Stadt Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

1. Plangebiet

Das ca. 38,4 Hektar große Plangebiet „Alte Kolonie“ liegt südwestlich der Hohen Neuendorfer Straße (L 171) im Stadtteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf und wird im Norden durch die Hohen Neuendorfer Straße, im Osten und Südosten durch Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ sowie im Südwesten und Westen durch das „Herthamoor“ und den „Treuegraben“ mit angrenzenden Waldflächen begrenzt. Durch die im Osten, Süden und Westen fast vollständig umlaufende Waldkante erhält die Abgrenzung der bebauten Bereiche gegenüber dem umgebenden Landschafts- und Naturraum eine deutliche Markierung.

Das Plangebiet wird durch eine homogene Bebauungsstruktur mit weitgehend gleichförmigen Grundstücken geprägt. Ursprünglich diente es mehrheitlich der Wochenend- und Freizeitnutzung. Im Laufe der Zeit hat sich das Areal jedoch sukzessive zu einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Eine gewerbliche Nutzung findet sich überwiegend entlang der Hohen Neuendorfer Straße.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Schutz der hohen Wohnqualität unter Einbeziehung des umgebenden sensiblen Naturraumes im Siedlungsgebiet „Alte Kolonie“ des Stadtteils Bergfelde.

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen festgesetzt:

- die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet entlang der Hohen Neuendorfer Straße, gegliedert in MI 1 bis MI 7, sowie allgemeines Wohngebiet, gegliedert in WA 1 bis WA 20),
- ein langjährig vorhandener Kfz-Betrieb als ‚anlagenbezogene Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO,
- das Maß der baulichen Nutzung (MI mit einer GRZ bis 0,4; WA 1 – WA 15 mit einer GRZ bis 0,3; WA 16 – WA 20 mit einer GRZ bis 0,2) mit einer Begrenzung der Gebäudegrundfläche,
- zwei Vollgeschosse im gesamten Plangebiet,
- offene Bauweise im Mischgebiet und abweichende Bauweise im allgemeinen Wohngebiet,
- die überbaubare Grundstücksfläche,
- die Mindestgröße von Baugrundstücken,
- vorhandene öffentliche Verkehrsflächen,
- zwei öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplätzen sowie
- Lärmpegelbereiche III bis V, unterschieden in Straßen- und Schienenlärm, mit jeweils erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen.

Vorhandener Waldbestand wird durch nachrichtliche Übernahme gesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann der durchgrünte Charakter mit lockerer Bebauung in der „Alten Kolonie“ gesichert und entwickelt sowie die hohe Wohnqualität erhalten werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Das Siedlungsgebiet "Alte Kolonie" im Südosten der Stadt Hohen Neuendorf weist heute in Teilbereichen erhaltenswerten Waldcharakter auf und ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Neben Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser sind vereinzelt auch Wochenendhäuser bzw. Grundstücke zur Freizeitnutzung zu finden. Eine einheitliche Zentralisierung von Gewerbe, überwiegend nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungsanbieter, lässt sich nicht erkennen; es verteilt sich im gesamten Gebiet, jedoch mit stärkerer Dichte an der Hohen Neuendorfer Straße. Im Bereich Winkler Straße / Karlstraße befindet sich ein Tennisplatz. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen sowie die vorhandenen genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, wird jedoch im Osten, Südosten und Westen durch das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ begrenzt. Für die Grundstücke Emil-Czekowski-Straße 3A-3C wurde im Parallelverfahren zur Planaufstellung die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ durchgeführt und am 06.06.2017 vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) genehmigt.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt.

Für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke besteht grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG sind die Beeinträchtigungen, die durch eine Bebauung im Geltungsbereich auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen, deshalb nicht als Eingriffe zu bezeichnen, da eine Bebauung und somit auch die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen bereits heute zulässig wären. Die Eingriffsregelung findet demnach im vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung. Auch nach nochmaliger Prüfung ergab sich kein Kompensationserfordernis durch die planerische Vorbereitung der Umnutzung von Teilflächen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind sowohl das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,2 bis 0,4), die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Randbereich der Siedlung „Alte Kolonie“ (WA 16 – WA 20), die Festsetzung von zwei öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplätzen (naturnahe Parkanlage Seestraße / Ecke Stolper Straße und Parkanlage Karlstraße / Stolper Straße / Hochwaldallee) sowie die Sicherung der Waldflächen im Plangebiet durch eine Nachrichtliche Übernahme berücksichtigt.

