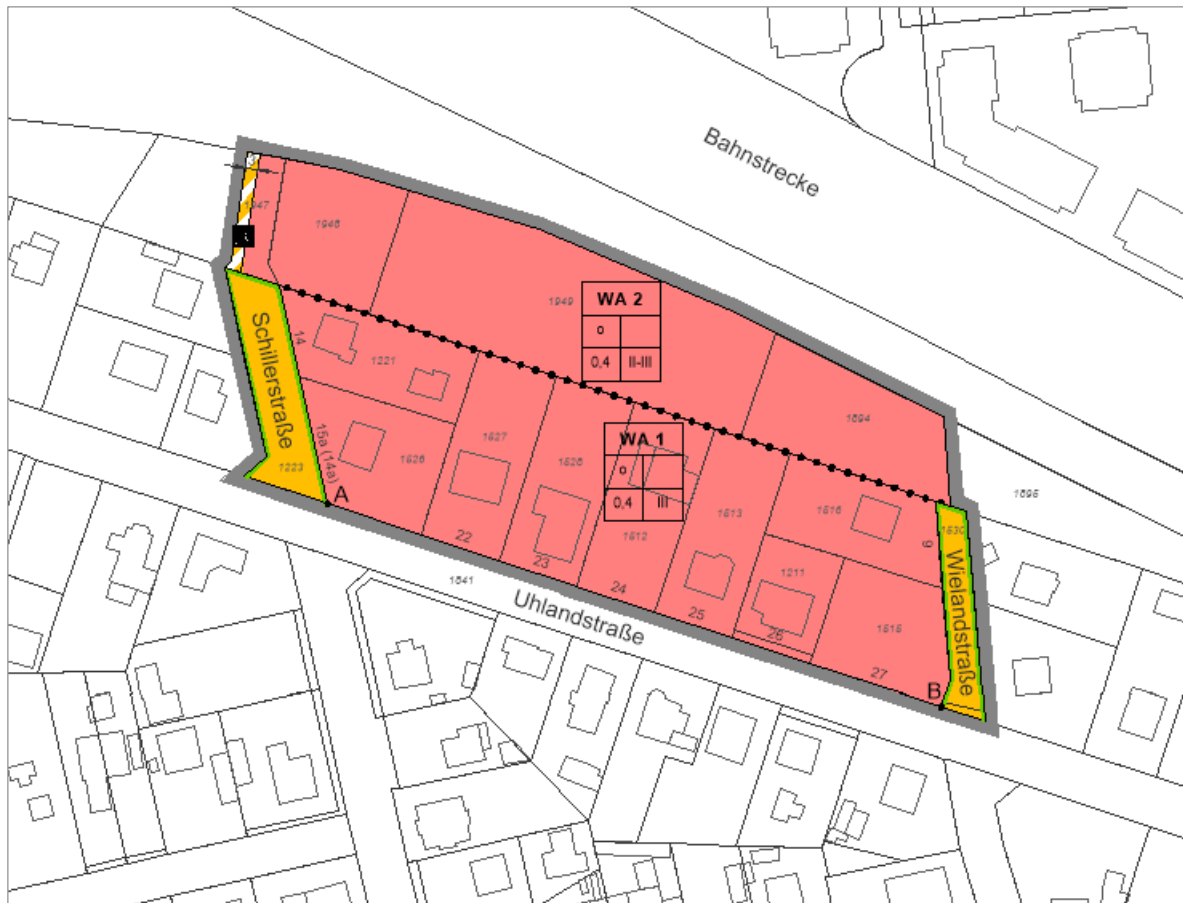


# Bebauungsplan Nr. 76

## „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“

### Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.



*Titelbild: Ausschnitt der Planzeichnung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 76  
(Grundlage: ALKIS-Auszug, Stand 2024, Geobasisdaten der LGB - © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)*

Stand: 08.11.2024 zum Vorentwurf vom Mai 2024



**AUFTRAGGEBERIN:**

Stadtverwaltung Hohen Neuendorf  
Oranienburger Str. 2  
16540 Hohen Neuendorf

**BEARBEITUNG:**

Büro für Stadtplanung - Melanie Krüger  
Franz-Ehrlich-Straße 12, 12489 Berlin  
Tel.: 030 - 841 141 08  
E-Mail: kontakt@bsp-stadtplanung.de

**IN ZUSAMMENARBEIT MIT:**

Irene Fiedler - Freie Landschaftsarchitektin  
Mariendorfer Damm 202, 12107 Berlin  
Tel.: 030 396 38 38  
E-Mail: irene-fiedler@t-online.de



**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Umgrenzung des Plangebietes in Grau (Grundlage: ALKIS-Auszug Januar 2024) .....	10
Abbildung 2: Lage (roter Kreis) und Einbindung des Plangebietes (Grundlage: DTK50, erstellt 23.10.2007, Geobasisdaten der LGB - © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Auszug vom 26.02.2024) .....	11
Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung der näheren Umgebung, Verortung des Plangebietes in Rot (Grundlage: Digitale Orthophotos, erstellt 11.01.20021 mit Topographie und Darstellung der Gebäude aus dem Liegenschaftskataster, Geobasisdaten der LGB - © GeoBasis- DE/LGB, dl-de/by-2-0, Auszug vom 26.02.2024) .....	11
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr.01 „Ortsmitte“ (Ausschnitt mit Markierung des Plangebietes in Rot)	13
Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Ausschnitt) .....	17
Abbildung 6: Landschaftsplan - Entwicklungskonzept (Ausschnitt) .....	17
Abbildung 7: Verhältnis bebauter Grundstücksflächen (rosa) zu unbebauten Grundstücksflächen (grau) .....	22
Abbildung 8: Art der Nutzung, hier Wohnnutzung (rosa) und Nebengebäude der Wohnnutzung untergeordnet (grau).....	22
Abbildung 9: unbebaute Brachfläche an der Bahn mit Blick auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau auf der anderen Seite der Gleise (eigene Aufnahme).....	22
Abbildung 10: Typische Bebauung im Gebiet (eigene Aufnahme) .....	22
Abbildung 11: Gewidmetes Straßenland mit Stand März 2024 .....	25



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>12</b>
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
5.2	übergeordnete Planungen.....	14
5.2.1	Landes- und Regionalplanung.....	14
5.2.2	Flächennutzungsplanung .....	16
5.2.3	Landschaftsplanung .....	17
5.2.4	Sonstige städtebauliche Planungen, Fachplanungen und Konzepte .....	18
<b>6</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>22</b>
6.1	Bebauung, Eigentumsverhältnisse und Nutzung .....	22
6.2	Erschließung und Verkehr.....	24
6.3	Gemeinbedarfseinrichtungen, Sport- und Spielplätze.....	25
6.4	Ver und Entsorgung .....	25
6.5	Immissionen und Emissionen.....	25
6.6	Umwelt, Natur und Landschaft .....	27
6.7	Zusammenfassung der Bestandssituation.....	28
<b>7</b>	<b>PLANINHALT, BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>29</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
7.2	Maß der baulichen Nutzung und zulässige Zahl der Vollgeschosse .....	31
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	32
7.4	Verkehrsflächen und sonstige Festsetzungen .....	32
7.5	Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ....	33
7.6	Lärmschutzmaßnahmen .....	34
7.7	Örtliche Bauvorschriften.....	35
7.7.1	Einfriedungen.....	35
7.7.2	Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen.....	35
7.7.3	Dachgestaltung .....	36
7.8	Hinweise .....	37

<b>8</b>	<b>SCHUTZGUTBETRACHTUNG</b> .....	<b>38</b>
8.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes. Ausgangssituation: Angaben zum Standort, Charakteristik des Planungsgebietes .....	38
8.2	Zielsetzung des Bebauungsplanes.....	38
8.2.1	Art der durch die Festsetzungen ermöglichten, baulichen Entwicklung im Planungsgebiet .....	39
8.2.2	Umfang der baulichen Entwicklung und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	39
8.2.3	Übergeordnete Planungen der Belange von Natur und Landschaft.....	39
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....	39
8.3.1	Derzeitiger Umweltzustand .....	39
8.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	46
8.3.3	Zu erwartende Umweltauswirkungen / Ermittlung der Eingriffserheblichkeit .....	46
8.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen .....	47
8.3.5	Schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen .....	47
8.3.6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung.....	49
8.4	Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse.....	50
<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>50</b>
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	50
9.2	Flächenbilanz.....	50
9.3	Natur, Landschaft, Umwelt.....	51
9.4	Bodenordnende Maßnahmen.....	51
9.5	Kosten .....	51
<b>10</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>51</b>
10.1	Verfahrensart .....	51
10.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	52
10.3	Verfahrensablauf.....	53
10.3.1	Aufstellungsbeschluss.....	53
10.3.2	Frühzeitige Beteiligung.....	53

## ANLAGEN

Anlage 1: Übersicht der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ mit Abgleich der Bestandssituation (Stand März 2024)

Anlage 2: Biotoptypenkartierung (Stand Mai 2024), Irene Fiedler - Freie Landschaftsarchitektin



## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist.

## 2 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes zwischen Schillerstraße, Uhlandstraße und Wielandstraße in Bergfelde in den letzten 30 Jahren ist eine von der ursprünglichen Planungsintention des Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ abweichende Entwicklung erkenntlich geworden. Anstatt eines dichten Mischgebietes zeigt sich im Bestand ein locker bebautes Wohngebiet.

Diese Entwicklung macht es notwendig für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ zwischen Schillerstraße, Uhlandstraße und Wielandstraße die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 mit der aktuellen Situation im Bestand zu überprüfen und diese an die bisherige und gebietsverträgliche Entwicklung anzupassen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf wurde daher zu diesem Zweck am 26.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf Nr. 02/32 vom 18.02.2023, S.5). Der Geltungsbereich der Planung überlagert den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01 „Ortsmitte“.

Mit der Bestandsaufnahme und analytischen Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 mit der Bestandssituation (siehe Anlage 1) wurde deutlich, dass eine weitere Entwicklung des Plangebietes im Rahmen der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 zu städtebaulichen Spannungen führen kann, die es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 aufzulösen gilt.



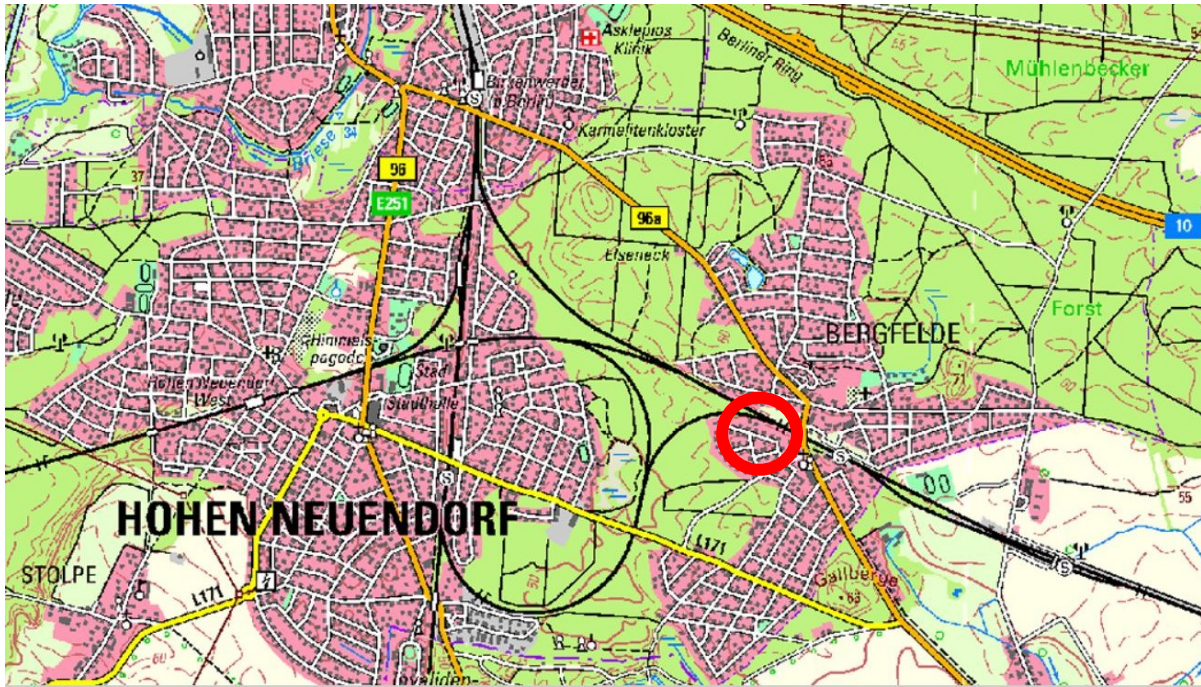


Abbildung 2: Lage (roter Kreis) und Einbindung des Plangebietes (Grundlage: DTK50, erstellt 23.10.2007, Geobasisdaten der LGB - © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Auszug vom 26.02.2024)

Die nähere Umgebung des Untersuchungsgebietes zwischen Bahntrasse, B 96a und Waldflächen ist geprägt durch eine überwiegende Wohnbebauung in offener Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Hin zur B 96a (Schönfließler Str.) befinden sich zudem vereinzelte Gewerbebetriebe (Autohaus, KFZ-Werkstatt und Waschanlage).



Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung der näheren Umgebung, Verortung des Plangebietes in Rot (Grundlage: Digitale Orthophotos, erstellt 11.01.20021 mit Topographie und Darstellung der Gebäude aus dem Liegenschaftskataster, Geobasisdaten der LGB - © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Auszug vom 26.02.2024)

#### **4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ sollen vor dem Hintergrund der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes die für das Plangebiet derzeit verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 01 hinsichtlich ihrer noch aktuellen Wirksamkeit zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB überprüft werden. Dies erfolgte anhand einer ausführlichen Bestandsaufnahme (siehe Punkt 6 „Bestandssituation“, Seite 22 ff.) und der analytischen Gegenüberstellung der Bestandssituation bzw. der bisherigen Entwicklung des Plangebietes mit den in den 90ern getroffenen Festsetzungen bzw. dem damaligen Planungsziel (siehe Anlage 1).

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 76 ist das Gebiet zwischen Schiller-, Uhland- und Wielandstraße unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation einer geordneten und gebietsverträglichen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Hierbei sind nach jetzigem Planungsstand zur Umsetzung des Planungsziels insbesondere Festsetzungen

- zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse
- zur Bauweise und zu den überbaubare Grundstücksflächen,
- zu den Verkehrsflächen,
- zu Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft,
- zu Lärmschutzmaßnahmen und
- zu Örtlichen Bauvorschriften u.a. über die zulässige Dachform und -neigung

zu prüfen.

#### **5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

##### ***5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation***

Für die Ortsmitte von Bergfelde wurde in den Jahren 1991 bis 1999 der Bebauungsplan Nr. 01 „Ortsmitte“ aufgestellt. Er bildet nunmehr seit über 25 Jahren für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01 die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage.

Der Bebauungsplan Nr. 01 setzt für den o.g. Bereich als Art der Baulichen Nutzung ein Mischgebiet mit offenerer Bauweise fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dabei ist die Vollgeschosszahl durch Festsetzung der Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse auf höchstens 3 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Vollgeschoss als Dachgeschoss begrenzt worden. Gleichzeitig ist zur Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, dass die Gebäude mindestens zweigeschossig zu errichten sind. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 38 bis 52 Grad festgesetzt. (Siehe auch Anlage 1: „Übersicht der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ mit Abgleich der Bestandssituation (Stand März 2024)“)

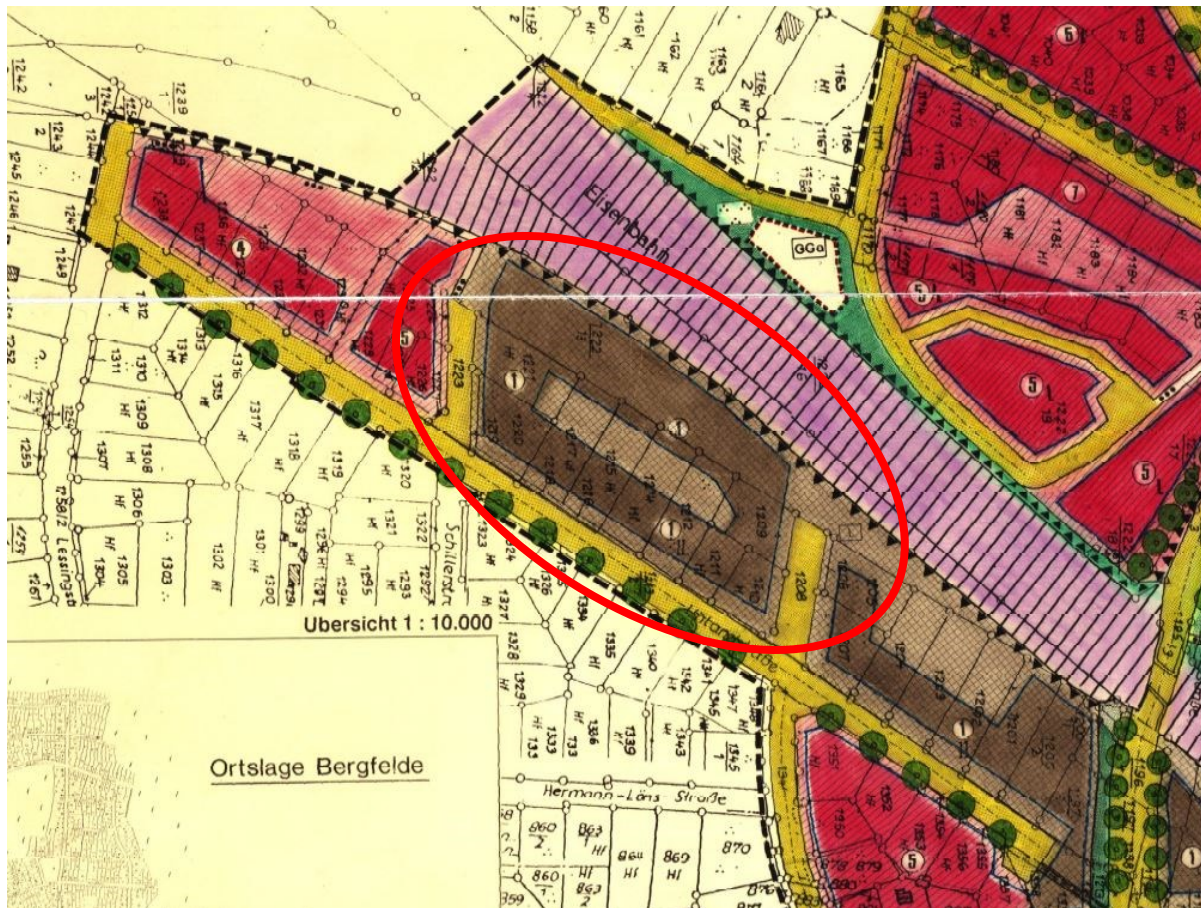


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr.01 „Ortsmitte“ (Ausschnitt mit Markierung des Plangebietes in Rot)

Für Teilbereiche des Bebauungsplanes (BP) Nr. 01 erfolgten im Laufe der Zeit folgende Änderungen:

- BP Nr. 34 „Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“  
(rechtskräftig seit dem 22.12.2007)
- BP Nr. 35 „Gemeinbedarfsfläche Schulstrasse/ Ahornallee, Stadtteil Bergfelde“  
(rechtskräftig seit dem 24.05.2008)
- BP Nr. 41 „Mittelstraße Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“  
(rechtskräftig seit dem 21.03.2009)
- BP Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“  
(rechtskräftig seit dem 24.11.2018)
- BP Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“  
(rechtskräftig seit dem 20.03.2021)

## **5.2 übergeordnete Planungen**

### **5.2.1 Landes- und Regionalplanung**

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

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

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

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist am 01. Februar 2008 in Kraft getreten und enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Es sind insbesondere die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 zu beachten, die sich aus § 5 LEPro 2007 ergeben. Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche (§ 5 Abs 1), die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind (§ 5 Abs 3), ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll dabei Vorrang vor der Außenentwicklung haben (§ 5 Abs 2). Zudem soll die Grundversorgung gesichert werden (§ 5 Abs. 4). Dabei unterliegt die Binnendifferenzierung der Siedlungsbereiche der Planungshoheit der Stadt Hohen Neuendorf. Für den Stadtteil Bergfelde hat die Stadt durch die Aufstellung der sich am S-Bahnhof Bergfelde und dem Stadtteilzentrum (Nahversorgungszentrum für den täglichen Bedarf) befindlichen Bebauungspläne Nr. 44, Nr. 48 und Nr. 65 und den diese umfassenden Bebauungsplan Nr. 01, den Grundsätzen nach § 5 LEPro 2007 jeweils ein hohes Gewicht bei der Abwägung beigemessen. Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76 sind insbesondere die Grundsätze nach § 5 Abs 1 und 2 LEPro 2007 zu berücksichtigen.

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

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 nahezu vollständig im Gestaltungsraum Siedlung liegt bzw. die Planung als Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden können, ist die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

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

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

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR:

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

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

Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR:

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

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

Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR:

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

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

Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR:

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

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

Grundsatz 8.1 Abs. 1-2 LEP HR:

- Entwicklung von energiesparenden verkehrsverringern Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Erhalt und Entwicklung von Ökosystemen wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete als natürliche Kohlenstoffsenken
- Mit dem o.g. Grundsatz sollen klimaschädliche Emissionen durch energiesparende und verkehrsreduzierende Siedlungsstrukturen (u. a. kompakte Siedlungsstrukturen, höhere Baudichten, kurze Wege) vermieden oder reduziert werden. (LEP HR S. 87)
- Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit von hochwertigen Freiräumen mit besonders bedeutsamer Funktion.

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

### Regionalplan

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (RePFW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 27. Juni 2024

Der ReP GSP trifft Festlegungen für die Siedlungsflächen Hohen Neuendorfs und folglich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb der Stadt Hohen Neuendorf übernimmt der Stadtteil Hohen Neuendorf die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Da sich die Planung offensichtlich im Rahmen der Innentwicklung vollzieht und der Stadtteil Bergfelde überdies zum überwiegenden Teil innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung befindet, begründet der Bebauungsplan keinen Widerspruch gegenüber den zuvor genannten Festlegungen.

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

### 5.2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf stellt für den Teilbereich zwischen Schillerstraße, Uhlandstraße und Wielandstraße ein Mischgebiet dar.





Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

### 5.2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vom Februar 2014) wird als Grundlage der Planungskonzeption herangezogen. Bergfelde liegt gänzlich im Schutzgebiet Naturpark „Barnim“. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet als Siedlungsstruktur eine Gemischte Baufläche (M) (braun) dar. Der Landschaftsplan hat die Darstellung aus dem Flächennutzungsplan ohne eigene Planzielsetzung übernommen. Die Baumreihe auf der angrenzenden Umlandstraße wird als zu erhaltene Gehölzstruktur als Maßnahme für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

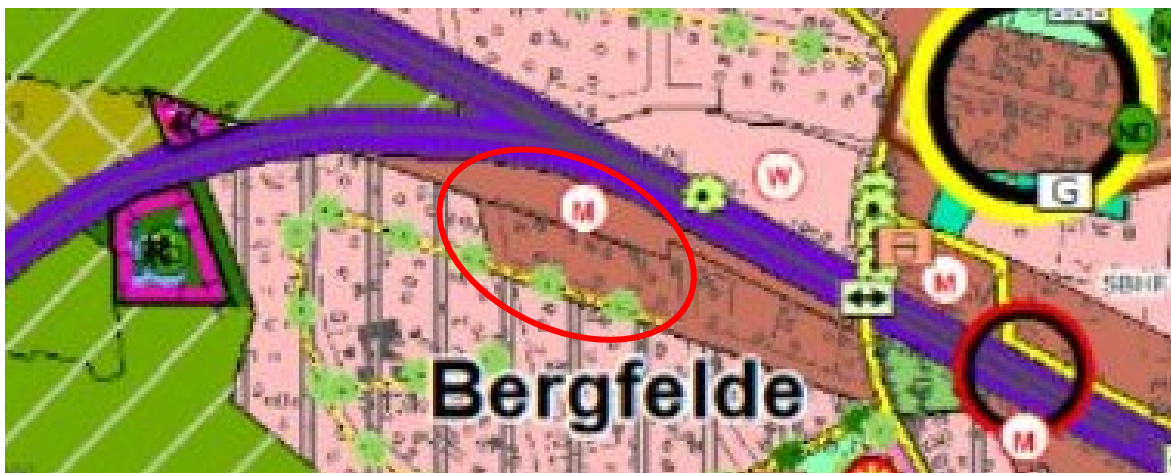


Abbildung 6: Landschaftsplan - Entwicklungskonzept (Ausschnitt)

Die Karte „Biototypen und Landnutzung / Geschützte Biotopstrukturen nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG i.V. mit §30 BNatSchG“ weist als Biotopstrukturen für den bebauten südlichen Teil des Plangebietes bebaute Gebiete und Sonderflächen (12200 - 12400 und 12800 - 12820, hier: 12280 „Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen“) und für den nördlichen unbebauten Teil entlang der Bahntrasse Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren (Biotopklasse

03, hier: 03200 „Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren“) aus. Sowie für die Umlandstraße eine Baumreihe als linearen Biotoptyp aus.

Die Karte Naturhaushalt / Wasser / Klima stellt für den unbebauten Bereich des Plangebietes im Norden einen Versiegelungsgrad von 0 % und für den bebauten Bereich im Süden einen Versiegelungsgrad von 10-35 % (gering versiegelt) dar. Die Grundwasserfließrichtung ist von Nordosten nach Südwesten.

Mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung sowie der Lenkung und Begrenzung der baulichen Dichte sollen gleichzeitig die Belange von Natur und Landschaft bei der Planung berücksichtigt werden. So können negative Auswirkungen übermäßiger baulicher Verdichtungen minimiert werden.

