlastenverdachtsflächen liegen für den Untersuchungsbereich nicht vor<sup>1</sup>.

### **Grundwasser / Oberflächenwasser**

Die Grundwasserverhältnisse sind in Hohen Neuendorf aufgrund der geologischen Ausgangssituation als komplex zu bezeichnen. Wasserundurchlässige Schichten wie Geschiebemergel wirken als Grundwasserstauer. Es haben sich unterschiedliche Grundwasserstockwerke herausgebildet. Die Hochflächenbereiche sind in der Regel aufgrund ihres relativ hohen Grundwasserflurabstandes als geschützt gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffe einzustufen.

Im Landschaftsplan sind besonders empfindliche Bereiche, in denen das Grundwasser höher als 2 m ansteht, graphisch dargestellt. Dazu zählt das Bearbeitungsgebiet allerdings nicht.<sup>2</sup>

Die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes „Stolpe“ (Zone III)<sup>3</sup> verläuft in ca. 1 km nördlich des Plangebietes. Damit liegt der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Außerhalb des Geltungsbereiches aber östlich direkt angrenzend befinden sich die Rotpfuhle. Das Wasser der Rotpfuhle stammt aus Schichtenwasser, Oberflächenwasser und Wassereinleitern.

Aufgrund einer stetigen und dauerhaften Wasserabnahme kam es zu einer stetigen Verlandung, so dass die Rotpfuhle derzeit fast keine Wasserfläche aufweisen und stark mit Röhrichten bewachsen sind. Zudem kam es zu einer verstärkten Abnahme der Wasserqualität. Auch der Rückgang von Arten konnte bereits nachgewiesen werden.

Die Rotpfuhle sind durch anthropogene Einflüsse stark überprägt. Die Einleitung häuslicher Abwässer, insbesondere am Kleinen Rotpfuhl, führte neben erhöhten Nährstoffeinträgen auch zur Schwermetallkontamination. Erhöhte Schwermetallkonzentrationen sind auch im südwestlichen Teil des Großen Rotpfuhls nachgewiesen, was auf die frühere Kläranlage zurückzuführen ist. So wurde die ohnehin natürliche Tendenz zur Verschlammung in den Rotpfuhlen enorm anthropogen verstärkt.<sup>4</sup>

### **Klima / Lufthygiene**

Großklimatisch liegt das Plangebiet im Übergang zwischen kontinental (Richtung Südosten) und maritim (Richtung Nordwesten). Dabei ist die mittlere Jahrestem-

---

<sup>1</sup> Stadt Hohen Neuendorf Landschaftsplan (2014): Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin, Karte 1 „Schutzgebiete und Schutzobjekte“

<sup>2</sup> ebenda: Karte 5 „Naturhaushalt Boden, Wasser, Luft“

<sup>3</sup> ebenda: Karte 1 „Schutzgebiete und Schutzobjekte“

<sup>4</sup> Stadt Hohen Neuendorf Landschaftsplan (2014): Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin

peratur mit 8,5 - 9,0 °C relativ hoch. Die Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt bei 550 mm pro Jahr. Es herrschen vor allem Westwinde vor. Jahreszeitliche Abweichungen bedingen, dass die vorrangige Windrichtung im Winter Westsüdwest und im Sommer Südost ist.<sup>1</sup>

Mikroklimatisch ist Hohen Neuendorf als entlasteter Siedlungsraum einzustufen, da die meisten Bereiche weniger als 50 % versiegelt und vegetationsbestanden sind. Zudem ist Hohen Neuendorf von Kaltluftentstehungsgebieten umgeben. Die südlich liegenden, weiträumigen Landwirtschaftsflächen sowie die westlich gelegenen feuchten Niederungsgebiete der Havelniederung wirken als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die zusammenhängenden Waldflächen in den Randbereichen der Siedlungsflächen Hohen Neuendorfs wirken als Frischluftentstehungsgebiete und sorgen ebenfalls für eine lufthygienische Entlastung.

Über die an den Geltungsbereich östlich angrenzenden Waldflächen verläuft eine regional wirksame Luftleitbahn<sup>2</sup>.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich durch den Kfz-Verkehr, insbesondere durch den Diesel- und Schwerlastverkehr.

Als relevante Grenzwerte werden eine Überschreitung von PM10- und NO<sub>2</sub>-Konzentration im Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> und eine Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte bei der PM10-Konzentration an 35 Tagen pro Kalenderjahr genannt.

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM10) oder Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

### **15.1.2 Arten und Biotope**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortbedingungen einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Aufgrund der Standortverhältnisse sind im Landkreis Oberhavel als potentielle natürliche Vegetation vorrangig Buchen-Traubeneichenwald und auf Sanderflächen anteilmäßig Kiefernwald zu nennen.<sup>3</sup>

Die Bestands-Vegetation wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung (September 2020) aufgenommen und gemäß der Liste der Biotopkartierung Branden-

---

<sup>1</sup> ebenda

<sup>2</sup> ebenda: Karte 5 „Naturhaushalt Boden, Wasser, Luft“

<sup>3</sup> Landkreis Oberhavel Umweltbericht 2019

burg (2011)<sup>1</sup> eingestuft. Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen, Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind graphisch dargestellt (Plan Nr. 1 Bestandsplan im Anhang). Eine Auflistung der vorhandenen Biotoptypen ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Biotoptypen im Geltungsbereich

| Nr.-Code                                 | Buchst.-Code | Bezeichnung  |
|--|--------------|--|
| <b>Gewässer</b>                          |              |  |
| 02140                                    | SS           | Staugewässer / Kleinspeicher   |
| <b>Anthropogene Ruderalfluren</b>        |              |  |
| 03249                                    | RSBX         | sonstige ruderale Staudenfluren  |
| <b>Grünland, Rasengesellschaften</b>     |              |  |
| 05113                                    | GMR          | ruderale Wiese   |
| 05162                                    | GZA          | artenarmer Zierrasen   |
| <b>Alleen, Baumreihen, Einzelbäume</b>   |              |  |
| 071411                                   | BRAG         | Alleen, geschlossen, in gesundem Zustand, heimische Baumart (geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG) |
| 071421                                   | BRRG         | Baumreihen mehr oder weniger geschlossen in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumart          |
| 07152                                    | BEA          | sonstiger Solitärbaum (Laub- Nadelbaum)  |
| <b>Wälder und Forsten</b>                |              |  |
| 08480                                    | WNK          | Kiefernforst   |
| <b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b> |              |  |
| 101011                                   | PFPK         | Grünanlagen > 2 ha   |
| 10171                                    | PEP          | Sportplatz   |
| 10250                                    | PX           | Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen   |
| <b>Bebaute Gebiete</b>                   |              |  |
| 12260                                    | OSR          | Einzel- und Doppelhaushausbebauung   |
| 12270                                    | OSR          | Villenbebauung   |
| 12310                                    | OGG          | Gewerbe-, Handel-, Dienstleistungsflächen in Betrieb   |
| <b>Verkehrsflächen</b>                   |              |  |

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam.



| Nr.-Code | Buchst.-Code | Bezeichnung                          |
|----------|--------------|--------------------------------------|
| 12611    | OVSP         | Pflasterstraße                       |
| 12612    | OVSB         | Straßen mit Asphalt- oder Betondecke |
| 12643    | OVPV         | versiegelter Parkplatz               |
| 12653    | OVWT         | teilversiegelter Weg                 |
| 12654    | OVVV         | versiegelter Weg                     |
| 12660    | OVG          | Bahnanlagen                          |

Prägend für den Untersuchungsbereich sind die mit Einzelhäusern (überwiegend im Villen- und Landhausstil) bebauten Grundstücke, die fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Lediglich einzelne wenige Gebäude sind auch als Mehrfamilienwohnhäuser konzipiert. Zentral im Mädchenviertel gelegen, befindet sich eine Reihenhausanlage, diese ist allerdings aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Insbesondere entlang der Straße An den Rotpfuhlen befinden sich Doppelhäuser.