Für Wege, Zufahrten und Stellplätze ist eine Teilversiegelung vorgegeben.

4. Planverfahren sowie Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

4.1. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf beschloss am 26. November 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 11/18. J. 19. Dezember 2009.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18. November 2013 bis einschließlich 18. Dezember 2013. Zeitgleich wurden die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14. November 2013 um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Im laufenden Planverfahren wurde die Ergänzung des Geltungsbereichs in Teilbereichen, d.h. um die Flurstücke 97/1, 97/2, 98, 134/2 und 137/2 der Flur 1 der Gemarkung Bergfelde, aufgrund von abweichenden Darstellungen zwischen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der rechtskräftigen Klarstellungssatzung erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 5. September 2016 bis einschließlich 7. Oktober 2016. Mit Schreiben vom 1. September 2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Planverfahren wurden folgende Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt:

1. Umweltbericht des Büros Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin,
2. Artenschutzrechtliche Bewertung des Büros Jens Scharon (Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz), Berlin,
3. Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – Akustik Office Dox, Hennigsdorf.

Den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf in ihrer Sitzung am 30. März 2017.

4.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB** (November / Dezember 2013 bzw. September / Oktober 2016) wurden im Wesentlichen folgende Äußerungen vorgebracht:

<u>Bestandsschutz Gewerbe</u>

Von der Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK) kam der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen gewerblich Tätiger durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes, insbesondere im Bereich Clara-Zetkin-Str. 30/31. In diesem Zusammenhang wurde um Prüfung eines Mischgebietes gebeten, um den Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Dieser Hinweis wurde in Form eines erweiterten Bestandsschutzes für den langjährig ansässigen Kfz-Betrieb im Bereich Clara-Zetkin-Str. 30/31 teilweise berücksichtigt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 gibt es eine ‚anlagenbezogene Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10

BauNVO (WA 7K) mit ausschließlicher Nutzung als Kfz-Betrieb und Ausschluss von Wohnungen.

Lärmschutz

Vom LUGV (neu: Landesamt für Umwelt –LfU) wurde festgestellt, dass im Plangebiet entlang der Hohen Neuendorfer Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entweder gerade eingehalten oder überschritten werden. Es wurde empfohlen, dieses Problem sowie die Lage des vorhandenen Tennisplatzes gutachterlich untersuchen zu lassen. Die Deutsche Bahn AG wies außerdem auf die Nähe zur Bahnstrecke Berlin – Hannover hin.

Vom Akustik Office Dox wurde im Zuge des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung / Immissionsprognose durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchung sind sowohl entlang der Hohen Neuendorfer Straße als auch im Zusammenhang mit der westlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse Berlin-Hannover Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt worden. Für die Umgebung des Tennisplatzes ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Zum Bebauungsplan wurden nach Festsetzung der Maßnahmen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken weiter geäußert.

Naturschutz

Naturschutzrechtliche Belange wurden im Umweltbericht umfassend behandelt. Grundsätzliche Bedenken zur vorgelegten Planung bestanden aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** des Landkreises Oberhavel nicht; vorausgesetzt, dass dem Antrag auf Ausgliederung der Flurstücke 4/1 bis 4/4 in Flur 1 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ oder eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 Landschaftsschutzgebietsverordnung durch das Landesamt für Umwelt (LfU) positiv beschieden werde. Die Genehmigung wurde zunächst in Aussicht gestellt und am 06.06.2017 schließlich vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) erteilt.

Die **Untere Naturschutzbehörde** forderte außerdem eine Gegenüberstellung der aktuellen Bebauungsdichte mit der zukünftig maximal zulässigen Bebauungsdichte oder ähnlich quantifizierbare Nachweise, dass mit der Planung keine kompensationspflichtigen Eingriffe gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2, Nr. 2 BauGB entstehen. Darüber hinaus sei das Kompensationserfordernis durch die planerische Vorbereitung der Umnutzung von Einzelflächen, z. B. des Tennisplatzes, auch bezüglich der sonstigen Schutzgüter des Naturschutzrechts zu überprüfen (Landschaftsbild etc.). Die Forderung wurde teilweise berücksichtigt. Für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke bestand – mit Ausnahme des Tennisplatzes – bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG sind die Beeinträchtigungen, die durch eine Bebauung im Geltungsbereich auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen, deshalb nicht als Eingriffe zu bezeichnen, da eine Bebauung und somit auch die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen bereits heute zulässig wären. Die Eingriffsregelung findet demnach im vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung. Auch nach nochmaliger Prüfung ergab sich kein