#### 5.2.4 Sonstige städtebauliche Planungen, Fachplanungen und Konzepte

Für das Plangebiet sind folgende Planungen der Stadt Hohen Neuendorf zu beachten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Handlungsansätze:

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

### Leitplanke 2: Die gemeinsame Stadt

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

Handlungsansätze:

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

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

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

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

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

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

Das INSEK/ WUS zeigt insbesondere den Bedarf und auch Potentialflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau und den Mehrfamilienhausbau auf. Gemäß INSEK/ WUS ist das Plangebiet nicht Teil der Fördergebietskulisse der Wohnraumförderung für den Mehrfamilienhausbau. (In Bergfelde wurde nördlich des S-Bahnhofes eine Potentialfläche im INSEK/ WUS benannt und planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 48 und Nr. 65 gesichert). Für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern können insbesondere kleinere unbebaute und untergenutzte Grundstücke im Innenbereich im Rahmen einer Verdichtung aktiviert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch unbebaute Grundstücke. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine verträgliche Verdichtung ermöglichen und dabei den „Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und der Wohnviertel“

sichern. Die Festsetzungen sollen der Aktivierung der Innenbereichsentwicklung nicht entgegenstehen.

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

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

Die Planung soll die Klimaschutzziele für die Bauleitplanung berücksichtigen, indem die Umsetzung von entsprechenden Klimaschutzfestsetzungen wie Kompaktheit und Dachausrichtung geprüft wird. Eine Festsetzung von Flächen für „Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB), wird auf Grund der Größe des Plangebietes zum jetzigen Planungsstand nicht betrachtet.

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

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

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

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

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 26.03.2015 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss B 007/2015 den Verkehrsentwicklungsplan in der Planfassung vom 30.01.2015 beschlossen und für aufgestellt erklärt.

Der Verkehrsentwicklungsplan klassifiziert die Uhlandstraße als Wohnstraße und die Schiller- sowie die Wielandstraße jeweils als Wohnweg. Im Übrigen setzt der Verkehrsentwicklungsplan für alle drei Straßen keine verkehrsrelevanten Maßnahmen fest.

### **Lärmaktionsplan**

Die derzeit vorliegende Lärmaktionsplanung der Stufe IV für die Stadt Hohen Neuendorf von Juli 2024 beschreibt die potentiell gesundheitsrelevanten Lärmbelastungen und nennt Maßnahmen diese zu verringern.

In der Stufe IV verbleibende Lärmbrennpunkte des Straßenverkehrs befinden sich einschließlich Ihres Wirkungsbereiches außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet liegt an der Bahntrasse. Die Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes - Runde 4 (01.06.2023) zeigt eine hohe Lärmbelastung.

Die Maßnahmenplanung konzentriert sich auf den Straßenverkehr, da die Planung an Schienenwegen des Bundes durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgt. Für das Plangebiet gibt der Lärmaktionsplan der Stufe IV daher keine konkreten Handlungsempfehlungen.

Der Schienenverkehr ist als Lärmquelle bei der Planung zu berücksichtigen.

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Für die Stadt Hohen Neuendorf liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) mit Stand vom September 2011 vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des im EH-ZK dargestellten zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Bergfelde. Für das Stadtteilzentrum Bergfelde formuliert das EH-ZK das Ziel der Erhaltung und Gewährleistung der weiteren Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes. Der zentrale Versorgungsbereich Bergfeldes umfasst das heutige Stadtteilzentrum, entlang der Birkenwerderstraße und der Mittelstraße. Der für die Nahversorgung relevante tägliche/periodische Grundbedarf (Lebensmittel, Genussmittel/Tabakwaren, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) wird durch das Angebot im Stadtteilzentrum Bergfelde gedeckt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) sollen nicht im Widerspruch zum EH-ZK stehen.

### **Spielplatzentwicklungskonzept**

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

## 6 BESTANDSSITUATION

### 6.1 Bebauung, Eigentumsverhältnisse und Nutzung



Abbildung 7: Verhältnis bebauter Grundstücksflächen (rosa) zu unbebauten Grundstücksflächen (grau)



Abbildung 8: Art der Nutzung, hier Wohnnutzung (rosa) und Nebengebäude der Wohnnutzung untergeordnet (grau)



Abbildung 9: unbebaute Brachfläche an der Bahn mit Blick auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau auf der anderen Seite der Gleise (eigene Aufnahme)



Abbildung 10: Typische Bebauung im Gebiet (eigene Aufnahme)

Im Bestand zeigt sich für den Bereich zwischen Schillerstraße, Uhlandstraße und Wielandstraße als Art der baulichen Nutzung eine reine Wohnnutzung. Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Das Gebiet ist hinsichtlich der totalen Grundstücksflächen zu ca. 53% bebaut und bietet somit rechnerisch das Potential, dass 47 % der Grundstücksflächen (Flurstücke 1515, 1947, 1948, 1949, 1894) einer Bebauung zugänglich sind.

Die Grundstücksgrößen der bebauten Grundstücke rangieren zwischen ca. 831 und 957 m<sup>2</sup> (Mittelwert ca. 861 m<sup>2</sup>).

		Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße	Anzahl Hauptgebäude
Schillerstraße	14	Bergfelde	2	1221	887,88	2
Schillerstraße	15a	Bergfelde	2	1526	889,54	1
Uhlandstraße	22	Bergfelde	2	1527	937,58	1
Uhlandstraße	23	Bergfelde	2	1528	939,84	1
Uhlandstraße	24	Bergfelde	2	1512	957,24	1
Uhlandstraße	25	Bergfelde	2	1513	927,82	1
Uhlandstraße	26	Bergfelde	2	1211	539,58	1
Uhlandstraße	27	Bergfelde	2	1515	839,51	0
Wielandstraße	6	Bergfelde	2	1516	831,17	1
Brachfläche		Bergfelde	2	1947, 1948, 1949, 1894	5287,69	

Tabelle 1: Grundstücke im Plangebiet mit Größe und Anzahl der Hauptgebäude, Höchstwert in Orange, niedrigster Wert in Blau (Grundlage ALKIS Auszug von Januar 2024)

Dabei sind die bebauten Grundstücke, bis auf eine Ausnahme, mit einem Hauptgebäude bebaut. Bei der Ausnahme handelt es sich um zwei Hauptgebäuden auf einem Grundstück (Schillerstraße 14); ein ehemaliges Wochenendhaus und ein Wohnhaus. Die Größe der Grundfläche der Hauptgebäude variiert zwischen ca. 79 und 171 m<sup>2</sup> (Mittelwert: 107 m<sup>2</sup>). Rechnerisch ergibt sich für die bebauten Grundstücke eine durchschnittliche Grundflächenzahl I (GRZ I), ohne Terrassen und Anbauten, von 0,14 (höchstens: 0,23, mindestens: 0,09). Die Berechnung der GRZ I, ohne Terrassen und Anbauten, erfolgte durch Abgreifen der Geometrie des ALKIS-Auszugs vom Januar 2024.

Die GRZ I mit Terrassen und Anbauten liegt bei ca. durchschnittliche 0,19 (höchstens: 0,46, mindestens: 0,13). Die Geometrien der Anbauten und Terrassen wurden hier zusätzlich von Luftbildern abgegriffen.

Die GRZ I bildet das prozentuale Verhältnis der durch das Hauptgebäude mit Anbauten und anliegenden Terrassen zur Grundstücksfläche ab.

Die GRZ II, welche auch die Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Nebenanlagen einschließlich Poolanlagen berücksichtigt, liegt bei durchschnittlich ca. 0,39 (höchstens 0,69, mindestens: 0,25). Die Berechnung der GRZ II erfolgte ebenfalls durch Abgreifen der Geometrien von Luftbildern.

Eine Begehung im Januar 2024 zeigte, dass die Hauptgebäude überwiegend eine Wohneinheit und maximal zwei Wohneinheiten umfassen.

Bis auf die Bebauung auf dem Grundstück Uhlandstraße Nr. 23 mit einem Vollgeschoss, sind die Bestandsgebäude im Plangebiet mit zwei Vollgeschossen errichtet worden. Dabei wurde das zweite Vollgeschoss teilweise als ausgebautes Dachgeschoss hergestellt. Bei der Beurteilung der Anzahl der Vollgeschosse wurde hierbei die Vollgeschossdefinition gem. § 2 Abs. 6 der aktuellen Brandenburgischen Bauordnung, zuletzt geändert am 28. September 2023, berücksichtigt: „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie

Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

Teilweise haben die Gebäude ein Souterrain. Eine Messung der Höhe, inwiefern das Souterrain als Vollgeschoss gilt, erfolgte nicht.

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen zeigen sich im derzeitigen Bestand (Genehmigungsunterlagen der Bestandsgebäude) Werte zwischen ca. 4,9 m und 10,5 m für die Firsthöhe sowie Werte zwischen ca. 2,45 m und 4,40 m für die Traufhöhe, wobei hier auf Grundlage unterschiedlich anzunehmender unterer Bezugspunkte diese Werte als Orientierung zu sehen sind (+/- 30 cm). Die Geländeoberfläche ist dabei weitestgehend homogen bzw. flach mit Unterschieden im Gelände von bis zu ca. 1,00 m (Werte entnommen aus den Genehmigungsunterlagen der Bestandsgebäude), wobei es - auf Grund ggf. unterschiedlicher, zu Grunde gelegter Höhenbezugssysteme - bei einer Vermessung des Plangebietes zu geringen Abweichungen kommen kann.

Hinsichtlich der Gestaltung sind für die überwiegenden Bestandsgebäude Satteldächer mit roten oder schwarzen Ziegeln oder Bitumenbahnen/-schindeln errichtet worden. Ein Gebäude weist ein Mansardgiebeldach und ein weiteres ein Krüppelwalmdach auf. Hinsichtlich der Dachneigung hat ca. die Hälfte der Anzahl der Dächer eine Neigung des Daches von 38 - 52° Grad oder mehr, davon unterschreitet ein Gebäudedach den Wert von 38° Grad. Zwei der Bestandsgebäude haben eine Dachneigung von mehr als 52° Grad. Der Mittelwert im Plangebiet liegt bei 47° Grad.

Als Einfriedungen wurden im Bestand überwiegend offene Einfriedungen mit gemauertem Sockel gewählt. Wenige Ausnahmen zeigen eine Heckenpflanzung. Ein Vorgartenbereich von 5,00 m (Zurücktreten des Hauptgebäudes von der straßenseitigen Grundstücksgrenze) ist bei allen bebauten Grundstücken vorzufinden.

## **6.2 Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet grenzt oder schließt östlich, südlich und nördlich an öffentlich gewidmetes Straßenland an bzw. dieses ein (Wielandstraße, Umlandstraße und Schillerstraße). Für die Grundstücke im Plangebiet gilt die Erschließung bisher als gesichert (Die Annahme schließt die derzeitigen Eigentumsverhältnisse mit ein).

Die nächstgelegene S- Bahnstation zum Plangebiet ist der ca. 600 m entfernte Bahnhof Bergfelde. Über die Bahnlinie S 8 (Birkenwerder – Zeuthen) ist Bergfelde derzeit mit Hohen Neuendorf und Berlin verbunden. Nahe des Untersuchungsgebietes verkehrt zudem die Buslinie 809.

Die Umlandstraße endet östlich in der Bundesstraße (B) 96a (Schönfließ Str.) u.a. mit einer Anbindung nach Birkenwerder im Norden und Schönfließ im Süden.

Insgesamt ist die Lage hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit als gut zu bezeichnen.



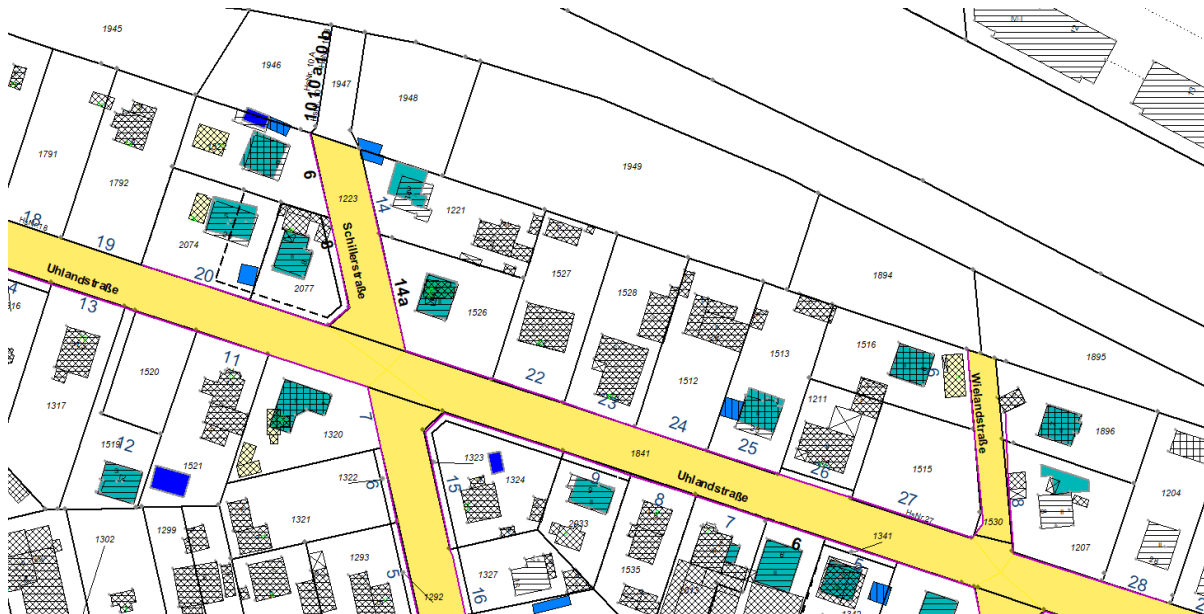


Abbildung 11: Gewidmetes Straßenland mit Stand März 2024

### 6.3 Gemeinbedarfseinrichtungen, Sport- und Spielplätze

Eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine Grundschule sind wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt gelegen. Der Sportpark Bergfelde befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Die Spielplätze am Friedrichsauer Ring und an der Lehnitzstraße sind ca. 800 m und 1,2 km entfernt.