Vereinzelt werden in den Gebäuden Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten genutzt. Ein gewerblicher Schwerpunkt befindet sich entlang der Schönfließer Straße. Dort gibt es zudem ein Café und einen Imbiss. Im Kreuzungsbereich Puschkinallee Ecke Käthe-Kollwitz-Straße befindet sich ein Restaurant.

Auf den Wohngrundstücken liegen zudem diverse Nebenanlagen wie Garagen oder Carports und Gartenhäuser.

Bei der Bebauung wurden die Gebäude hervorgehoben, die den Grundsätzen der Erhaltungssatzung Mädchenviertel entsprechen und in dem Sinne als erhaltenswert eingestuft wurden. Diese Gebäude sind als Villenbebauung kartiert worden.

Die Außenanlagen der verschiedenen Gebäude lassen sich fast vollständig als Ziergärten charakterisieren.

Bei den gut einsehbaren Vorgartenzonen herrschen größere Rasenflächen und Grünflächen mit Ziersträuchern bzw. kleinwüchsigen Nadelgehölzen vor. Dominant sind zudem Sichtschutzhecken, oftmals ebenfalls aus immergrünen Nadelgehölzen. Die derzeit in Mode gekommenen sogenannten „Schottergärten“ konnten nicht (oder nur kleinteilig) festgestellt werden. Zuwegungen und Einfahrten sind oftmals relativ großflächig versiegelt bzw. teilversiegelt.

Nutzgartenflächen mit Gemüse sind eher selten. Obstgehölze kommen vor, sind aber eher in Einzelexemplaren festgestellt worden. In einigen Gärten befinden sich größere Walnussbäume. Da der prägende Charakter dieser Gärten weiterhin Ziergarten darstellt, wurde lediglich eine Aufsicht bei der Darstellung gewählt und nicht der Biotoptyp „Obstbaumbestand“ vergeben.

Anzunehmen ist, dass die Bebauung aus einer bestehenden Waldfläche heraus entwickelt wurde, die in ihrem Charakter der angrenzenden Waldfläche ähnelt, d. h. sie erfolgte in einem dicht mit Kiefern und Birken bereichsweise Eichen bestandenen Areal. Aus dieser Entstehungszeit stammend, befinden sich noch vereinzelt Alt-Kiefern, -Birken und -Eichen innerhalb der Siedlung.

Durch eine Ausnutzung mit Gebäudefläche und Nebenanlagen ist der Baumbestand auf vielen Grundstücken oftmals auf Einzelexemplare reduziert, so dass hier auf eine Einstufung mit Waldbaumbestand „Waldsiedlung“ gemäß Biotoptypenkartierung verzichtet wurde. Für die Zuordnung Waldsiedlung ist zudem die Baumart Kiefer ausschlaggebend. Grundstücke mit einem hohen Anteil an Zier-nadelgehölzen sind dementsprechend ebenfalls in die Kategorie „Ziergarten“ einzustufen.

Hervorgehoben wurden diese „Reste“ eines ehemals zusammenhängenden Kiefernforstes im Biotoptypenplan ebenfalls mit einer Aufsicht, da auch hier der Typ Ziergarten weiterhin prägend ist. Unterschieden wurde in die Zuordnung Waldbaumbestand, wenn mehrere Exemplare vorzufinden waren oder mit Rudimenten, wenn lediglich nur noch Einzelexemplaren vorhanden sind.

Daneben befinden sich verteilt im Geltungsbereich einige besonders prägende Einzelgehölze. Dabei handelt es sich oftmals um Alt-Eichen oder zentral im Geltungsbereich gelegen eine besonders alte und große Esskastanie.

Besonderen Grünstrukturen im Mädchenviertel wurden im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelt. Dabei lassen sich keine räumlichen Schwerpunkte feststellen in denen eine Konzentration von ehemaligen Waldbäumen vorherrscht. Diese Strukturen finden sich verteilt über das gesamte Mädchenviertel.

Zwischen der Wohnnutzung liegen vereinzelt Wochenendhäuser, die entsprechend ihrer Funktion dem Biotoptyp „Wochenend- und Ferienhausbebauung“ zugeordnet wurden. Bei einer geringen Gebäudegrundfläche und keinen bis wenigen Nebenanlagen ist der Anteil an Gartenfläche vergleichsweise groß. Allerdings konnte auch auf diesen Grundstücken keine bis kaum gärtnerische (kleingärtnerische) Nutzung festgestellt werden.

An der Straße „An den Rotpfulen“ befindet sich eine Tennisanlage mit gärtnerisch angelegten Abstandsflächen.

Des Weiteren befinden sich zwei kleinere öffentliche Grünanlagen an der Schönfließer Straße, die westliche ist mit Rasen und Baumpflanzungen sowie Sitzgelegenheiten um eine Springbrunnenanlage gestaltet (Müllheimer Platz). Die östliche Grünfläche besteht im Wesentlichen aus Zierrasen und Baumgruppen.

Da sich der westliche Geltungsbereich in nächster Nähe zum S-Bahnhof Hohen Neuendorf befindet, wurde in die öffentliche Grünfläche ein großflächiges Fahrradstellplatzangebot integriert. Im Anschluss an die Grünanlage befindet sich ein PKW-Stellplatz als Park & Ride-Möglichkeit.

Innerhalb der Mädchensiedlung liegen zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Herthastraße zwei kleinere platzartige Grünflächen. Die eine besteht aus Zierrasen inklusive Aufenthaltsmöglichkeiten, während die zweite Anlage der Standort für das Denkmal der Soldaten der 1. Polnischen Armee darstellt.

Der Geltungsbereich wird von einer Vielzahl von Straßen erschlossen, die im wesentlichen Frauennamen tragen, was der Siedlung den bezeichnenden Namen gibt. Bei den meisten Straßen handelt es sich um Wohnstraßen mit einem geringen Querschnitt. Dabei nehmen breite beidseitige Grünstreifen einen Großteil der Verkehrsfläche ein. Oftmals ist gar kein extra ausgewiesener Fußweg vorhanden. Diese Grünstreifen sind mit Zierrasen bewachsen und mit Bäumen bestanden. Die Straßen sind asphaltiert oder mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Die Straßen sind fast durchgängig beidseitig mit Bäumen bestanden. Vorherrschende Arten sind Linden, Spitz-Ahorn und Kastanien. Einige wenige Bereiche sind mit Ebereschen, Ginkgo, Türkischer Hasel oder Birken bewachsen. Dabei handelt es sich sowohl um Alt-Bäume als auch Nachpflanzungen jüngerer Datums.

## **Fauna**

Um im Zuge einer Änderung von Nutzungen die möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bewerten zu können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Plangebietes hinsichtlich der Tierwelt notwendig. Insbesondere die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 und 44 BNatSchG.

Unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen ist der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage hierzu erfolgt im Spätsommer 2020 und im Frühjahr 2021 eine faunistische Potenzialanalyse.<sup>1</sup>

Eine grundstücksgenaue Erfassung ist auf Grund der eingeschränkten Begehrbarkeit der bebauten und eingezäunten Einzelgrundstücke, der Größe des Gebietes (80 ha) und der Anzahl der vorhandenen Gebäude sowie des umfangreichen Gehölzbestandes nicht möglich.

Vorgesehen ist eine faunistische Potenzialanalyse auf der Grundlage von drei Begehungen. 2020 erfolgte bereits eine Begehung zur Einschätzung der Wertigkeiten des Mädchenviertels bezüglich Fledermäuse und Brutvögel. Für 2021 sind weitere Begehungen im Hauptaktivitätszeitraum der Avifauna geplant mit dem Ziel eine Artenliste zu erarbeiten.

Die diesjährige Begehung erfolgte am 09. September 2020 in den Vormittagsstunden zur Einschätzung des Potenzials der im B-Plangebiet möglicherweise vorhandenen Ansiedlungs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten geschützter Arten

---

<sup>1</sup> Scharon, Jens (2020): Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für das Bebauungsplangebiet „Mädchenviertel“ in der Stadt Hohen Neuendorf, Oktober 2020

und am 07. September 2020 in den Abendstunden zur Einschätzung des Vorkommens und (eingeschränkt) des Artenspektrums von Fledermäusen.