Kompensationserfordernis durch die planerische Vorbereitung der Umnutzung von Teilflächen. Die Fläche des Tennisplatzes ist durch bauliche Anlagen sowie die vorhandenen Spielfelder bereits in größerem Umfang versiegelt bzw. teilversiegelt; unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades ca. 2.400 m². Künftig wäre bei Aufgabe der bestehenden Nutzung eine Versiegelung von ca. 1.900 m² zulässig. Der Versiegelungsgrad verringert sich damit erheblich. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes darüber hinaus keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird eine Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** wies auf die Waldeigenschaft i. S. § 2 des LWaldG für die Flurstücke 97/1, 97/2, 134/2 und 137/2 hin. Diese Flächen seien im weiteren Verfahren als „Flächen für Wald“ festzusetzen. Eine Umwandlung dieser Flächen werde nicht in Aussicht gestellt. Die genannten Flächen sind, soweit sie im Plangebiet liegen, nachrichtlich als Wald übernommen worden, wonach aus forstfachlicher Sicht gegenüber der Planung keine Bedenken weiter bestanden.

Sonstige Schutzbelange

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises Oberhavel gab den Hinweis, dass sich ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stolpe befinden werde. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung unter Punkt 2.5 „Natur, Landschaft, Umwelt“ aufgenommen.

Die vorhandene Altlastenverdachtsfläche (ALKAT-Nr. 0336651762) war im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, so dass es von der **Unteren Bodenschutzbehörde** des Landkreises Oberhavel keine weiteren Anmerkungen gab.

Konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gab es zum Zeitpunkt der Beteiligung beim **Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigung** nicht.

Die vom **Landesamt für Denkmalpflege** angezeigten Baudenkmale Herthastraße 21, Herthastraße 23 (Wohnhaus mit Nebengebäuden) und Winkler Straße 28 wurden nachrichtlich übernommen. Hinweise auf Bodendenkmale gab es keine.

4.3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB** (November / Dezember 2013 bzw. September / Oktober 2016) wurden im Wesentlichen folgende Äußerungen vorgebracht:

Bebaubarkeit Grundstücke / Bestandsschutz

Beim Thema Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet ging es zum einen um aktiven Bestandsschutz und zum anderen um Neubau-/Erweiterungsmöglichkeiten. Für beide Richtungen gab es Fürsprecher und Kritiker. Die Intention des Planes, eben beides zu ermöglichen, spiegelt sich in den vielgestaltigen und recht komplexen Festsetzungen wider.

So werden Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben, um die vorherrschenden großzügigen Grundstücke beizubehalten. Gleichzeitig ist eine mögliche Bebaubarkeit von Grundstücken unterhalb der vorgegebenen Mindestgrundstücksgröße durch textliche Festsetzung gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf das ortsübliche Maß festgesetzt, um den Charakter des Plangebietes mit seiner lockeren Bebauungsstruktur beizubehalten. Die Gebäudebreite und die Anzahl der Wohneinheiten wurden begrenzt, so dass sich Neubauten in die Umgebung einfügen. Bis dato genehmigte Gebäude genießen hingegen in ihren bestehenden Dimensionen Bestandsschutz.

Nebenanlagen werden in der sogenannten Vorgartenzone, also den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgeschlossen. Die Festsetzung dient, ebenso wie die Vorgabe „blickdurchlässiger“ Einfriedungen, der Wahrung gebietsprägender Gestaltungsmerkmale. Über die hinteren Baugrenzen hinaus sind Nebenanlagen wiederum in einem gewissen Umfang zulässig.

Bestandsschutz Gewerbe / Kfz-Betrieb

Mit Blick auf die Bestandssituation gab es insbesondere hinsichtlich des Kfz-Betriebes in der Clara-Zetkin-Straße 30/31 Erörterungsbedarf, inwiefern ein Gewerbebetrieb als „nicht störend“ anzusehen sei und Bestandsschutz genieße. Liegt eine Genehmigung zum Betreiben eines Gewerbebetriebes vor, so fällt dieser Betrieb unter Bestandsschutz. Der Bestandsschutz bezieht sich auf die genehmigte Art des Betriebes. Die Deklaration „nicht störend“ in Hinblick auf Gewerbebetriebe wird innerhalb des Genehmigungsverfahrens u.a. auf Grundlage von Betriebsbeschreibungen, Richtlinien zum Immissionsschutz, Erfahrungswerten und Rechtsprechungen erteilt. Die Definition ist daher eine Einzelfallentscheidung, welche hier zugunsten des bestehenden Kfz-Betriebes gefällt wurde.