### 6.4 Ver und Entsorgung

Die Entfernung des Plangebietes zum Stadtzentrum von Hohen Neuendorf mit einer Vielzahl an Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen beträgt ca. 2,5 km. Zwei Nahversorger und weitere kleinere Geschäfte bzw. Dienstleister befinden sich fußläufig in nordöstliche Richtung im Stadtteilzentrum Bergfelde (Birkenwerderstraße / Mittelstraße); ein Hausarzt ist ebenfalls wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt gelegen. Eine grundsätzliche Versorgung für den täglichen Bedarf ist demnach gegeben.

Hinsichtlich der Versorgung der Haushalte durch die Medienträger, ist nach jetzigem Stand davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die Medien in den öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich der Bestandsbauten erschlossen und Haushalte im Neubau an vorhandene Leitungen angeschlossen werden können.

### 6.5 Immissionen und Emissionen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu

beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Auf Grund der Bestandssituation ist durch die Nähe zur Bahntrasse und der B 96a bei den Immissionen insbesondere der Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie Erschütterungen durch den Schienenverkehr zu betrachten.

Zum derzeitigen Planungsstand liegt eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 im Stadtteil Bergfelde vom Januar 2019, erstellt durch die „ISU Plan“ Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung und Umweltplanung vor. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt nordöstlich des Plangebietes ebenfalls an der Bahntrasse.

Für die B 96a wird im o.g. Gutachten von 2.760 Kraftfahrzeug-Bewegungen in 24 Stunden ausgegangen. Das o.g. Gutachten kommt hinsichtlich des Straßenverkehrslärm zu dem Ergebnis, dass es durch den Straßenverkehr nur an der Ostseite des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 65, entlang der Straße, zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete kommt. Diese betragen max. 12 dB(A) nachts und 9 dB(A) tags in direkter Nähe zur Mittelstraße. Im etwas weiteren Abstand liegenden Baugebiet WA 1 des Bebauungsplanes Nr. 65 sind nur die zukünftigen Ostfassaden von geringen Überschreitungen nachts (max. 1,5 dB(A)), betroffen. Es ist für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 daher davon auszugehen, dass die B 96 als Lärmquelle einen geringen, bis keinen Einfluss hat.

Innerhalb der tiefer liegenden Bahntrasse verlaufen mehrere Gleise und es verkehren verschiedene Züge (S-Bahn, Regionalbahn und Güterverkehr). Es werden mit bis zu 128 Regionalzügen am Tag und 24 Regionalzügen in der Nacht, 96 S-Bahnen am Tag und 34 S-Bahnen in der Nacht sowie 57 Güterzügen am Tag und 46 Güterzügen in der Nacht auf Grundlage von Angaben der Deutschen Bahn von 2018 gerechnet. Das o.g. Gutachten kommt hinsichtlich des Schienenverkehrslärms zu dem Ergebnis, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 kommt. Diese betragen max. 31 dB(A) nachts und max. 19 dB(A) tags an den der Schiene nächstgelegenen Baufenstern. Im nördlichen, rückwertigen Teil des Gebiets betragen die Überschreitungen noch mind. 12 dB(A) nachts und 2 dB(A) tags. Es ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 daher davon auszugehen, dass hinsichtlich des Schienenverkehrslärms für die heranrückende Bebauung Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Für den Bereich der Bestandsbauten für den Falle des Neubaus ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 schlägt das o.g. als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand vor, wobei das Gutachten darauf hinweist, dass die Wirksamkeit am möglichen Aufstellort als gering eingestuft und die künftige Bebauung durch die Lärmschutzwand auf Grund geringer Abstände verschattet werden würde. Es verbleiben daher als mögliche weitere Maßnahmen passive Lärmschutzmaßnahmen wie lärmreduzierende Außenbauteile der Gebäude sowie die Anordnung der Gebäude für eine abschirmende Wirkung sowie die Anordnung der Fenster schutzwürdiger Räume, Austritte und Terrassen auf der lärmabgewandten Seite. Auch für geplante Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 ist daher davon auszugehen, dass hinsichtlich des Lärmschutzes

eine „lärmrobuste städtebauliche Struktur mit einer angemessenen Grundrissregelung in Verbindung mit effektivem baulichen Schallschutz“ vorzusehen ist (weitestgehend geschlossene Bebauung an der Bahntrasse, hohes Schalldämmmaß der Außenbauteile, Ausrichtung schutzwürdiger Räume nicht zur Bahnseite, ggf. bahnseitige Laubengänge). Zusätzlich sollten Austritte und Terrassen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Zur Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-2 (2018) ist der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 76 zu bestimmen. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt gemäß des o.g. Gutachtes der maximale Außenlärmpegel bei 88 dB(A) und die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei mindestens 50-55 dB(A).

Von der bestehenden und geplanten Wohn- und wohnverträglichen Gewerbenutzung im Plangebiet sind bei üblicher Nutzung derzeit keine Emissionen zu erwarten, welche für die umgebenen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe bzw. den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten geeignet wären zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Hinsichtlich der Nähe zum Schienenverkehr ist zudem mit Erschütterungen im Plangebiet zu rechnen. Als Referenzgebiet kann das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 herangezogen werden, welches sich ebenfalls an der Bahntrasse befindet. Eine Erschütterungstechnische Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 15.12.2014) ergab hier, dass durch den Schienenverkehr Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden können, die darin gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören, beziehungsweise beeinträchtigen könnten. Es zeigt sich, dass in dem Bereich bis 130 m Abstand zur Gleismitte des nächstgelegenen Gleises die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Mischgebiete überschritten werden. Die Anhaltswerte für Allgemeine Wohngebiete werden erst ab 170 m Abstand eingehalten. Für den sekundären Luftschall werden die Anhaltswerte schon ab 32 m Abstand eingehalten und können somit als unproblematisch betrachtet werden.

Den Bauherren und Architekten wird daher empfohlen, bauliche Maßnahmen zu ergreifen, welche die Erschütterungseinwirkungen auf die Gebäude minimieren, da im vorliegenden Fall bauliche Maßnahmen an der Quelle ausgeschlossen sind.

Der Nachweis eines ausreichenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen obliegt dem Bauherrn und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden, da erst dann die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) bekannt sind.

## **6.6 Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Darstellung der Bestandssituation hinsichtlich der Umwelt, Natur und Landschaft wird im laufenden Verfahren ergänzt. Erste Ergebnisse lassen sich hierzu aus dem Landschaftsplan ableiten sowie aus benachbarten Bebauungsplänen (Nr. 64). Weiterführend wird hier auch auf Punkt 8 „Schutzgutbetrachtung“, S. 38 ff., verwiesen.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teil des LSG Westbarnim gelegen und ist Teil der ostbrandenburgischen Platte. Die flachhügelige Moränenplatte wird von verzweigten Schmelzwasserrinnen und Gewässern durchzogen. Das Plangebiet ist gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Hohen Neuendorf im südlichen Teil geprägt durch eine lockere Bebauung mit gering versiegelten Böden

(Versiegelung zwischen 10 und 35 %) und im nördlichen Teil geprägt durch eine unversiegelte Fläche entlang der Bahntrasse.

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet. Die Grundwasserfließrichtung ist von Nordosten nach Südwesten. Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches weist das Gebiet eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

Laut Landschaftsplan verläuft eine Luftleitbahn mit regionaler Wirksamkeit westlich des Geltungsbereiches von Norden nach Süden und führt zu einem klimatischen Austausch und einer Entlastung der Siedlungsgebiete. Zum jetzigen Planungsstand sind keine Umstände bekannt, die die Lufthygiene negativ beeinflussen.

Die Karte „Biotoptypen und Landnutzung / Geschützte Biotopstrukturen nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG i.V. mit §30 BNatSchG“ des Landschaftsplanes weist als Biotopstrukturen für den bebauten südlichen Teil des Plangebietes bebaute Gebiete und Sonderflächen (12200 - 12400 und 12800 - 12820, hier: 12280 „Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen“) und für den nördlichen unbebauten Teil entlang der Bahntrasse Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren (Biotopklasse 03, hier: 03200 „Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren“) aus. Sowie für die Umlandstraße eine Baumreihe als linearen Biototyp aus.

Das Wohngebiet im Planungsgebiet wird durch begrünte Gärten geprägt. Die begrünte Böschung zur Bahntrasse zeigt sich als visuelle Abgrenzung zur Bahntrasse. Das Gebiet fügt sich im Bestand landschaftlich in seine Umgebung ein.

Für die Bewohner im Geltungsbereich stellt sich das Plangebiet als attraktiver Wohnstandort dar. Die gute Erschließung, die gute Versorgung und die Durchgrünung schaffen einen angenehmen Wohnstandort. Neben den privaten Gärten stehen den Bewohnern auch die Waldflächen für ruhige Erholungsformen sowie zur sportlichen Betätigung zur Verfügung. Die Auswirkungen auf den Menschen durch die Nähe zur Bahntrasse und zur B 96a sind im weiteren Verfahren weiter zu untersuchen. (siehe auch Punkt 6.5 „Immissionen und Emissionen“, Seite 25)

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

### **6.7 Zusammenfassung der Bestandssituation**

Im Dezember 2023 bis Februar 2024 wurde eine Bestandsaufnahme auf Grundlage aktueller ALKIS-Auszüge, Begehungen und Analysen vorhandener Baugenehmigungsunterlagen und Gutachten durchgeführt. Zusammengefasst zeigt sich das Plangebiet als durchgrüntes mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bebautes Wohngebiet (überwiegend eine Wohneinheit und maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude). Es zeigt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, wobei die Bebauung hinsichtlich der Firsthöhe ca. 10,5 m nicht überschreitet.

Die Grundstücksgrößen der bebauten Grundstücke rangieren zwischen ca. 831 und 957 m<sup>2</sup> (Mittelwert ca. 861 m<sup>2</sup>). Dabei sind die bebauten Grundstücke, bis auf eine Ausnahme, mit einem Hauptgebäude bebaut. Bei der Ausnahme handelt es sich um ein ehemaliges

Wochenendhaus und ein zusätzliches Wohnhaus auf dem Grundstück Schillerstraße 14. Die Größe der Grundfläche der Hauptgebäude variiert zwischen ca. 79 und 171 m<sup>2</sup> (Mittelwert: 107 m<sup>2</sup>). Rechnerisch ergibt sich für die bebauten Grundstücke eine durchschnittliche Grundflächenzahl I (GRZ I), mit Terrassen und Anbauten, von durchschnittlich 0,19 (höchstens: 0,46, mindestens: 0,13).

Ergebnis der Bestandsaufnahme ist zudem die notwendige Überprüfung der Lärmsituation und -konflikte und daraufhin die Formulierung konkreter Maßnahmen zum Lärmschutz auf Grund der unmittelbaren Lage an der Bahntrasse. Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist. Die Festlegung von Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Bahnanlagen kann deshalb grundsätzlich nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, sondern ist bei Erforderlichkeit bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen. Dies gilt gleichermaßen für die Neuplanung von Baugebieten mit stöempfindlichen Nutzungen wie für die Überplanung entsprechender Bestandsgebiete. (vgl. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Dezember 2022, Teil B 24.1 „Lärmschutzfestsetzungen“)

Im Rahmen der Überprüfung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ wurde eine Übersicht der Festsetzungen im Abgleich mit der Bestandssituation erstellt (siehe Anlage 1).

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes in den letzten 30 Jahren ist eine von der ursprünglichen Planungsintention des Bebauungsplanes Nr. 01 abweichende Entwicklung erkenntlich geworden. Anstatt eines dichten Mischgebietes zeigt sich im Bestand ein locker bebautes Wohngebiet. Diese Entwicklung macht es notwendig für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ zwischen Schillerstraße, Uhlandstraße und Wielandstraße ein Änderungsverfahren durchzuführen, um die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 mit der aktuellen Situation im Bestand zu überprüfen und diese an die bisherige und gebietsverträgliche Entwicklung anzupassen. Mit der Bestandsaufnahme und analytischen Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 mit der Bestandssituation (siehe Anlage 1) wurde deutlich, dass eine weitere Entwicklung des Plangebietes im Rahmen der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 zu städtebaulichen Spannungen führen kann, die es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ aufzulösen gilt.

## **7 PLANINHALT, BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG**

Im folgenden Abschnitt werden die geplanten Festsetzungen zum Vorentwurf erläutert. Zum Planungsstand des Vorentwurfes wurden Festsetzungen zum Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrsflächen, zu Pflanzgebieten und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, zum Immissionsschutz sowie örtliche Bauvorschriften erarbeitet.