### Fledermäuse

Im gesamten B-Plangebiet wurden jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) (siehe unten stehende Abbildung rote Punkte) und einige Mückenfledermäuse (*Pipistrellus pygmaeus*) (siehe unten stehende Abbildung rosa Punkte) beobachtet.

Beide Arten gelten als Kulturfolger und haben ihre Quartiere häufig an bzw. in Gebäuden sowie in Baumbeständen.

Das Siedlungsgebiet mit seinen teilweise älteren Gebäuden und Baumbestand bietet Fledermäuse insgesamt ein hohes Quartierpotenzial und günstige Jagdbedingungen zur Nahrungsaufnahme.



Abbildung 1: Track und Aufnahmen von Fledermäusen im B-Plangebiet

### Avifauna

Da die erste Begehung des Geltungsbereiches außerhalb des Brut- bzw. Hauptaktivitätszeitraumes lag, erfolgte vorerst eine Auflistung von beobachteten Arten (Status xx) und Arten deren Vorkommen aufgrund der Lebensraumausstattung (Status x) möglich ist.

Für die benannte streng geschützte Art Grünspecht und die Arten der Roten Liste der Brutvögel in Brandenburg besteht bisher nur auf Grund der Lebensraumausstattung die Möglichkeit einer Fortpflanzung im B-Plangebiet.

Das Artenspektrum entspricht dem der Siedlungsgebiete. Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor. Viele Arten besiedeln neben gehölzreichen Siedlungsgebieten auch vergleichbare Habitats wie Parkanlagen, Friedhöfe und Wälder.

Der hohe Anteil an Höhlen- und Nischenbrütern ist ein Indiz für das Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten. Diese werden auch durch das Vorhandensein der umfangreichen Nisthilfen (Nistkästen) gefördert.

Verbindliche Aussagen erfolgen nach den Begehungen in der Brutzeit 2021.

Tabelle: Auflistung der nachgewiesenen und potenziellen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung

|     | Arten              | Status                        | Trend | Nistökologie | Schutz nach BNatSchG |                          |     | Gefährdung      |  |   |
|-----|--------------------|-------------------------------|-------|--------------|----------------------|--------------------------|-----|-----------------|--|---|
|     |                    |                               |       |              | §7 VRL               | §44 Abs. 1 <sup>1)</sup> |     | Rote-Liste BB D |  |   |
| 1.  | Mauersegler        | <i>Apus apus</i>              | x     | -1           | Hö/Ni                | §                        | 1,3 | 2               |  |   |
| 2.  | Ringeltaube        | <i>Columbus palumbus</i>      | xx    | +1           | Ba                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 3.  | Türkentaube        | <i>Streptopelia decaocto</i>  | x     | +1           | Ba                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 4.  | Buntspecht         | <i>Dendrocopos major</i>      | xx    | +1           | Hö                   | §                        | 2a  | 3               |  |   |
| 5.  | Grünspecht         | <i>Picus viridis</i>          | xx    | +1           | Hö                   | §§                       | 2a  | 3               |  |   |
| 6.  | Eichelhäher        | <i>Garrulus glandarius</i>    | xx    | +1           | Ba                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 7.  | Elster             | <i>Oica pica</i>              | xx    | +1           | Ba                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 8.  | Nebelkrähe         | <i>Corvus cornix</i>          | x     | 0            | Ba                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 9.  | Blaumeise          | <i>Cyanistes caeruleus</i>    | xx    | +1           | Hö                   | §                        | 2a  | 3               |  |   |
| 10. | Kohlmeise          | <i>Parus major</i>            | xx    | +1           | Hö                   | §                        | 2a  | 3               |  |   |
| 11. | Schwanzmeise       | <i>Aegithalos caudatus</i>    | x     | -1           | Bu                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 12. | Zilpzalp           | <i>Phylloscopus collybita</i> | x     | 0            | Bo                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 13. | Mönchsgrasmücke    | <i>Sylvia atricapilla</i>     | x     | +2           | Bu                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 14. | Klappergrasmücke   | <i>Sylvia borin</i>           | x     | -1           | Bu                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 15. | Sommergoldhähnchen | <i>Regulus ignicapilla</i>    | x     | +2           | Ba                   | §                        | 1   | 1               |  |   |
| 16. | Gartenbaumläufer   | <i>Certhia brachydactyla</i>  | x     | -1           | Hö/Ni                | §                        | 2a  | 3               |  |   |
| 17. | Star               | <i>Sturnus vulgaris</i>       | xx    | -1           | Hö                   | §                        | 2a  | 3               |  | 3 |

|     | Arten         |                          | Status | Trend | Nistökologie | Schutznach BNatSchG |    |   | Gefährdung |   |
|-----|---------------|--------------------------|--------|-------|--------------|---------------------|----|---|------------|---|
|     |               |                          |        |       |              | §                   | 1  | 1 |            |   |
| 18. | Amsel         | <i>Turdus merula</i>     | xx     | 0     | Bu           | §                   | 1  | 1 |            |   |
| 19. | Singdrossel   | <i>Turdus philomelos</i> | x      | -1    | Ba           | §                   | 1  | 1 |            |   |
| 20. | Grauschnäpper | <i>Muscicapa striata</i> | x      | -1    | Ni           | §                   | 2a | 3 | V          | V |

| Legende:                               |   |   |
|--|---|---|
| <u>Status/Reviere</u>                  |   | <u>Trend nach RYSLAVY et al. (2019)</u> |
| xx                                     | - Beobachtung, Brut möglich   | 0 = Bestand stabil                      |
| x                                      | - potentieller Brutvogel<br>(auf Grund der Lebensraumausstattung)   | +1 = Trend zwischen +20% und +50%       |
|  |   | +2 = Trend > +50%                       |
|  |   | -1 = Trend zwischen -20% und -50%       |
|  |   | -2 = Trend > -50%                       |
| <u>Nistökologie</u>                    | <u>Schutz § 10 BNatSchG</u>   | <u>Rote-Liste</u>                       |
| Ba - Baumbrüter                        | §- besonders geschützte Art   | BB - Brandenburg                        |
| Bo - Bodenbrüter                       | §§ - streng geschützte Art  | D - Deutschland                         |
| Bu - Buschbrüter                       | I - Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie   | 3 - Art gefährdet                       |
| Hö - Höhlenbrüter                      |   | V - Art der Vorwarnliste                |
| Ni - Nischenbrüter                     |   |   |
| <u>Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1</u> |   |   |
| Wann geschützt? Als:                   |   |   |
| 1                                      | = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz  |   |
| 2a                                     | = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte |   |
| 3                                      | = i.d.R. Brutkolonien, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (< 10 %) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte      |   |
| Wann erlischt Schutz?                  |   |   |
| 1                                      | = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode  |   |
| 2                                      | = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte  |   |
| 3                                      | = mit der Aufgabe des Reviers   |   |

### Reptilien (insbesondere Zauneidechse)

Die Grundstücke entsprechen nicht den Lebensraumsprüchen der Art, die für ihre Ansiedelung u.a. ungestörte Sonnenplätze, einen kleinflächigen Wechsel von offenen Bereichen, Gebüsch und Gehölzsäumen sowie das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen zur Eiablage benötigt.

Kleinflächig geeignete Lebensräume sind die ruderalen Wiesen am Hang der Puschkinallee an der Unterführung, südlich der das B-Plangebiet durchschneidenden Bahntrasse und die ruderale Wiese im Norden des B-Plangebietes an der Zühlsdorfer Straße. Begünstigend für eine Besiedelung könnte sich dabei der Anschluss an die vorbeiführenden Bahntrassen auswirken, da diese neben der Lebensraumfunktion Verbund- und Austausch- sowie Ausbreitungskorridore der Zauneidechse darstellen.

### Xylobionte Käferarten

Insbesondere die älteren Straßenbäume und von den Straßen einsehbare, im Randbereich von Grundstücken stehende alte Laubbäume wurden entsprechend der Nachweismethoden nach Hinweisen auf Vorkommen streng geschützter Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) abgesehen.

Es konnten keine Vorkommen oder Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten FFH-Käferarten gefunden werden. Für eine Besiedelung sind die Altbäume aktuell noch zu vital. Vermulmte Stammbereiche wurden nicht gefunden.