Die Fremdkörperfestsetzung sowie die damit einhergehenden Erweiterungsmöglichkeiten des Kfz.-Betriebes wurden insgesamt sehr kritisch gesehen. Anwohner zweifelten die Beteiligung des Amtes für Umwelt im laufenden Verfahren sowie die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes an und forderten eine Verlagerung des Betriebes. Da es sich im Bereich Clara-Zetkin-Straße / Lindenallee um eine Gemengelage handelt, d.h. Wohnen und Gewerbe sich nebeneinander entwickelt haben, wurde zum Schutz der den Kfz-Betrieb umgebenden Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung durch das Akustik Office Gerd-Dieter Dox beauftragt. Zu dieser vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 10.09.2015 und den daraus abgeleiteten Festsetzungen im Plangebiet äußerten die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Fachbehörden (Landesamt für Umwelt, Landkreis Oberhavel etc.) keine Bedenken. Folglich kann der B-Plan in der vorliegenden Form Rechtskraft erlangen.

Lärmschutz

In Bezug auf die Lärmschutzfestsetzungen wurde, im konkreten Fall der Lindenallee 39, die korrekte Kartierung des Gutachtens angezweifelt. Laut Schalltechnischer Untersuchung des Büros Dox vom 10.09.2015 liegt das Grundstück Lindenallee 39 im Lärmpegelbereich II. An-

lage 2 Berechnungsergebnisse, Verkehrslärm Straße, der v. g. schalltechnischen Untersuchung zeigt u.a. die vorgenommene Messung auf dem Grundstück Lindenallee 39. Unter Berücksichtigung des Gutachtens sind für Grundstücke im Lärmpegelbereich III und II keine Schutzmaßnahmen aufzunehmen.

Spielstraße

Es wurde angeregt, die Seestraße als „Spielstraße“ zu gestalten. Das entspräche jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Ein Erfordernis, weitere Spielflächen im Stadtteil Bergfelde zur Verfügung zu stellen ist nicht erkennbar und aus dem Spielplatzkonzept der Stadt Hohen Neuendorf nicht ableitbar. Es ist jeweils ein Kinderspielplatz in den beiden öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Damit wird der Bedarf in ausreichendem Maße gedeckt.

Landschaftsschutzgebiet

In Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) war von Interesse, wie die Nutzung des Gartenlandes geregelt sei. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Landesamt für Umwelt (LfU); in der Verordnung über das LSG „Westbarnim“ sind entsprechend zulässige Handlungen und Verbote festgeschrieben.

Außerdem wurde nach dem Umgang mit den bereits bebauten Grundstücken in der Emil-Czekowski-Straße gefragt. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde das Ausgliederungsverfahren für diese Grundstücke aus dem LSG durchgeführt. Die Genehmigung wurde zunächst in Aussicht gestellt und am 06.06.2017 schließlich vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) erteilt.

5. Planungsalternativen und Abwägungsergebnis

Da das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens bereits überwiegend bebaut war und weitere Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären, gab es zu dem vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung des Gebietscharakters und stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Hohen Neuendorf.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hohen Neuendorf von 2001 weist das Plangebiet- abgesehen von dem vorhandenen Tennisplatz- als Wohnbaufläche aus. Mit geringfügigen Änderungen ist der Bebauungsplan damit aus dem FNP entwickelbar. Die entsprechende FNP-Änderung Nr. 020/2016 wurde im Parallelverfahren durchgeführt und am 22.03.2018 unter Auflagen genehmigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die geplante Bauweise, der vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechen der vorhandenen Gebietsstruktur. Negative Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke sind somit auszuschließen. Wesentliche oder nachteilige städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten, vielmehr kann durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes eine

derzeit gemäß § 34 BauGB zulässige „negative“ Entwicklung des Gebietes unterbunden und eine städtebaulich gewünschte Dichte und Gestaltung vorgegeben werden.

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

Die im Umweltbericht sowie in den Beteiligungsverfahren von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten bzw. empfohlenen Anregungen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hohen Neuendorf.

Hohen Neuendorf, 15.10.2018