Folgende weitere Festsetzungen sind im laufenden Verfahren zur Konkretisierung zu prüfen:

- weitere Verkehrsflächen oder Rechte zur Erschließung der bahnseitigen Flurstücke

- weitere Verkehrsflächen für Wendemöglichkeiten von Entsorgungsfahrzeugen in den Sackgassen Schillerstraße und Wielandstraße:
- Festsetzung einer Freihaltefläche für eine Lärmschutzanlage entlang der Bahntrasse und ggf. weitere Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet

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

Als Art der baulichen Nutzung zeigt der Bestand eine reine Wohnnutzung. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01 setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung der Grundstücke ein Mischgebiet fest. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewerbebetriebe sind im Bestand nicht vorhanden. Um durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung den Bestand zu sichern und gleichzeitig die Einschränkung des vorhandenen Planungsrechts durch die mögliche Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO zu verringern, soll im Ergebnis die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 BauNVO erfolgen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen ist sofern gegeben, dass Sie das Wohnen nicht stören und solange, wie die Wohnnutzung überwiegt. Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen gegenüber dem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO soll zusätzlich der Lärmsituation durch die nördlich gelegene Bahntrasse Rechnung tragen. Sodass, um den Anforderungen an dem Lärmschutz Rechnung tragen zu können, auch die Möglichkeit gegeben sein soll, die an die Bahntrasse angrenzenden Grundstücke gewerblich nutzen zu können. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 modifizieren die zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Demnach kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Folgende Nutzungen sollen demnach zulässig, ausnahmsweise zulässig und unzulässig sein:

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 1 Abs. 5 BauNVO)

Auf Grund des hohen Flächenbedarfs, der verkehrlichen Situation und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sein. Sowohl

Beherbergungsbetriebe als auch Ferienwohnungen führen, ebenfalls verbunden mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, zu einer Änderung des Gebietscharakters des bestehenden Wohngebietes im Plangebiet - bei Ferienwohnung zusätzlich zu Verlust von Wohnungen - und zwangsläufig zu einer städtebaulich nicht gewünschten Öffnung für den Tourismus. Diese mögliche Entwicklung würde dem Planungsziel, den Gebietscharakter zu sichern und das Plangebiet gemäß dem Bestand zu entwickeln, widersprechen. Dem Bestand entsprechend, werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Zusätzlich aus den oben genannten Gründen werden die gemäß § 13a BauNVO zulässigen Ferienwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Demnach kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung und zulässige Zahl der Vollgeschosse**

Die rechnerische Grundflächenzahl im Bestand beträgt höchstens ca. 0,46 (GRZ I). Die GRZ II, welche auch die Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Nebenanlagen einschließlich Poolanlagen berücksichtigt, liegt bei höchstens ca. 0,69. Die Anzahl der Vollgeschosse liegt im Bestand bei höchstens zwei Vollgeschossen (II). (siehe auch Punkt 6.1 „Bebauung, Eigentumsverhältnisse und Nutzung“, S. 22)

Der Bebauungsplan 01 setzt für das Plangebiet eine GRZ von 0,6, eine Überschreitung der GRZ von bis zu 0,75 (textliche Festsetzung) sowie zwei bis drei Vollgeschosse (II-III) fest. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig. Weiterhin wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Um mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der bisherigen Gebietsentwicklung nachzukommen soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit eine GRZ von bis zu 0,6 möglich.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die Gleichstellung der Allgemeinen Wohngebiete im Ursprungsplan und entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO, der als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) den Wert 0,4 festlegt.

Hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO sollen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Bezeichnung WA 2 mindestens zwei Vollgeschosse und höchstens drei Vollgeschosse (II-III) festgesetzt werden. Im WA 1 sollen ein bis drei Vollgeschosse zulässig sein. Gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse. Die Festsetzung eines Mindestmaßes im WA 2 soll der Lage an der Bahntrasse und dem Immissionsschutz Rechnung tragen. So können die Gebäude an der Bahntrasse als städtebaulicher Lärmschutz

für die dahinter befindlichen Grundstücke wirken. Im WA 2 ist ein Erfordernis einer Mindestanzahl an Vollgeschossen derzeit nicht erkennbar.

Auf eine Festsetzung einer GFZ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO soll verzichtet werden, da eine Steuerung über die Festsetzung einer GRZ und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet ausreichend ist, um die städtebauliche Dichte und Höhe zu steuern.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die geplante Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO berücksichtigt die Bestandsituation und gleichzeitig das vorhandene Planungsrecht (Festsetzung einer offenen Bauweise im Bebauungsplan Nr. 01). In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der eben genannten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO zeigt sich, dass die im Bebauungsplan Nr. 01 festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich bis auf eine Ausnahme durch die Bestandsbebauung eingehalten sind. Der Bebauungsplan Nr. 01 setzt zeichnerisch einen freizuhaltenen Vorgartenbereich und einen freizuhaltenen Innenblockbereich fest. Die Festsetzung eines freizuhaltenen Vorgartenbereiches von 5,0 m Tiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie soll beibehalten und textlich festgesetzt werden. Für die Festsetzung eines freizuhaltenen Innenblockbereiches ist derzeit kein Erfordernis erkennbar.

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche textlich bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche beginnt ab einer Tiefe von 5,0 m gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zu den Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung des von Bebauung freizuhaltenen Vorgartenbereiches soll für ein einheitliches Straßenbild in Bergfelde erfolgen. Für die Festsetzung von weiteren Baugrenzen in der Planzeichnung ist nach jetzigem Planungsstand keine Erforderlichkeit erkennbar. Auf Grund der Lärmsituation soll zudem die Möglichkeit gegeben sein, die Anordnung auf dem Grundstück der Lärmsituation anzupassen. Die Bebauung richtet sich im Übrigen nach dem Abstandsflächenrecht der Brandenburgischen Bauordnung.

### **7.4 Verkehrsflächen und sonstige Festsetzungen**

Die im Bebauungsplan Nr. 01 festgesetzten Verkehrsflächen der Wieland- und Schillerstraße sowie angrenzenden Uhlandstraße wurden grundsätzlich wie festgesetzt umgesetzt und



gewidmet. Eine Ausnahme stellt der festgesetzte Geh- und Radweg dar. Da hinsichtlich der Erschließungsanlagen zum jetzigen Planungsstand keine Änderung geplant ist und die Fußwegeverbindung nach wie vor Planungsziel der Stadt Hohen Neuendorf ist und auch weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches im Ursprungsplan Nr. 01 fortgeführt wird, sollen die gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Wieland- und Schillerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche und der Geh- und Radweg als Verlängerung der Schillerstraße Richtung Norden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Zusätzlich soll als sonstige Festsetzung textlich festgesetzt werden:

- 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 stellt eine textliche Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie dar, da die Straßenbegrenzungslinie von der Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze überlagert wird. Sie dient der Klarstellung, dass die Grundstücke Uhlandstraße 22-27 an die Uhlandstraße als Verkehrsfläche angrenzen und folglich erschlossen sind.

### **7.5 Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist zum Vorentwurf zunächst keine Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 01 vorgesehen. Es sollen lediglich Anpassungen z.B. an die Pflanzliste mit bienenfreundlichen Arten und an aktuelle Formulierungen vorgenommen werden.

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten sollen dem durchgrünten Charakter der Wohngebiete von Bergfelde Rechnung tragen und das Landschaftsbild positiv beeinflussen und dienen im weiteren Sinne dem Umwelt- und Klimaschutz. Sie dienen zudem der Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugebiete. Sind keine Bestandsbäume auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden, so ist je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste A zu pflanzen. Sind bereits Altbäume vorhanden, kann ihr Erhalt auf die Verpflichtung zur Neupflanzung angerechnet werden. Auf diesem Weg wird bei Veränderungen der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken die Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes gestärkt und Baumfällungen werden so weit wie möglich vermieden. Eine Erfassung der Bäume im Plangebiet erfolgte zum jetzigen Planungsstand nicht.

Die Pflanzliste A ist Teil der Planzeichnung.

- 4.1 Alle Pkw-Parkplatzflächen mit mehr als 10 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste A 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 BauGB)

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

- 4.3 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens sowie zur Sicherung der Anreicherung des Grundwassers. Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 beschränkt die vollversiegelten Flächen auf Baukörper und Verkehrsflächen im Plangebiet und setzen für anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten eine durchlässige Ausführung fest, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine Belüftung des Bodens stattfinden kann.

### **7.6 Lärmschutzmaßnahmen**

Der Bebauungsplan Nr. 01 setzt entlang der Bahntrasse eine Lärmschutzanlage fest. Ob die Festsetzung einer Lärmschutzanlage, wie beispielsweise einer Lärmschutzwand für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 zielführend ist, soll durch ein Lärmschutzgutachten zum Entwurf geklärt werden.

Zum Schutz vor Lärm von der Bahntrasse soll zum Vorentwurf zunächst die Festsetzung einer Grundrissorientierung als Maßnahme die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfolgen:

- 3.1 Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Bezeichnung WA 2 entlang der Bahntrasse mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

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

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

### 7.7.1 Einfriedungen

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Teile der Grundstückseinfriedungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe von 5,0 m (Vorgartenbereich) errichtet werden, als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 50 v. H. herzustellen. Die Höhe dieser Grundstückseinfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Der Bestand ist hinsichtlich der Einfriedungen überwiegend durch offene Einfriedungen mit Sockel geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 01 setzt fest, dass die Umsetzung anhand von lebenden Hecken erfolgen soll. Hecken finden sich nur wenige im Plangebiet. Um den Gebietscharakter auch im Straßenraum zu erhalten, wird eine Blickdurchlässigkeit der Einfriedungen im Bereich der Vorgärten mit einer maximalen Höhe von 1,40 m gefordert. Die textliche Festsetzung entspricht der Intention des Bebauungsplanes. Hohe blickdichte Einfriedungen wirken optisch häufig ebenso massiv wie Gebäude und verdecken den gebietsprägenden Grünbestand in den Vorgärten. Blickdurchlässige Einfriedungen hingegen, in Verbindung mit einem gesicherten Vorgartenbereich, führen zur optischen Verbreiterung des öffentlich erlebbaren Raumes. Dieser soll als ortsbildprägend erhalten und gesichert werden.

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

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

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

### 7.7.2 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen

- 2.1 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Zur Sicherung der durchgrüneten gebietstypischen Zier- und Nutzgärten wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO die Gestaltung der Freiflächen mit Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten eingeschränkt. Die Gestaltung durch gebietsuntypische „Steingärten“ soll

weitestgehend ausgeschlossen sein, auch um die natürlichen Boden- und Habitatfunktionen für Flora und Fauna zu sichern.

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

### 7.7.3 Dachgestaltung

Die Bebauung im Bestand weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf, wobei das oberste, zweite Vollgeschoss überwiegend als Dachgeschoss ausgebaut ist. Typisch ist die Ausformung als Satteldach oder Unterformen des Satteldachs, daher wird die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 01 weitestgehend übernommen. Bisher wurden keine Flachdächer oder Staffelgeschosse mit Flachdächern im Gebiet errichtet oder sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 zulässig, dennoch soll als drittes Geschoss im WA 2 auch ein Staffelgeschoss mit Flachdach zulässig sein, um lärmrobuste und zeitgemäße Architektur zuzulassen. Hierbei ist daher hinsichtlich der Zulässigkeit von Flachdächern eine Ausnahme im Bebauungsplan Nr. 76 zu formulieren:

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 ist als Dachform die Sattelform vorgeschrieben. Sonderformen wie Mansarddach (MD), Walmdach (WD), sind zulässig

Pultdächer sind zulässig für Anbauten, wenn die Firstlinie an der angebauten Wand verläuft.

Zwei aneinander angrenzende Gebäude mit jeweils weniger als 6 m Tiefe (rechtwinklig zur Firstrichtung) können auch ein gemeinsames Satteldach (SD) haben.

Die geneigten Dachflächen dürfen für ein SD und WD nicht steiler als 52° und nicht flacher als 38° sein.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Bezeichnung WA 2 sind zusätzlich Flachdächer zulässig, wenn bei mehr als 2 Vollgeschossen das oberste (letzte) Vollgeschoss als Staffelgeschoss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 errichtet wird.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

Im Bebauungsplan Nr. 01 wird textlich festgesetzt, dass ein viertes Vollgeschoss zulässig ist, wenn dieses im Dachraum hergestellt wird. Da ein viertes Vollgeschoss nicht gebietstypisch ist, sieht die geplante Festsetzung im WA 1 ein bis drei und im WA 2 mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse vor, wobei bei mehr als zwei Vollgeschossen das oberste Geschoss als Dachausbau oder im WA 2 alternativ als Staffelgeschoss zu errichten ist:

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 ist bei mehr als zwei Vollgeschossen, das oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen. Die Höhe des Drempels geneigter Dächer darf dabei 80 cm nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 kann bei mehr als zwei Vollgeschossen, das oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss auch als Staffelgeschoss errichtet werden. 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)

Ein Erfordernis für die Beibehaltung der Ausnahme der innenliegenden Flachdächer bei der Herstellung von Satteldächern, wie sie im Bebauungsplan Nr. 01 formuliert wurde, ist nicht erkennbar.

## **7.8 Hinweise**

### Schutz vor Erschütterungen

Zum Schutz vor den aus dem Schienenverkehr ausgehenden Erschütterungen sind erforderlichenfalls von den Bauherren weitere geeignete Schutzmaßnahmen zutreffen. Hierzu gehören z.B. technische Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung, wie die ausreichende Dimensionierung der Geschossdecken und elastische Lagerungen für Fundamente, um Erschütterungen zu mindern.