### Amphibien (insbesondere Lurche)

In einigen Gärten befinden sich größere Gartenteiche, die sich in Abhängigkeit des Fischbestandes als Lebensraum und Fortpflanzungsgewässer von verschiedenen Lurcharten, wie Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch eignen könnten.

Ein Vorkommen von europarechtlich streng geschützten Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird ausgeschlossen.

### Igel

Gärten mit einer teilweise deckungsreichen Bodenvegetation, Hecken und vorhandene Gehölzablagerungen werden regelmäßig vom besonders geschützten Igel besiedelt.

### Staatenbildende Waldameisen

Vor allem in naturnahen Gärten, bevorzugt im Randbereich zum angrenzenden Wald, könnten vereinzelt Hügel von Waldameisen auftreten.

### Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen folgender europarechtlich streng geschützter Arten und Artengruppen im B-Plangebiet ausgeschlossen werden:

- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausit-hous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG gelten die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europä-

rechtlich geschützte Arten“) bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind.

Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."

Gemäß Absatz 5 Satz 5 ist die Prüfung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 für folgende besonders und streng geschützten Arten vorzunehmen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL,



- europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-RL,
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bisher nicht vor.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten für jede Handlung (z.B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

Im Rahmen der faunistischen Potenzialeinschätzung<sup>1</sup> wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von **Fledermäusen** ist. Alle Fledermäuse sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten, die es dauerhaft zu erhalten gilt.

Vor der Sanierung oder dem Abriss von Gebäuden sind diese auf aktuell vorhandene Fledermausquartiere zu untersuchen. Auch Altbäume sind vor der Fällung auf aktuell vorhandene Baumhöhlen abzusuchen.

Für zu beseitigende Quartiere ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 (7) BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für beseitigte Fledermausquartiere sind Ersatzmaßnahmen, wie das Anbringen von Ersatzquartieren an Bäumen und Gebäuden, zu erbringen.

Bei der Begehung im September 2020 wurde eine Liste mit **Brutvögel** erarbeitet deren Vorkommen beobachtet wurde oder deren Vorkommen aufgrund der Lebensraumausstattung möglich erscheint. Verbindlichere Aussagen können dann nach den Begehungen im Frühjahr 2021 gemacht werden.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ergeben. Die Nester der Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen des Nestes geschützt. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Im B-Plangebiet sind ganzjährig geschützte Lebensstätten vorhanden wie Baumhöhlen und Fortpflanzungsstätten an Gebäuden. Für diese Fortpflanzungsstätten ergeben sich besondere Schutzerfordernisse. Bei Veränderungen wie Baumaßnahmen, Sanierungen oder Baumfällungen sind diese aktuell auf das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Lebensstätten zu kontrollieren.

Für zu beseitigende Quartiere ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten sind Ersatz-

---

<sup>1</sup> Scharon, Jens (2020): Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung für das Bebauungsplangebiet „Mädchenviertel“ in der Stadt Hohen Neuendorf, Oktober 2020

maßnahmen, wie die Anbringung von Ersatzquartieren (Nistkästen) an Bäumen und Gebäuden, zu erbringen.

Es wurden innerhalb des Geltungsbereiches zwei Flächen benannt für die eine Ansiedelung der europarechtlich streng geschützten **Zauneidechse** als möglich erachtet werden könnte. Dabei handelt es sich um die ruderale Wiese im nördlichen Geltungsbereich zwischen Puschkinallee und Zühlsdorfer Straße sowie die Böschung an der Unterführung Puschkinallee / Bahntrasse. Für beide Flächen bereitet die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Änderungen vor.

Im Falle eines Eingriffs sollten methodische Untersuchungen bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse erfolgen.

Da sich einige Gartenteiche innerhalb des Geltungsbereiches als Fortpflanzungsgewässer für **Lurche** (Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch) eignen könnten, wäre vor einer Beseitigung von Gewässern diese auf das Vorhandensein geschützter Arten zu untersuchen.

Eine Besiedelung mit dem besonders geschützten **Igel** ist im Geltungsbereich wahrscheinlich.

Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen u. a. geeignete Strukturen vor der Beseitigung auf eine Nutzung durch den Igel überprüft werden. Gehölz- und Laubablagerungen sind sorgfältig abzutragen. Da sich die Tiere von Oktober/November bis März/April, also in dem Zeitraum, wo die Gehölzentfernung nach § 39 (5) Satz 2 BNatSchG möglich ist, im Winterschlaf befinden, sollte die Gehölzentfernung besonders sorgfältig erfolgen. Vorhandene Gehölzablagerungen sollten außerhalb der Zeit in dem sich der Igel im Winterschlaf befindet, erfolgen. Gefundene Tiere können u. a. in umliegende Gärten umgesetzt werden. Entfernte Gehölze sollten sofort beseitigt und nicht auf dem Grundstück gelagert werden, damit sie nicht vom Igel besiedelt werden können.

Da insbesondere im Randbereich zum östlich angrenzenden Wald auch die Möglichkeit eines Vorkommens von **staatenbildenden Waldameisen** nicht ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass alle hügelbauenden Waldameisen zu den besonders geschützten Tierarten zählen, die nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht der Natur entnommen oder gar getötet werden dürfen. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist strengstens untersagt. Sollten Ameisenhügel im Zuge der Umnutzung beseitigt werden müssen, so müssen sie von einer fachkundigen Person in geeignete Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und deren Vermeidung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Planung keine großflächig wirkenden Veränderungen des Lebensraums der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verursacht. Alle denkbaren Beeinträchtigungen finden punktuell auf einzelnen Grundstücken und im Rahmen von Einzelbaumaßnahmen statt. Die Planung ist weiterhin darauf ausgerichtet, den grünbetonten Bestandscharakter zu erhalten.

Es ist daher i.d.R. davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Funktionen im ökologischen Zusammenhang erhalten bleiben (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung. Grundsätzlich gilt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für alle Maßnahmen mit Bäumen und Gehölzbeständen ein allgemeines Fällverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September. Bei Bau- und Fällarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln können die genannten Verbotstatbestände vermieden werden.

Bei Bauvorhaben (auch Umbaumaßnahmen) und Baumfällungen ist nachzuweisen, dass keine dauerhaft geschützten Lebensstätten betroffen sind (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Höhlen- bzw. Nischenbrüter nutzen ihre Niststätten über mehrere Jahre, weshalb diese als dauerhaft geschützte Lebensstätten ganzjährig geschützt sind.

Beim Nachweis von Fledermausquartieren bzw. gebäudebrütenden Vogelarten sollten die erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dazu kann die Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder Nisthöhlen für Brutvögel gehören.

### **15.1.3 Orts- und Landschaftsbild**

Die Baustruktur besteht hauptsächlich aus 1 - 3 geschossigen Einfamilienhäusern, selten Mehrfamilien- oder Doppelhäuser. Vereinzelt kommen Wochenendhäuser vor. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und mit Nebenanlagen wie Gartenhäusern und Garagen bestanden. Die Freiflächen lassen sich fast ausschließlich als Ziergärten bezeichnen mit großflächigen Rasen und Abschirmgrün oftmals aus Immergrünen und / oder Ziersträuchern. Bei diversen Gärten wurden zur Sichtbegrenzung auch blickdichte (immergrüne) Hecken gepflanzt, die die dahinterliegenden Gärten und Gebäude vollständig abschirmen.

Prägend für die Siedlung sind die großen Grundstücke. Da zwischen den einzelnen Häusern ausreichend Raum vorhanden ist, entsteht das Bild einer grüngerprägten Siedlung.

Die prägenden Grünelemente der Siedlung bestehen insbesondere aus den Rudimenten des vor Siedlungsbau vorherrschenden Kiefernforstes und setzen sich im Wesentlichen aus den Baumarten Kiefer und Birke zusammen, vereinzelt kommen Alt-Eichen vor. Zusammen mit den Alleen entlang der Straßenzüge stellen sie verteilt über das gesamte Mädchenviertel das Grüngerüst dar.