### Bebauungsplan Nr. 01 "Ortsmitte"

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 „Ortsmitte“, als Satzung beschlossen am 01.04.1992, in Kraft getreten rückwirkend zum 07.09.1992, ersetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird für den betreffenden Teilbereich demnach nicht aufgehoben. Für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 76 wegen Unwirksamkeit entfällt, soll der alte Plan unverändert fortgelten.

### Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich Bauen, Oranienburger Straße 2, 16540 Hohen Neuendorf, innerhalb der Sprechzeiten eingesehen werden.

### Artenschutz

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

### Niederschlagsversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die dezentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Grundstücksentwässerungsanlagenatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

## 8 SCHUTZGUTBETRACHTUNG

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes als Abwägungstatbestand im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Eine Umweltprüfung soll im vorliegenden Verfahren nicht durchgeführt werden. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte, Funktionen und Empfindlichkeiten werden in der nachfolgenden Bestandsanalyse beschrieben und die Auswirkungen der Planung im weiteren Verfahren aufgeführt.

### **8.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes. Ausgangssituation: Angaben zum Standort, Charakteristik des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf. Es umfasst einen südlich der Bahnanlagen gelegenen Siedlungsbereich, der im Osten, Süden und Westen durch ruhige Wohnstraßen eingefasst ist. Im Norden begrenzt der steile Böschungsbereich der tiefer liegenden Bahntrassen den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch das Bahngelände, wo die Trassen der S-Bahn, Regionalbahn sowie auch des Güterverkehrs verlaufen.
- im Osten die Schillerstraße, die als Sackgasse etwa mittig im Planungsgebiet endet
- und Westen durch die Wielandstraße, die ebenfalls etwa mittig im Planungsgebiet als Sackgasse endet und
- im Süden durch die Uhlandstraße, deren Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches gelegen ist.

Der Geltungsbereich lässt sich grob in zwei Bereiche gliedern:

- der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird bestimmt durch eine durchgehende, unbebaute Vegetationsfläche, die sich als Ruderalfläche darstellt
- im südlichen Teil befinden sich Wohngrundstücke mit überwiegend 1-2 geschossigen Gebäuden und relativ großen Grundstücken. Diese werden meist als Hausgärten genutzt, die als Ziergärten geprägt sind. Vereinzelt befinden sich Obstbäume in den Gärten, die durch Koniferen und wenige Laubbaumarten ergänzt werden. Ein Großteil der Gartenflächen wird durch Zierrasen-Flächen bestimmt.

### **8.2 Zielsetzung des Bebauungsplanes**

Hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die langfristige Sicherung und Entwicklung vorhandener Qualitäten des Gebietes. Dabei steht der Fortbestand als Wohngebiet im Vordergrund. Die Bebauung der derzeit brach liegende Fläche im nördlichen Teil des Bebauungsplanes soll das Wohngebiet fortführen und so die Potentiale der Verdichtung im Gebiet nutzen, jedoch ohne den Gesamtcharakter zu überformen oder das Bestandsgebiet zu beeinträchtigen.

Entgegen den Festsetzungen der Art der Nutzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes - der das gesamte Planungsgebiet als Gemischte Baufläche ausweist – soll mit der vorliegenden Planung sowohl für die Nutzung innerhalb der bestehenden bebauten Flächen, als auch für die zu entwickelnden nördlichen Flächen die Wohnnutzung gesichert und entwickelt werden. Gegenseitige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen so vermieden werden.

Die bauliche Dichte innerhalb des Baugebietes soll sich ebenfalls am Bestand orientieren; eine Erhöhung gegenüber dem Bestand ist auf eine GRZ von maximal 0,4 geplant und bleibt damit deutlich unter der Dichte von GRZ 0,6, die im rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig ist und eine erhebliche Verdichtung und Veränderung des Gebietscharakters zur Folge hätte. Die Reduzierung der zulässigen GRZ trägt zu einer Vermeidung von Neuversiegelung und somit von Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft bei.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern für den größten Teil des Planungsgebietes eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet und schreiben so die aktuelle Nutzung fort. Mit dem Wohnen vereinbare Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zulässig sein.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf. Mit ca. 1,3 ha machen die als Wohngebiete (WA) ausgewiesenen Flächen den überwiegenden Anteil aus. Die Verkehrsflächen umfassen nur ca. 0,1 ha des Geltungsbereiches.

Die bauliche Dichte innerhalb der Bauflächen wird durch die Festsetzung von GRZ, Grundfläche (GF) und Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Die vorhandenen, öffentlichen Erschließungsstrukturen bleiben unverändert.

#### 8.2.3 Übergeordnete Planungen der Belange von Natur und Landschaft

Die Beschreibung der Inhalte und Zielsetzungen der übergeordneten Planungen wie Landschaftsplan etc. ist den Ausführungen unter Punkt 5 „Übergeordnete Planungen“ zu entnehmen.

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

#### 8.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

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

#### Schutzgut Mensch

Für den Menschen – insbesondere die Bewohner im Geltungsbereich – stellt sich diese Siedlungsfläche als attraktiver Wohnstandort dar. Die gute Erschließung, sowohl für PKW als auch durch den ÖPNV, die gute Versorgung durch zentrumsnahe Lage und die starke

Durchgrünung schaffen einen angenehmen Wohnstandort. Die bestehenden Wohngrundstücke zeichnen sich durch relativ große Gartengrundstücke aus.

Die Brachfläche im Norden schafft derzeit einen Abschluss der Siedlungsflächen in Richtung Bahngelände.

Die einseitige Baumreihe in der Uhlandstraße prägt das Siedlungsbild; diese positive Funktion für das Ortsbild wird sich mit fortschreitendem Wachstum der Bäume noch verstärken.

Öffentliche Erholungsflächen wie Spielplätze / Parkanlagen sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Lage südlich der im Einschnitt gelegenen Bahntrasse in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans führt zu Lärmbelastungen, die auf die Wohngrundstücke in unterschiedlicher Stärke einwirken. Für die bereits bebauten Wohngrundstücke weist die Brachfläche eine Pufferfunktion und optische Abgrenzung zum Bahngelände auf. Für die Anwohner führt die Lage in der Nähe zur Bahn jedoch trotzdem zu Vorbelastungen und Lärmbelastungen. Darüber hinaus verläuft in einiger Entfernung östlich des Wohngebietes die Bundesstraße B96a.

Im Rahmen eines Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 65, dessen Geltungsbereich nordöstlich der Bahntrasse gelegen ist, wurden die auftretenden Lärmbelastungen ermittelt. Dabei wurden die jeweils einwirkenden Lärmbelastungen der Verkehrs- und Schienentrassen zunächst einzeln ermittelt und anschließend überlagert, um so die Gesamtbelastung zu erhalten. Die „Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005“ wurden für den untersuchten Geltungsbereich überschritten, so dass auch für den Geltungsbereich Nr. 76 von einer Überschreitung auszugehen ist (siehe hierzu Ausführungen im Kapitel Nr. 6.5). Auch die Untersuchungen zu den Bebauungsplänen Nr. 48 und 64 kommen für die Baugebiete nördlich entlang der Bahntrasse zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Für die Anwohner im Plangebiet sind demnach im Bestand Beeinträchtigungen durch Lärmbelastungen vorhanden, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

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

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

### Biotoptypen

Im Planungsgebiet kommen gemäß Landschaftsplan (s.o.) die im Folgenden aufgelisteten Biotoptypen vor. Im Rahmen der Erfassung der Bestandssituation (Frühjahr 2024) erfolgte



eine Überprüfung und Ergänzung der Untersuchungen des Landschaftsplanes, die im Plan „Bestandsplan“ (Biotoptypenkartierung) konkretisiert und dargestellt werden. (Siehe Anlage 2 der Begründung)

Die Karte „Biotoptypen und Landnutzung / Geschützte Biotopstrukturen nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG i.V. mit §30 BNatSchG“ des Landschaftsplanes weist folgende Biotopstrukturen für das Planungsgebiet aus:

**12280 „Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen“**

für den bebauten südlichen Teil des Plangebietes. Dieser Biotoptyp ist bestimmend für die Siedlungsflächen im Planungsgebiet und setzt sich im Umfeld in den Siedlungsflächen fort. Die mit ca. 850 – 950m<sup>2</sup> großen Grundstücke werden häufig durch große Gärten geprägt, die sich im Laufe der Jahre von Obst und Nutzgärten immer mehr zu Ziergärten entwickelt haben und heute zumeist Ziercharakter aufweisen: Vielfach herrschen hier intensiv gepflegte, artenarme Zierrasenflächen, Bepflanzung mit wenigen, nicht heimischen Gehölzen sowie Koniferen vor. Obstbäume und einheimische Laubbäume sind noch in geringerer Anzahl vorhanden und auch der Anbau von Gemüse (Selbstversorger) ist nur noch selten anzutreffen. Diese Gartenflächen stellen für einheimische, wildlebende Tierarten Nist- und Nahrungshabitate dar und weisen daher aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes je nach Ausprägung meist eine mittlere, bei höherem Anteil an Obst- und einheimischen Laubgehölzen auch hohe Bedeutung auf. Dies gilt z.B. für das derzeit brach liegende Eckgrundstück Wieland / Umlandstraße, welches sowohl Obstbäume als auch brachgefallenen und ruderalisierte Gehölzstrukturen aber auch Ziergehölze umfasst.

**03200 „Ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren“**

für den nördlichen, unbebauten Teil entlang der Bahntrasse auf anthropogenen Rohbodenstandorten und Ruderalfluren. Die Biotopstrukturen setzen sich westlich und östlich jeweils zwischen den bebauten Siedlungsflächen und den nördlich angrenzenden Bahnflächen fort. Es handelt sich um ruderaler Hochstauden (Rainfarn, Goldrute, Beifuß, Sauerampfer etc. ergänzt durch Brennnessel und Kratzbeere) sowie einen unterschiedlich hohen Anteil an Gräsern. Die Deckung ist meist flächig bei 75 – 100%. Etwa mittig im Geltungsbereich befindet sich ein dichter Bestand aus invasivem, nicht heimischem Staudenknöterich, der sich nördlich an die Gartenzone anschließt und sich in die Ruderalfläche ausbreitet. Die ruderalen Staudenfluren bieten einheimischen Tierarten Nist- und Nahrungshabitate und weisen daher – insbesondere durch ihre Lage direkt angrenzend an das Bahngelände mit seinen bewachsenen Böschungsbereichen – aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes eine mittlere bis hohe Bedeutung auf.

Faunistische / floristische Untersuchungen für den Geltungsbereich liegen nicht vor. Anhand der Biotoptypen lässt sich jedoch gemäß Landschaftsplan eine erste Einschätzung zu möglicherweise vorhandenen Tieren (Fauna) und Pflanzen (Flora) im Plangebiet ableiten:

	<b>Beschreibung</b>	<b>Vegetation</b>	<b>Fauna</b>
12280 „Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinparzellierte Siedlungsform</li> <li>• Selbstversorgung mit Lebensmitteln</li> <li>• Entwicklung im Ostteil Berlins aus Kleingartenanlagen durch Umnutzung teilweise</li> </ul>	Zierrasengesellschaften, Gartenwildkrautgesellschaften, Trittrassen und Ruderalstauden	Steinmarder, Igel, Maulwurf, Wanderratte, Hausmaus, Waldmaus und Feldmaus div. Brutvogelarten ggf. Fledermäuse bei Altbaubestand,

	übergroßer Lauben als zum dauernden Wohnen		ggf. Eichhörnchen, Buntspecht und Gartenbaumläufer bei hohem Waldbaumbestand
03200 „Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenfassung von Ruderafluren im engeren Sinne und ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen</li> <li>• Ruderafluren werden in kurzlebige (Ordnung Sisymbrietalia, Klasse Chenopodietea) und ausdauernde (Klasse Artemisietea) unterteilt.</li> <li>• Die ruderalen bzw. "halbruderalen" Pionier- und Halbtrockenrasen stehen zwischen den eigentlichen Ruderafluren und den Xerothermrasen. Sie werden in der Klasse Agropyretea zusammengefasst</li> </ul>	Bei der Vegetation zu unterscheiden: weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung < 10%), mit Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10%-30%), typische Ausprägung und verarmte Ausprägung	Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs, ggf. Fledermaus als Jäger, div. Vogelarten, bei hochstaudenreichen, nitrophilen Brachen brüten z.B. Sumpfrohrsänger, Fasan, Dorngrasmücke und -seltener - der Feldschwirl, offene Brachebiotop haben vor allem für die Wirbellosen-fauna eine Bedeutung (insb. Schmetterlinge, Käfer, Kriechtiere wie z.B. die Zauneidechse)

Tabelle 2: Biotoptypen mit allgemeiner Beschreibung sowie typischer Vegetation und Fauna (vgl. KÖSTLER / GRABOWSKI / MOECK / SAURE / KIELHORN „Beschreibung der Biotoptypen“, Berlin, 2005)

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der steile Böschungsbereich des Bahngeländes, der durch ruderale Stauden und Gräser sowie durch prägenden, großen Baumbestand bewachsen ist. Es handelt sich vor allem um Kiefern, Spitzahorn, Birken, Traubenkirschen und wenige Stieleichen und Pappeln. Der Baumbestand wächst teilweise sehr nah an der nördlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches. Bei einer Bebauung bzw. Neubau einer Erschließung nahe der Grundstücksgrenze, wäre darauf zu achten, dass keine Eingriffe in die Wurzelbereiche erfolgen. Aufgrund der Lage der Baum- und Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereiches, ist die Festsetzung von Schutzmaßnahmen für den Erhalt der Bäume jedoch nicht möglich.