Die Siedlung geht an ihren Grenzen in Waldflächen über, deren Hauptbaumart ebenfalls die Kiefer ist.

Auch die Straßen im Siedlungsgebiet weisen einen hohen Grünanteil auf. Fast alle Straßen sind mit Alleen bestanden, nur bereichsweise sind diese lückig. Ist keine Allee vorhanden so befindet sich zumindest eine einseitige Baumreihe im jeweiligen Straßenabschnitt.

Da es sich bei einem Großteil der Straßenbäume zudem um Altbäume handelt, stellen diese weitere wichtige raumbildende Gehölzstrukturen dar.

Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Die Gebäude stammen aus verschiedenen Zeiten und sind in den unterschiedlichsten Baustilen errichtet. Neben den aus der Entstehungszeit stammenden Gründerzeitvillen sind in den letzten Jahren diverse Neubauten hinzugekommen.

Für das Mädchenviertel hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen<sup>1</sup>. Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung bedürfen Baumaßnahmen immer dann einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, wenn die Schutzziele der Erhaltungssatzung berührt sind (Rückbau baulicher Anlagen, vom Straßenraum aus sichtbare bauliche Änderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen, Nutzungsänderung eines Gebäudes, Errichtung baulicher Anlagen, Änderung von Straßen).

Eine Vielzahl von Gebäuden im Plangebiet sind unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten als erhaltenswert oder zumindest als potenziell erhaltenswert einzustufen. Diese Gebäude sind für das Schutzgut Ortsbild bedeutend. Ihr Erhalt stellt einen wesentlichen Beitrag zur Bewahrung des Gebietscharakters dar.

Dabei ist die erhaltenswerte Gebäudestruktur nicht unbedingt als homogen zu bezeichnen. Neben Großvillen und Landhäusern aus der Zeit um 1910 kommen auch eher einfach gestaltete Wohnhäuser aus den 20er- und 30er Jahren vor. Dazu gehören auch die Doppelhäuser an den Rotpfuhlen. Auch sie tragen zur Prägung des Ortsbildes bei und stellen aufgrund ihrer baugeschichtlichen Bedeutung ein erhaltenswertes Ensemble dar.

Die historische Baustruktur, ein hoher Grünanteil sowie der Altbaumbestand stellen das Typische und Prägende der Siedlung dar. In der Summe ergibt sich ein Ortsbild mit Naturnähe und Strukturereichtum, das von hoher Wertigkeit ist.

Allerdings ist dieses Bild in einigen Bereichen von einer Überformung betroffen, da die bauliche Verdichtung auf immer mehr Grundstücken zu einer intensiveren Nutzung führt, die den Charakter in seiner Wertigkeit beeinträchtigt.

#### **15.1.4 Mensch/ Erholung**

##### Historische Entwicklung

Die Siedlungsgebiete der ehemaligen Gemeinden Hohen Neuendorf, Bergfelde und Borgsdorf, die heute die Stadt Hohen Neuendorf bilden, sind im Wesentli-

---

<sup>1</sup> Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

chen durch den Bau der Nordbahn (Inbetriebnahme 1877) geprägt. Von Berlin ausgehend haben sich die Siedlungsgebiete entlang dieser Achse ausgebreitet.

Ab 1878 begann vom damaligen Haltepunkt Stolpe eine zügige Entwicklung der ehemaligen Kolonie Hohen Neuendorf. Der gründerzeitliche Siedlungsboom setzte sich mit der Bebauung des „Mädchenviertel“ am Haltepunkt Birkenwerder (jetzt S-Bahnhof Hohen Neuendorf) fort. Im Laufe der Jahre entstand eine Siedlung aus Villen und Landhäusern sowie weiteren Wohngebäuden.

1953 / 54 wurde mit dem Bahnbau des Berliner Außenrings der Bahnanschluss weitergetrieben. Allerdings wurde durch diese Bahnstrecken der Siedlungskörper Hohen Neuendorfs auch stark durchschnitten und das Stadtgefüge nachhaltig beeinträchtigt.

Der überwiegende Teil der Bausubstanz in Hohen Neuendorf wurde von den Auswirkungen des 2. Weltkrieges verschont.

Der durch den Mauerbau unterbrochene Siedlungsboom setzte mit der Wiedervereinigung erneut ein.<sup>1</sup>

### Wohnen

Der überwiegende Anteil der Straßennamen in der Siedlung setzt sich aus Frauennamen zusammen, was zu der Bezeichnung „Mädchenviertel“ führte. Das Plangebiet ist vorrangig mit Einzelhäusern, seltener Doppelhäuser bestanden. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig und verfügen über diverse Nebenanlagen wie Garagen und Gartenhäuser. Dreigeschossige Villen und Landhäuser prägen den südlichen Bereich des Wohnviertels. Die Grundstücksgrößen belaufen sich auf rd. 600 - 1.200 m<sup>2</sup>, zwei Drittel aller Grundstücke liegen über 800 m<sup>2</sup>.

In die Wohnnutzung eingefügt, befinden sich vereinzelt Wochenendhäuser als laubenartige Gebäude. Nicht störende Gewerbebetriebe, Handwerker und freiberuflich Tätige sind ebenfalls in der Siedlung bzw. in Wohngebäuden untergebracht.

Im östlichen Geltungsbereich an der Straße „An den Rotpfuhlen“ liegt eine Tennisplatzanlage (TC Blau Weiß Hohen Neuendorf).

Bei dem Siedlungsgebiet handelt es sich um eine attraktive Wohnlage mit einem hohen Grad an Bestandsgrün. Neben dem Freiflächenanteil der Grundstücke prägen insbesondere der Baumbestand entlang der Straßenzüge, aber auch die waldbestandene Umgebung das Wohngebiet.

Trotz der diversen tangierenden Bahnstrecken handelt es sich um ein überwiegend ruhig gelegenes und trotzdem verkehrsgünstig angebundenes Wohngebiet, was die Attraktivität als Wohnort zusätzlich erhöht. Auch die Nähe bzw. der gute Anschluss Richtung Berlin bedingen, dass es sich hier um einen gehobenen Wohnstandort handelt.

---

<sup>1</sup> aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Flurstücke mit Ausnahme der Straßen sind überwiegend in Privateigentum.

### Erholung

Als grünteprägter Siedlungsbereich mit Einfamilienhäusern und größeren Gartenflächen hat der Geltungsbereich für die private Erholungsnutzung ausreichend große Flächen.

Eine öffentliche Erholungsnutzung findet nur eingeschränkt statt. Die ruhig gelegene, durchgrünte und mit Alleen durchzogene Siedlung wird vereinzelt von Spaziergängern und Radfahrern genutzt, die auch den Zugang zum östlich gelegenen, weitläufigen Waldgebiet suchen. Bei diesem handelt es sich überwiegend um einen Kiefernforst mit diversen unbefestigten schmalen Wegen. Vereinzelt führen Anwohner ihre Hunde spazieren.

In der Siedlung selber gibt es zentral gelegen zwei kleinere Grünflächen im Straßenkreuzungsbereich. Dort befinden sich Aufenthaltsbereiche in Form von Bänken. Die Gestaltung ist schlicht gehalten und besteht aus Baum-, Strauch und Zierrasenbereichen. Die Fläche zwischen Clara-Zetkin- und Helenenstraße ist Standort des Ehrenmals für die Soldaten der 1. Polnischen Armee, Division „Tadeusz Kosciuszko“.

Zwei weitere Grünflächen befinden sich an der Schönfließener Straße, wovon die östliche sich ebenfalls aus schlichten Gestaltungsmerkmalen zusammensetzt, während die westliche den Eingangsbereich zur Siedlung darstellt und mit einem Springbrunnen versehen ist. Der Müllheimer Platz ist als öffentliche Grünanlage ausgewiesen.

Öffentliche Spielplätze befinden sich nicht im Geltungsbereich.