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches begleitet eine Baumreihe die Umlandstraße. Als linearer Biotoptyp wurde diese einseitige Reihe aus Spitzahorn im Straßenraum auf dem nördlichen Randstreifen angepflanzt. Es handelt sich um Bäume jüngeren bis mittleren Alters, die durch die lineare Struktur als Biotopverbindung wirksam sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die wertvollen Strukturen durch noch erhaltene Laub- bzw. Obstbäume zu schützen und zu entwickeln. Durch gezielte Bepflanzung mit gebietsheimischen Baumarten soll eine Aufwertung der Strukturen erreicht werden, so dass langfristig der durchgrünte Charakter der Siedlungsgebiete im Geltungsbereich erhalten und gestärkt wird.

### Geschützte Pflanzenarten

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

### Naturdenkmale – geschützte Einzelbäume

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

### Fauna

Untersuchungen zur Fauna im Planungsgebiet wurden bisher nicht durchgeführt (s.o.). Bei kleinteiligen Veränderungen der Biotopstrukturen ist § 44 BNatSchG sowie die Baumschutzsatzung zu berücksichtigen. Die Einhaltung ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### **Biotopstrukturen in Nachbarschaft zum Planungsgebiet**

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geht nicht nur auf die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotoptypen zurück. Entscheidend wertsteigernd ist die direkte Nachbarschaft zur Bahntrasse mit den intensiv bewachsenen Böschungsbereichen, die als Biotopverbindung wirkt. Die durchgrünten Wohngebiete setzen sich ebenfalls in der Nachbarschaft weiter fort.

### **Bewertung**

In der Summe kann aufgrund der vorhandenen Durchgrünung des Siedlungsgebietes sowie der Lage in direkter Nachbarschaft zu den Bahntrassen festgestellt werden, dass der Geltungsbereich ein für die wildlebende Flora und Fauna nutzbares Biotopgefüge bildet, welches heute aufgrund der guten Vernetzung einen wichtigen Baustein innerhalb der Biotopstrukturen der Umgebung darstellt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen jedoch eine erhebliche Verdichtung und Überbauung im Geltungsbereich zu, so dass eine starke Einschränkung dieser Funktionen für Flora und Fauna derzeit zulässig wäre. Mit der Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4 wird die mögliche Neuversiegelung verringert und somit die Funktionen des Geltungsbereiches für Flora und Fauna geschützt.

### Schutzgut Boden

#### **Topographie / Naturraum**

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

#### **Boden**

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil unversiegelt – hier handelt es sich um die Ruderalfläche, die sich entlang der Böschung zum Bahngelände erstreckt. In der südlichen Hälfte wird das Gelände geprägt durch eine lockere Bebauung mit gering versiegelten Böden (Laut Landschaftsplan: Versiegelung zwischen 10% und 35 %).

## **Bewertung**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Diesem Grundsatz wird vom vorliegenden Bebauungsplan durch die Regelungen zur Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes in der bebauten Ortslage entsprochen.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Neuversiegelung von GRZ 0,6 auf GRZ 0,4. Durch die reduzierte GRZ können Potentiale der innerörtlichen Verdichtung im Rahmen einer verträglichen Entwicklung genutzt werden, die sich in die Umgebung einfügt und der Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen gerecht wird. Mit der gewählten Reduzierung der GRZ wird die maximale, bauliche Dichte begrenzt und eine gebietsfremde Überbauung vermieden. Mit der Festsetzung der maximalen Dichte von GRZ 0,4 werden zudem Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes vermieden.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordosten nach Südwesten in Richtung Niederungsgebiet.

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

## **Bewertung**

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

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

### Schutzgut Klima / Luft

Laut Landschaftsplan<sup>1</sup> weist das Planungsgebiet - wie auch der größte Teil der Siedlungsgebiete Bergfeldes - einen geringen Versiegelungsgrad auf. Dieser liegt innerhalb der bebauten Flächen bei 10-35% (gem. Landschaftsplan), der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit unversiegelt. Die verhältnismäßig großen Gärten wirken zusammen mit der Ruderalfläche klimatisch ausgleichend und tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Das Klima im Planungsgebiet weist somit nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf. Laut Landschaftsplan verläuft eine Luftleitbahn mit regionaler Wirksamkeit westlich des Geltungsbereiches von Norden nach Süden und führt zu einem klimatischen Austausch und einer Entlastung der Siedlungsgebiete.

---

<sup>1</sup> Landschaftsplan s.o.

Zum jetzigen Planungsstand sind keine Umstände bekannt, die die Lufthygiene negativ beeinflussen.

### **Bewertung**

Mit seinem relativ geringen Versiegelungsgrad und dem hohen Vegetationsanteil der Gärten sowie der Ruderalfläche entlang der Bahntrasse trägt das Planungsgebiet derzeit zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Reduzierung der maximal zulässigen Neuversiegelung gegenüber dem bestehenden Baurecht durch die Festsetzungen der GRZ von 0,4 (statt GRZ 0,6) im Bebauungsplan Nr. 76 trägt zur langfristigen Erhaltung einer Mindest-Durchgrünung und somit zur Sicherung von Qualitäten auch für das Schutzgut Klima bei.

Zusammenfassend ist mit der Reduzierung der baulichen Dichte auch die Minderung der negativen Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation Bergfeldes durch die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu rechnen.

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

### Schutzgut Ortsbild / Landschaft

Die Wohngrundstücke im Planungsgebiet werden durch relativ große Gärten und eine 2-3-geschossige Bauweise der Wohnhäuser geprägt. Der öffentliche Straßenraum wird bestimmt durch die einseitige Baumreihe, die sich auf der Nordseite der Umlandstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet. Die Ruderalfläche zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und dem Bahngelände ist vom öffentlichen Straßenraum nur eingeschränkt wahrnehmbar. Für die Anwohner stellt sie eine grüne Zäsur und optische Abschirmung zum Bahngelände dar. Nach geltendem Baurecht ist diese Fläche jedoch bereits als Baugebiet entwickelbar.

### **Bewertung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bauliche Dichte gegenüber dem geltenden Baurecht reduziert und so dem Bestand eher angeglichen. Die prägende Durchgrünung durch Gärten soll im Planungsgebiet erhalten und langfristig gesichert werden.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

### **Bewertung**

Konflikte mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

### Schutzgebiete

Innerhalb und direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im vorliegenden Fall treten solche Wechselwirkungen jedoch nicht auf.

#### 8.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Baurecht für die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich an die bestehende Nutzung und Gebietsstruktur angepasst. Dies führt gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu einer Reduzierung der baulichen Dichte sowohl innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes als auch im Bereich der ergänzenden Bauflächen südlich der Bahn. Im Folgenden wird dargestellt, welche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 8.3.3 Zu erwartende Umweltauswirkungen / Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

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

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

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

- Flächennutzungsplan: Die Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches als Mischgebiet in der vorbereitenden Bauleitplanung schafft zwar kein direkt wirksames Baurecht und lässt auch keine Bestimmung der maximalen, baulichen Dichte zu. Sie stellt aber eine abgestimmte und durch die Stadt sowie die Träger öffentlicher Belange bestätigte Planungsabsicht dar.
- Bebauungsplan Nr. 01: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die maximal zulässige Verdichtung, die Geschossigkeit der zulässigen Gebäude sowie die Art der Nutzung rechtsverbindlich geregelt.

Daraus ergibt sich, dass für die als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke im Geltungsbereich grundsätzlich bereits heute Baurecht besteht. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 76 schaffen somit nicht erstmals Baurecht, sondern stellen

lediglich eine Konkretisierung – und in diesem Fall sogar eine Reduzierung des bestehenden Baurechtes dar. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind die Beeinträchtigungen, die durch eine Bebauung im Geltungsbereich auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen, daher nicht als Eingriffe zu bewerten, da eine Bebauung und somit auch die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen bereits gemäß bestehendem Bebauungsplan zulässig sind.

### **Die Eingriffsregelung findet demnach hier keine Anwendung.**

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

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

Folgende Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen:

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird die maximal zulässige Versiegelung für Hauptanlagen mit einer GRZ von 0,4 begrenzt. Inklusive Nebenanlagen ist hier der Versiegelungsgrad auf 60% der Grundstücksfläche begrenzt<sup>2</sup>.
- Ergänzend wird durch textliche Festsetzungen eine Vorgartenzone festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.
- Dem Ziel der Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Boden- und Grundwasserhaushalts dient die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen sowie die Vermeidung von flächenhaften Stein-/ Kies- / Split- und Schottergärten.
- Die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke dient der Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugebiete. Sind keine Bestandsbäume auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden, so ist je 350m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Sind bereits Altbäume vorhanden, kann ihr Erhalt auf die Verpflichtung zur Neupflanzung angerechnet werden. Auf diesem Weg wird bei Veränderungen der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken die Berücksichtigung des Baumbestandes gestärkt und Baumfällungen werden so weit wie möglich vermieden.

#### 8.3.5 Schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen

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

##### Schutzgut Mensch

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

---

<sup>2</sup> GRZ 0,4 = 40% Versiegelung zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 50% - also 20% der Grundstücksfläche, so dass in der Summe eine maximale Versiegelung von 60% eingehalten werden muss.

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

Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen durch die Verkehrsstrassen (insbesondere Bahntrassen) setzt der Bebauungsplan die Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite fest.

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

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Reduzierung der baulichen Dichte durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, der geringer ist, als im geltenden Planungsrecht, dient der Erhaltung zusammenhängender Frei- bzw. Gartenflächen auf den Grundstücken. Dies sichert auch zukünftig die Gliederung der Siedlungsflächen durch Gärten und erhält bzw. schafft Lebensraumpotentiale für die wildlebende Flora und Fauna.

Die Ausgestaltung privater Gärten kann jedoch mit den Mitteln eines Bebauungsplanes grundsätzlich nicht beeinflusst werden; für den Erhalt des Baumbestandes ist die Anwendung und Einhaltung der Vorschriften der Baumschutzsatzung erforderlich. Eine Festsetzung zur Mindestbegrünung der Grundstücke mit Bäumen soll auch künftig die Prägung durch Bäume sicherstellen. Die Nutzbarkeit der entsprechenden Anpflanzungen für wildlebende Tiere wird durch die Angabe von geeigneten Baumarten erreicht, die in der Pflanzliste zusammengefasst werden.

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

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

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

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

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

#### Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes durch Überbauung werden gegenüber dem geltenden Baurecht reduziert. Dies erfolgt einerseits durch die Reduzierung der maximal zulässigen GRZ sowie durch die Festsetzung zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Wie bereits für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dargestellt, sind negative Umweltauswirkungen auf den Bodenhaushalt nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen somit zu einer Vermeidung und Minderung der negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden gegenüber geltendem Baurecht bei.



### Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung und Minderung der negativen Umweltauswirkungen wird die Versiegelung der Flächen reduziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben eine maximale Versiegelung der Grundstücksflächen vor, die geringer ist, als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurde. Zur weiteren Reduzierung der Versiegelung und gleichzeitigen Anreicherung des Grundwassers durch Niederschlagswasser wird die Herstellung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau vorgeschrieben sowie eine textliche Festsetzung zur Vermeidung flächenhafter Stein-/ Kies/ Splitt- und Schottergärten aufgenommen. Darüber hinaus schreibt bereits das Wasserhaushaltsgesetz vor, dass Niederschläge der versiegelten und bebauten Flächen oberflächlich innerhalb der Grundstücksflächen zu versickern sind.

Mit Umsetzung dieser Festsetzungen lassen sich für den Geltungsbereich die negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser reduzieren.

### Schutzgut Klima / Luft

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

### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesene, maximal zulässige Versiegelung trägt zu einer Bewahrung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der prägenden Gartenflächen bei. Mit der Vorgartenzone von 5 m Breite wird die Freihaltung dieser Zone von Bebauung gesichert, die das Erscheinungsbild der Siedlungsflächen als durchgrünte Siedlung langfristig sichert.

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

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

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### 8.3.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Es wurde im Vorangegangenen bereits dargestellt, dass für die durch den Bebauungsplan als Baufläche festgesetzten Grundstücke bereits heute Baurecht besteht.

Wie oben umfangreich erläutert wurde, reduziert und konkretisiert der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dieses bestehende Baurecht und legt so für alle Grundstücke eine geringere maximale Versiegelung fest, als gegenwärtig zulässig ist.

Langfristig bestünde ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Gefahr einer fortschreitenden Entwicklung und gebietsuntypischen Verdichtung und Überbauung mit höherer GRZ, die planerisch nicht erwünscht ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuern die Entwicklung und tragen zur Vermeidung und Minderung von negativen Umweltauswirkungen der baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich bei.

#### **8.4 Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse**

Das Siedlungsgebiet im Geltungsbereich weist heute eine prägende Durchgrünung auf. Das geltende Baurecht lässt eine sehr starke Verdichtung im bestehenden Baugebiet sowie auch auf den derzeit noch nicht bebauten Grundstücken zu. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die maximal zulässigen Überbauung reduziert und durch die Freihaltung von Vorgartenzonen ergänzt. Hiermit soll das Baurecht eine gebietstypische, geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereiten.