### Rad- und Wanderwege

Im GEOPortal<sup>1</sup> der Stadt Hohen Neuendorf ist quer durch die Siedlung der Radrundwanderweg Hohen Neuendorf eingetragen. Er führt von Westen kommend über die Brücke der S- und Regionalbahn und der Waldstraße zur Puschkinallee, um von hier aus über die Emma- und Clara-Zetkin-Straße in das östlich liegende Waldgebiet (Sägekute) zu führen. Am Rotpfehl vorbei gelangt der Radfahrer über die Schönfließener Straße wieder in Richtung Ortskern.

Der Landschaftsplan Karte Erholung und Freiraumnutzung stellt einen lokalen Rundwanderweg um den Rotpfehl dar, einem weitestgehend verlandeten Kleingewässer östlich der Siedlung innerhalb der Waldfläche gelegen.

### Gesundheit (Verkehr und Lärm)

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen über die Puschkinallee und die Waldstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die den Geltungsbereich im Süden begrenzende Schönfließener Straße ist eine der Hauptver-

---

<sup>1</sup> <http://geoportal.hohen-neuendorf.de/>

kehrsstraßen in Hohen Neuendorf. Sie ist innerhalb des Plangebietes die am stärksten befahrene Straße.

Als Durchgangsstraße erschließt die Puschkinallee von Nord nach Süd das Plangebiet. Die Waldstraße stellt eine westliche Verbindungsstraße dar, die mit einer Brücke über die Bahntrasse führt. Bei allen weiteren Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen mit einem geringen Verkehrsaufkommen.

Die negativen Auswirkungen von Verkehrslärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen, im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Die Wohnstraßen innerhalb des Geltungsbereiches dienen ursächlich der Erschließung der Grundstücke. Da das Viertel im Westen von der Bahnlinie begrenzt wird und im Osten Waldflächen anschließen, entsteht kaum Durchgangsverkehr. Die querende Bahnlinie teilt das Viertel dann zusätzlich in einen nördlichen und südlichen Bereich. Die Straßen sind unterbrochen, so dass auch hier kein Durchgangsverkehr entstehen kann.

Lediglich die Puschkinallee kann als Querung genutzt werden. Sie verbindet die Schönfließener Straße im Süden mit der Zühlendorfer Straße im Norden. Im Bereich der Bahn gibt es hierfür eine Unterführung. Die Waldstraße stellt die wichtigste Verbindung Richtung Westen dar, da es in diesem Bereich eine Brücke gibt um über die Bahntrasse zu gelangen.

Lärmkartierungen liegen lediglich für die Schönfließener Straße vor. Gemäß Lärmkartierung Straßenverkehrslärm 2017<sup>1</sup> strahlt der Lärm der Schönfließener Straße bis in den südlichen Geltungsbereich hinein. Besonders betroffen ist allerdings im Wesentlichen die direkt an die Schönfließener Straße angrenzende Bebauung (65 - 70 dB(A) LDEN Tag und 55 – 60 bzw. 60 – 65 LNIGHT nachts). Diese Bebauung stellt aber auch eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Wohngebäude dar. Diese sind im Anschluss an die Schönfließener Straße bis ca. 60 m Entfernung mit 55-60 dB(A) betroffen. Nachts werden Werte von 45 - 50 dB(A) erreicht.

Gemäß dem aktuell fortgeschriebenen Lärmaktionsplan (LAP 2019)<sup>2</sup> gehört die Schönfließener Straße zu den Lärmbrennpunkten für die folgende Handlungsmöglichkeiten eine Lärmreduzierung bieten: nächtliches Tempo 30, Lichtsignal-Koordinierung zur grünen Welle.

Die Trasse des Berliner Rings nähert sich bis auf 1,5 km an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Obwohl sie maßgeblich zu einer Verlärmung der Region beiträgt, erreichen ihre Auswirkungen das Mädchenviertel nicht. Auch die durch Hohen Neuendorf verlaufende B 96 kann mit ihren Lärmemissionen das Mädchenviertel nicht erreichen.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt (LfU): Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017, Internetzugriff 29.09.2020.

<sup>2</sup> LK Argus (2019): Stadt Hohen Neuendorf, Lärmaktionsplanung Stufe III

Relevante Schallquellen für den Geltungsbereich sind neben den Straßen vor allem die Bahntrassen. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ist für die Aufstellung eines bundesweiten Lärmaktionsplanes für die Haupteisenbahnstrecken zuständig. Die Bahn ist für Strecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr verpflichtet Lärmkarten zu erstellen. Diesen Wert erreichen weder die das Mädchenviertel querende, noch die östlich gelegenen Bahntrasse.

Für die Nord-Süd verlaufende S- und Regionalbahntrasse zeigen die Lärmkarten des EBA zu den Haupteisenbahnstrecken<sup>1</sup>, dass die Lärmbelastung des Tag-Abend-Nacht-Index mit 55 – 60 dB(A) bis an die Puschkinallee und teilweise darüber hinaus reicht. Die parallel zur Bahntrasse liegende Bebauung liegt im Bereich einer Lärmbelastung von 60 – 65 dB(A) LDEN.

Die nächtlichen Werte sind niedriger und liegen bei 45 - 50 dB(A) entlang der Puschkinallee und erreichen an der Wohnbebauung Werte von 50 – 55 dB(A).

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind für Allgemeine Wohngebiete in der TA Lärm und der DIN 180052 mit 55 dB(A) Tag und 40 dB(A) Nacht angegeben.

Im Rahmen des Planverfahrens wird die Stadt Hohen Neuendorf eine schalltechnische Untersuchung beauftragen, um das Erfordernis aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.

### **15.1.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Es befinden sich weder internationale noch nationale Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs.

#### Nationale Schutzobjekte innerhalb des Geltungsbereichs

Bei den genannten beidseitig stehenden Straßenbäumen handelt es sich um **geschützte Alleen** nach § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG). Alleen dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### Nationale Schutzobjekte außerhalb des Geltungsbereichs

Geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG konnten innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorherrschenden gärtnerischen Nutzung auch nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Eisenbahn-Bundesamt: Lärmkartierung Brandenburg, Internetzugriff 29.09.2020, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>

<sup>2</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503), geändert durch VV v. 01.06.2017) und Schalltechnische orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)



Bei dem Rotpfehl mit einem geschützten Röhrichtbereich (Biotop-Code 04510 bzw. 02120, Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf) handelt es sich um ein **gesetzlich geschütztes Biotop** nach § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG.

#### Nationale Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereiches

Direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „**Westbarnim**“<sup>1</sup>. Es hat insgesamt eine Größe von rund 16.800 ha und erstreckt sich über Flächen der Landkreise Oberhavel und Barnim. Es umfasst große Teile des Westbarnim sowie im Westen Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung.

Es ist das größte Landschaftsschutzgebiet des Großschutzgebietes „Naturpark Barnim“. Ziel der Unterschutzstellung ist u.a. die Erhaltung und Entwicklung der Rieselfeldlandschaft aufgrund ihrer Bedeutung für Tiere- und Pflanzenarten, als kulturhistorische Landschaft und als Erholungsort. Auch wird in diesem Rahmen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt.

#### Geschützte Bäume

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über eine Baumschutzsatzung, die sich auf die im Zusammenhang bebauten Stadtteile und den Geltungsbereich von Bebauungsplänen bezieht.

Geschützt sind:

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm,
- Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm,
- Großsträucher ab 2,50 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (gemessen im Traufbereich).

Verboten sind alle Handlungen, die geeignet sind, Bäume zu beseitigen, zu beschädigen oder in seinem Aufbau wesentlich zu verändern bzw. anderweitig nachhaltig zu beeinträchtigen.

Unberührt bleibt der Schutz nach anderen Rechtsvorschriften z.B. bei Alleen und Naturdenkmalen.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmale. Dabei handelt es sich um Wohngebäude in der Puschkinallee Nr. 3 und der Anton-Saefkow-Straße Nr. 28.

Das Gebäude in der Puschkinallee 3 stammt aus dem 1932 und ist aus rotem Ziegel. Als Architekt ist Wilhelm Rath genannt. Das Wohnhaus in der Anton-Saefkow-Straße wird auf die Jahre 1929-1930 datiert. Der Architekt ist Fritz Schreer.

---

<sup>1</sup> Verordnung über das Naturschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998

Außerdem befindet sich ein Gedenkstein auf Höhe des Hauses Anton-Saefkow-Straße Nr. 30, um daran zu erinnern, dass Anton Saefkow in diesem Haus zusammen mit weiteren Mitgliedern seiner Gruppe den Widerstand gegen den Faschismus organisierte.

Auf dem Platz zwischen Clara-Zetkin- und Helenenstraße befindet sich das Denkmal für die Soldaten der 1. Polnischen Armee, Division „Tadeusz Kosciuszko“.

## **15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffe**

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den Geltungsbereich gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan.

Alle innerhalb des Baugebietes festgesetzten Bauflächen sind bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar und können derzeit entsprechend bebaut werden. Ein Vorhaben ist dann zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (...)“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Außenbereichsflächen werden durch den Bebauungsplan für eine neue Bebauung nicht in Anspruch genommen.

## **15.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen**

### **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe**

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, wie z. B. die Bebauung der Siedlung auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer erschlossenen Fläche zu decken, die innerhalb eines vorhandenen Siedlungskörpers liegt. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Zudem kann damit der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben.

Bei einer weiteren Bebauung innerhalb der Siedlung wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Bestand kommen. Eine Bebauung hätte nach geltendem Recht allerdings auch weiterhin ohne einen festgesetzten Bebauungsplan erfolgen können. Der Bebauungsplan setzt überwiegend reine Wohngebiete sowie entlang der Schönfließer Straße allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird überwiegend mit 0,2, im WR 4 mit 0,15 sowie im Mischgebiet mit 0,3 festgesetzt. Dieser geringe Versiegelungsansatz wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Der Bebauungsplan setzt außerdem den durchlässigen Aufbau von Wegen fest. Zum Schutz des Naturhaushaltes und zur Erhöhung der Versickerung sind Wegflächen, Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wesentlich mindernde Befestigungen sind zu unterlassen. Auch dies wird sich positiv auf den Boden auswirken.

Unversiegelte Flächen tragen im Siedlungsgebiet zu einer hohen Grundwasserneubildung bei. Über die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und versickerungsfähigem Wegeaufbau wird eine Verringerung der Versiegelung ermöglicht.

Mit einer Mindestbegrünung von je einem Baum pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Festsetzung stellt sicher, dass eine für den Charakter dieser Siedlungen typische Bepflanzung mit Bäumen entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt.

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über eine Satzung für die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagsbeseitigungssatzung vom 26.09.2019). Danach muss Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden. In Fällen, in denen die örtlichen Gegebenheiten dies nicht ermöglichen bzw. unzumutbaren Aufwendungen notwendig sind, kann die Gemeinde einer anderen Art der Entsorgung zustimmen. Es wird davon ausgegangen, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse grundsätzlich eine Versickerung erlauben.

Zur Bebauung kommen, können überwiegend unbebaute bzw. derzeit mit Wochenendhäusern bestandene Grundstücke, was zwar zu einer Nachverdichtung, jedoch zu keiner grundsätzlichen Veränderung innerhalb der Siedlung führt.

Vorrangiges Ziel der B-Plan-Ausweisung ist der Erhalt des Charakters der Siedlung um das Orts- und Landschaftsbild zu stärken. Bei dem Projektgebiet handelt es sich um einen siedlungsgeprägten Raum. Das Kennzeichnende ist neben der lockeren Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern ein hoher Durchgrünungsgrad auch durchschnittlich größeren Grundstücksflächen. Die Siedlung repräsentiert im Wesentlichen den Typus „Siedlung mit Ziergarten“. Allerdings

kommen auch Rudimente des ehemaligen Kiefernforstes vor, die aus Alt-Kiefern und Birken bestehen.

Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild maßgeblich stören und das Erleben beeinträchtigen.

Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortscharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

Die ohne rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte Neubebauung stellt sich oftmals als negative Beeinträchtigung für das Ortsbild dar, da großflächige Grundstücke geteilt bzw. der Altbaum-Bestand zugunsten einer Neubebauung beseitigt wird. Die Ausnutzung der Grundstücke wird maximiert und wirkt im Vergleich zum Umfeld überdimensioniert.

Dem Verschwinden des „grünen Charakters“ soll durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes entgegengewirkt werden.

Festgesetzt werden am Bestand orientierte Grundflächenzahlen von überwiegend 0,2. Damit kann die bauliche Verdichtung begrenzt werden, um ausreichend Freiraum zu sichern und den grünbetonten Ortsbildcharakter zu stärken.

Zur Umsetzung der wesentlichen Planungsziele werden zudem Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt. Die Größe der Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3, den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI darf 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Größe der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR 4 darf 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Hiermit soll insbesondere das Entstehen zweiter Baureihen vermieden werden. Mit der Einschränkung der Möglichkeiten von Grundstücksteilungen werden gebiets-typische Grundstücksgrößen im Plangebiet gesichert, der Siedlungscharakter gestärkt und der Eingriff in den Gehölzbestand minimiert.

Das Konzept des B-Planes verfolgt das Ziel einen möglichst hohen Anteil an Freiraum zu erhalten und die maximale Ausnutzung der Grundstücke zu steuern. Damit kann möglichst viel Grundstücksfläche unbebaut erhalten bleiben und Alt-Baumbestand geschützt werden. Dies würde sich positiv auf die Fauna auswirken. Mit einer gesteuerten Nachverdichtung kann zudem mehr offene Grundstücks- bzw. Gartenfläche erhalten werden, was sich ebenfalls auf Pflanzen / Biotope und das Klima positiv auswirkt.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BbgNatSchAG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Zum Schutz der Fortpflanzungsstätten europäischer Brutvögel im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wird über die Regelungen des § 39 BbgNatSchAG hinaus empfohlen, dass sämtliche Arbeiten zur Beseitigung der Vegetation innerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln nicht vorgenommen werden sollte.

#### **15.4 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Im Bebauungsplan festgesetzt werden soll eine Grundflächenzahl von überwiegend GRZ 0,2, welche am baulichen Bestand orientiert ist und der Wahrung des Gebietscharakters, mit einer lockeren Bauungsstruktur und ausreichend Raum für prägende Grünstrukturen, dienen soll.

Auf unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken mit geringer baulicher Dichte besteht innerhalb des künftigen planungsrechtlichen Rahmens und der vorhandenen erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte ein Potenzial für Nachverdichtungen, verbunden mit einer Erhöhung der Versiegelung und dem Verlust von Vegetationsflächen. Entsprechende Möglichkeiten bestehen allerdings auch schon unter den Bedingungen des § 34 BauGB. Zum Teil haben sich auf diese Weise bauliche Entwicklungen vollzogen, die über das geplante künftige Nutzungsmaß hinausgehen und den Planungsententionen entgegenstehen.

Da durch den Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet werden, die nicht schon vor der planerischen Entscheidung über die Planaufstellung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der planbedingten Eingriffe grundsätzlich nicht erforderlich.

#### **15.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vor.

Direkt angrenzend befinden sich mit dem geschützten Biotop Rotpfeil und dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ zwei naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. -objekte.

Es wird davon ausgegangen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete bzw. -objekte kommt, da sie von einer Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes nicht betroffen sind.

#### **15.6 Alleenschutz**

Bei den Baumreihen entlang der Straßenzüge handelt es sich um geschützte Alleen nach § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG). Diese dürfen

nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Abstandes der Baumreihen zu den Grundstücksgrenzen ist eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) der Bäume durch eine Neubebauung unwahrscheinlich, muss aber im Einzelfall geprüft werden. Zu möglichen Beeinträchtigung des Baumbestandes kann es aufgrund von Grundstückszufahrten kommen.

Auswirkungen während der Bautätigkeit sind zu vermeiden. Kommt es zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen bzw. Verursacher verpflichtet, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Abschließend regelt die behördliche Baugenehmigung das Vorgehen.

## **15.7 Baumschutz**

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über eine Baumschutzsatzung<sup>1</sup>, nach der alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (alle Bäume gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) sowie Großsträucher ab 2,50 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (gemessen im Traufbereich) geschützt sind. Unabhängig ihres Stammumfangs stehen Ersatz- und Ausgleichspflanzungen unter Schutz.