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.

### **9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Auswirkungen der Planung werden im laufenden Verfahren nach der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB weiter konkretisiert.

#### **9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung mit Einzelhausbebauung geprägt.

Durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind negative Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke nicht zu erwarten, da die geplanten Festsetzungen im Wesentlichen dem bereits vorhandenen Charakter des Plangebietes entsprechen.

Die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung des Gebietscharakters und stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Hohen Neuendorf. Insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung und die geplante Bauweise entsprechen der vorhandenen Gebietsstruktur und -gestalt, welche durch eine Bestandsaufnahme im Dezember 2023 bis Februar 2024 ermittelt wurde.

#### **9.2 Flächenbilanz**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenanteile der geplanten Nutzungen. Lediglich hinsichtlich der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes verändert sich die Flächenbilanz gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation des Ursprungsbebauungsplanes von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet.

Bezeichnung	Größe in Quadratmetern (m <sup>2</sup> )	Anteil an der Fläche des Plangebietes in Prozent (%)
<b>Geltungsbereich</b>	<b>14108</b>	<b>100,00</b>
Allgemeines Wohngebiet	12948	91,77
Straßenverkehrsflächen	1071	7,59
Wielandstraße	389	2,76
Schillerstrasse	681	4,83
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	89	0,63

Tabelle 3: Flächenbilanz

### 9.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einzelne Schutzgüter sind der Schutzgutbetrachtung unter Punkt 8 zu entnehmen.

### 9.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

### 9.5 Kosten

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Stadt Hohen Neuendorf.

## 10 VERFAHREN

### 10.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Umlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Da es sich als Änderung von Nutzungen im besiedelten Bereich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB handelt<sup>3</sup>, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzung von weniger als 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ausschlussgründe sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 nicht erkennbar.

<sup>3</sup> Vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, „BauGB § 13 - Bebauungspläne der Innenentwicklung“, August 2013, Lfg 110, Rn. 30.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 soll eine Beteiligung nach § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die fehlende Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung nach § 1 Abs. 7 BauGB die ökologischen Belange im Rahmen der bauplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 eine Schutzgutbetrachtung.

Zusätzlich ist zu beachten, dass hier dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 3). Die geplante Änderung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet, kommt dabei dem Belang der Schaffung von Wohnraum nach, indem in einem Allgemeinen Wohngebiet die Wohnnutzung gegenüber anderen Nutzungen überwiegen soll.

Eingriffe, die dabei auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dementsprechend entfällt die Notwendigkeit einer naturschutzrechtlichen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Der besondere Artenschutz nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu beachten. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, „Zugriffsverbote“) ist zu berücksichtigen.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll.

## **10.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung

des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist anschließend im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### **10.3 *Verfahrensablauf***

#### **10.3.1 Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf wurde am 26.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf Nr. 02/32 vom 18.02.2023, S.5).

#### **10.3.2 Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet im Zeitraum vom 12.11.2024 bis 10.12.2024 statt und wurde im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf Nr. 10/33 vom 19.10.2024, S. 8, bekannt gemacht. Zeitgleich soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattfinden. Die Beteiligungsunterlagen werden im Rathaus der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf sowie im Internet für jedermann zur Einsicht bereitgehalten.

Der Verfahrensablauf wird im Laufe des Verfahrens weiter ergänzt.



**ANLAGE 1**

**Übersicht der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ (Ursprungsplan) mit Abgleich der Bestandssituation (Stand März 2024) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“**

TF = textliche Festsetzung; ZF= zeichnerische Festsetzung

Stand: 06.05.2024

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Bauliche Nutzung (Art und Maß):**

	<b>Festsetzung Ursprungsplan</b>	<b>Bestandssituation</b>
ZF	Mischgebiet (Quartier 1)	Reine Wohnnutzung
ZF	Grundflächenzahl- GRZ - : 0,6	GRZ I ca. 0,20 durchschn., höchstens 0,46  (GRZ II ca. 0,39 durchschn., höchstens 0,69)
ZF	Geschossflächenzahl - GFZ -: 1,2	GFZ ist nicht abgreifbar und ist nicht erfasst worden.
TF	Die Geschoßflächen für notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, werden ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht berücksichtigt.	Größe/Ausmaß unterirdischer Garagen sind nicht erfasst worden, lediglich bei der Uhlandstraße 22 bestehen Anhaltspunkte auf eine Garage (teilw.) unterhalb der Geländeoberfläche.
ZF (TF)	Baugrenzen (Vorgartenbereich 5 m an der Uhlandstraße, 3-5 m an den Stichstraßen,  freizuhaltender Innenblockbereich (Festsetzung der Bebauungstiefe über Baugrenzen)	Abweichung durch Wielandstraße 6 (überschreiten der vorderen Baugrenze, genehmigt)  Abweichung durch Uhlandstraße 24 (überschreiten der hinteren Baugrenze, vor Satzungsbeschluss errichtet)
TF	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die grünordnerischen Festsetzungen für den max. Versiegelungsgrad gem. Pos. 10 (11) eingehalten werden. (11: GR + 8 % Wohngebiete; GR + 75 % Mischgebiete)	Eingehalten für Mischgebiete (erfasste GRZ II max. ca. 0,69 )
ZF	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: mindestens II, höchstens III	Bis auf die Bebauung auf dem Grundstück Uhlandstraße Nr. 23 mit einem Vollgeschoss, sind die Bestandsgebäude im Plangebiet zweigeschossig errichtet worden.

TF	Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß möglich. Ausgenommen ist das Quartier 2.	Dachgeschossausbau über die drei Vollgeschosse hinaus, wurde im Plangebiet derzeit nicht umgesetzt. (Das Quartier 2 ist nicht Teil des Plangebietes)
----	---	--

**Bauweise, Bauhöhe:**

	<b>Festsetzung Ursprungsplan</b>	<b>Bestandssituation</b>
ZF	Bauweise: offen	Bauweise: offen (Einzelhäuser)
TF	Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Gebäudes (für Betriebs- und Werksgebäude 7,00 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß; für Wohngebäude 5,50 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß). Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzugleichen.	Erfasst wurden Firsthöhen zwischen ca. 4,9 m und 10,5 m, Traufhöhe zwischen ca. 2,45 m und 4,40 m (Die Werte sind als Orientierung zu sehen, da die Daten nicht vollständig sind).  Die Geländeoberfläche ist weitestgehend homogen bzw. flach mit Unterschieden im Gelände von bis zu ca. 1,00 m.  (Alle Werte wurden aus den Genehmigungsunterlagen der Bestandsgebäude entnommen.)

**Lärmschutz:**

	<b>Festsetzung</b>	<b>Bestandssituation</b>
TF	Für die der Reichsbahnstrecke und der F 96 zugewandten Gebäudeteile in der mit L (z.B. 7 L) gekennzeichneten Quartieren, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind gemäß § 9 Abs. 24 BauGB geeignete Maßnahmen zu treffen, die einen ausreichenden Schutz gegen Verkehrslärm bieten. Hierzu gehören schalldämmende Fenster nach den technischen Erfordernissen sowie entsprechende Grundrißgestaltungen.	Im Bereich des Plangebietes ist keine Kennzeichnung mit einem „L“ vorhanden.  Eine Erfassung der aktuellen Lärmsituation im Plangebiet erfolgte nicht. Bereits bestehende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erkennbar. Eine Überprüfung der Außenbauteile und der Grundrisse erfolgte nicht.  Es ist auf Grund von Referenzprojekten entlang der Bahntrasse davon auszugehen, dass die Lärmwerte im Plangebiet das Maß der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse überschreitet und Maßnahmen umzusetzen sind.
ZF	Lärmschutzanlage entlang der Bahntrasse im Plangebiet	Es ist keine Lärmschutzanlage entlang der Bahntrasse im Bestand vorhanden.



**Pflanzgebote und Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:**

	<b>Festsetzung</b>	<b>Bestandssituation</b>
TF	Alle Pkw-Parkplatzflächen mit mehr als 10 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen.	Es sind keine entsprechenden Parkplatzflächen im Plangebiet vorhanden.
TF	In den Wohngebieten ist je Grundstück je 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen und zu pflegen.	Es erfolgte keine Kartierung und Überprüfung von Baumpflanzungen.
TF	Einfriedungen zum Straßenraum, soweit erforderlich, sind als lebende Hecken gem. Artenauswahlliste anzulegen.	Als Einfriedungen wurden im Bestand überwiegend offene Einfriedungen mit gemauertem Sockel gewählt. Wenige Ausnahmen zeigen eine Heckenpflanzung.
TF	Die Mischverkehrsflächen und Fußgängerflächen sind ausschließlich mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (wassergebundene Decke oder breitfugige unversiegelte Pflasterung). Im Rahmen der Ausbauplanung ist je 30 lfdm. Mischverkehrsfläche 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen.	Die Art der Oberfläche von Fußgängerflächen und Mischverkehrsflächen auf den Grundstücken ist nicht erfasst worden.
TF	Für die Bepflanzung sollen folgende Laubbäume verwendet werden: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, dazu auf privaten Grundstücksflächen Eberesche und Hochstammobstbäume (Apfel, Birne oder Kirsche) sowie die Großsträucher und Sträucher: Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Flieder, Forsythie, Pfeifenstrauch, Liquuster, Traubenkirsche, Gemeiner Goldregen. Mindeststammumfang der Bäume entlang der Mischverkehrsflächen und innerhalb der Parkplatzflächen: 16 - 18 cm.	Es erfolgte keine Kartierung und Überprüfung von Baumpflanzungen.
TF	Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können zusätzlich zu den Arten der Auswahlliste weitere landschaftsgerechte Gehölzarten angepflanzt werden (Kastanie, Stieleiche, Blutbuche, Esche, Birke, Kiefer).  Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche pro Grundstück beschränkt auf  8 % innerhalb der Wohngebiete  75 % innerhalb der Mischgebiete	Es befinden sich keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet.  Die Einschränkung wurde eingehalten für Mischgebiete (75%).

TF	Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder zur Speicherung bzw. zur Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenen Regenwasser vorzusehen.	Im Verfahren weiter zu prüfen.
ZF	Verkehrsflächen der Schillerstraße, Uhlandstraße (nur Straßenbegrenzungslinie) und Wielandstraße;  In der nördlichen Verlängerung der Schillerstraße Richtung Bahntrasse wurde eine Fußwegverbindung festgesetzt.	Die Straßen sind in etwa der damaligen Festsetzung gewidmet worden.  Die Fußwegverbindung ist bisher nicht umgesetzt worden. Die Verbindung ist aber weiterhin Planungsziel der Gemeinde

## B BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Dachgestaltung:

	<b>Festsetzung</b>	<b>Bestandssituation</b>
TF	Die Dächer sind mit ziegelroten Eindeckmaterialien einzudecken. Sonnenkollektoren sind zulässig.	Rote und schwarze Dacheindeckungen vorhanden. Neben Ziegeln auch Bitumenschindeln oder -bahnen.
ZF	Dachformen: Satteldach (SD)	Überwiegend Satteldächer (7), ein Mansardgiebeldach, ein Krüppelwalmdach
ZF	Dachneigung 38° bis 52°	s.u.
TF	Als Dachform ist die Sattelform vorgeschrieben. Pultdächer sind zulässig für Anbauten, wenn die Firstlinie an der angebauten Wand verläuft.  Zwei aneinander angrenzende Gebäude mit jeweils weniger als 6 m Tiefe (rechtwinklig zur Firstrichtung) können auch ein gemeinsames Satteldach (SD) haben.  Sonderformen wie Mansarddach (MD), Walmdach (WD), sind zulässig, wenn die Ensemblewirkung mit benachbarten Gebäuden nicht gestört wird.  Die geneigten Dachflächen dürfen für ein SD und WD nicht steiler als 52° und nicht flacher als 38° sein. Innenliegende Flachdächer sind im Quartier 1 zulässig, wenn sie zu 30 % begrünt werden.	Überwiegend Satteldächer (7), ein Mansardgiebeldach, ein Krüppelwalmdach. Gemeinsame Dächer sind im Plangebiet nicht vorhanden, da nur Einzelhäuser vorhanden sind.  Gemeinsame Dächer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich um Einzelhäuser.  s.o.  ca. die Hälfte der Dächer im Bestand hat eine Neigung des Daches von 38 - 52° Grad oder mehr, davon unterschreitet ein Gebäudedach den Wert von 38°Grad. Zwei der Bestandsgebäude haben eine Dachneigung von mehr als 52° Grad.

**Sichtfelder:**

	<b>Festsetzung</b>	<b>Bestandssituation</b>
TF	Sichtfelder an den besonders gekennzeichneten Einmündungen zur F 96 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.	Diese Festsetzung betrifft nicht das Plangebiet.

**Abstandsflächen:**

	<b>Festsetzung</b>	<b>Bestandssituation</b>
TF	Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.	Die Einhaltung der Abstandsregeln wurde nicht überprüft.



ANLAGE 2

Biotoptypenkartierung (Stand Mai 2024), Irene Fiedler - Freie Landschaftsarchitektin (im Original:A3- Maßstab 1:1000)