Die Satzung bezieht sich auf im Zusammenhang bebaute Stadteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne in der Stadt Hohen Neuendorf.

Verboten ist es, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, in ihrem Erscheinungsbild wesentlich zu verändern und in ihrem Wachstum zu beeinträchtigen. Dies bezieht sich auch auf den Wurzel- bzw. Kronenbereich. Fachgerechte Pflege und unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr von Gefahr sind nicht verboten.

Für unter Schutz stehende Bäume, die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 der Satzung an die Stadtverwaltung zu stellen.

In § 8 der Baumschutzsatzung wird das Vorgehen bei Bauvorhaben geregelt. Sind geschützte Bäume bei einem Neubauvorhaben betroffen, muss parallel zur Baugenehmigung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 der Satzung an die Stadtverwaltung eingereicht werden. Wird dem stattgegeben, ist damit eine Auflage zur Neupflanzung verbunden, die der Antragsteller vorrangig auf seinem Grundstück vorzunehmen hat (§ 10).

---

<sup>1</sup> Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in der zuletzt gültigen Fassung vom 06.10.2009

## **IV VERFAHREN**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Mädchenviertel, Stadtteil Hohen Neuendorf" wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2018 (Vorlage Nr. B 022/2018),
- Beschluss der Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan vom 31.01.2019 ( Vorlage Nr. B 063/2020),
- Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan vom 28.01.2021 ( Vorlage Nr. B 063/2020),

## **V RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl I/21 Nr. 5)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (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)



## **VI Anhang**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.** In den reinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**2.** In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**3.** Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nicht zulässig.

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

**4.** Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 800 m<sup>2</sup>, darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden.

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

**5.** Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 2 sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 900 m<sup>2</sup>, darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 180 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 270 m<sup>2</sup> als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden.

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

**6.** Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden.

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

**7.** Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um insgesamt höchstens 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 und 19 Abs. 4 BauNVO)

### **Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

**8.** In den Baugebieten bzw. in den Teilen von Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der zulässigen Hausformen darf, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, für Einzelhäuser höchstens 16,00 m und für Doppelhaushälften höchstens 10,00 m betragen.

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

**9.** In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.

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

**10.** Im reinen Wohngebiet WR 4 dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger (vorderer) Baugrenze weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.

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

### **Mindestgröße von Baugrundstücken**

**11.** Die Größe der Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3, den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI darf 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Größe der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR 4 darf 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Grundstück schon vor dem 20.04.2019 als Baugrundstück mit einer geringeren Größe als der festgesetzten Mindestgröße bestand.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

**12.** In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

### **Flächen für Sport- und Spielanlagen - Tennisplatzanlage**

**13.** Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind neben den gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung zulässigen Sportanlagen auch solche, dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (wie z.B. Ballfangzäune, Traversen,

Schuppen, Einfriedungen) sowie ein eingeschossiges Vereinsgebäude (Clubhaus) zulässig. Die Grundfläche des Vereinsgebäudes darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

### **Verkehrsflächen**

**14.** Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzten Fläche, sind für das Parken von Fahrzeugen bauliche Anlagen mit mehreren Ebenen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die Mitte der Grenze der öffentlichen Parkfläche mit der östlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

### **Immissionsschutz**

Festsetzung(en)

- werden auf Grundlage schalltechnischer Untersuchungen im weiteren Verfahren ergänzt -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **Grünordnerische Festsetzungen**

**15.** 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, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**16.** In den Wohngebieten ist je angefangene 300 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)

### **Sonstige Festsetzungen**

**17.** Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **Örtliche Bauvorschriften**

**18.** Dächer

Werden in den Baugebieten WR 3, WA 2 und MI Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet, ist das oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss innerhalb eines

Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten. Als geneigte Dächer gelten Sattel- oder Walmdächer sowie gestalterisch vergleichbare Arten; die Höhe des DREMPELS dieser Dachformen darf 80 cm nicht überschreiten. Als Staffelgeschosse gelten Geschosse, deren Außenwände um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

### **19. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind als offene Einfriedungen herzustellen (blickdurchlässige Gestaltung). Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende mittlere Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

### **20. Verbot von Schottergärten**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Abdeckungen mit Steinen (z.B. Schotter, Kies, Splitt) als Mittel gärtnerischer Gestaltung unzulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

## **Nachrichtliche Übernahme**

### Baudenkmale

Auf folgenden Grundstücken befinden sich Denkmale, die als Bau- und Kunstdenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind

|   |  |
|---|--|
| Anton-Saefkow-Straße 28                       | Wohnhaus   |
| Puschkinallee 3                               | Villa  |
| Anton-Saefkow-Straße                          | Anton-Saefkow-Gedenkstein vor Nr. 30   |
| Käthe-Kollwitz-Straße,<br>Clara-Zetkin-Straße | Denkmal für die Soldaten der 1. Polnischen Armee,<br>Division „Tadeusz Kosciuszko“ |

Die Denkmalstandorte sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit Planzeichen gekennzeichnet. Für den Umgang mit den Denkmalen gelten die Regelungen und Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG).

## Hinweise

### Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Bauamt) zur Einsichtnahme bereit gehalten.

### Anpflanzungen

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen.

#### Pflanzliste

| <b>Botanischer Name</b> | <b>Dt. Name</b>          | <b>Ortsbildcharakter</b> |                   |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| Pinus sylvestris        | Kiefer                   | prägend                  |                   |
| Quercus robur           | Eiche                    | prägend                  |                   |
| <b>Botanischer Name</b> | <b>Dt. Name</b>          | <b>Nektarwert</b>        | <b>Pollenwert</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          |
| Sophora 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            |

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### Alleen

Alleen stehen gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

(BbgNatSchAG zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### Erhaltungsrechtliche Genehmigung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Mädchenviertel“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Stadt Hohen Neuendorf erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt Hohen Neuendorf erteilt.

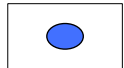
### **3 Biotoptypen**









**Gewässer**


 Staugewässer / Kleinspeicher (SS)

**Ruderalfluren**

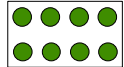
 sonstige ruderale Staudenfluren (RSBX)


**Grünland, Rasengesellschaften**

 ruderale Wiese (GMR)

 artenarmer Zierrase (GZA)

**Alleen, Baumreihen, Einzelbäume**

 Allee, geschlossen, in gesundem Zustand, heimische Baumart (BRAG) §§


 Baumreihe, geschlossen in gesundem Zustand, heimische Baumart (BRRG)

 sonstiger Solitärbaum, Laub- / Nadelbaum (S)


**Wälder und Forsten**

 Kiefernforst (WNK)

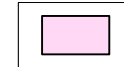
**Biotope der Grün- und Freiflächen**

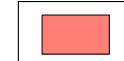
 Grünanlagen > 2 ha (PFPK)

 Sportplatz (PEP)

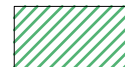
 Wochenend- und Ferienhausbebauung (PX)

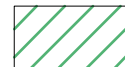
**Bebaute Gebiete**

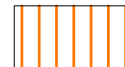
 Einzel- und Doppelhausbebauung (OSR)

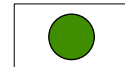
 Villenbebauung (OSV)

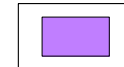
 Ziergarten

 Gärten mit Waldbaumbestand

 Gärten mit einzelnen Waldbäumen


 Gärten mit einzelnen Obstbäume

 prägende Grünelemente, besondere Alt-Bäume

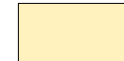
 Gebäude Mischnutzung, Gewerbe-, Handel-, Dienstleistung (OGG)


**Verkehrsflächen**


 Pflasterstraße (OVSP)

 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke (OVSB) /

 versiegelter Parkplatz (OVPV)

 teilversiegelter Weg (OVWT)

 versiegelter Weg (OVVV)

 Bahnanlagen (OVG)

**Bestandsplan / Biotypen**

Plan Nr. 1

Datum: 28.09.2020

M: 1:5.000

**Bebauungsplan 66 "Mädchenviertel"  
Stadt Hohen Neuendorf**



**STEFAN WALLMANN**  
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678



## **4    Bebauungsplan**