Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 49
"Alte Kolonie /
südlich der Hohen Neuendorfer Straße,
Stadtteil Bergfelde“
der Stadt Hohen Neuendorf

Hohen Neuendorf, 23. Februar 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einführung**	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.	**Ausgangssituation**	7
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Bebauung und Nutzung	8
2.3	Erschließung	8
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.6	Eigentumsverhältnisse	11
2.7	Kampfmittelbelastung	12
2.8	Denkmalschutz	12
2.8.1	Bodendenkmale	12
2.8.2	Baudenkmale	12
2.9	Altlastenverdachtsflächen	13
2.10	Emissionen im Plangebiet	14
2.11	Emissionen der Umgebung	14
3.	**Planungsbindungen**	16
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
3.2	Landes- und Regionalplanung	16
3.3	Flächennutzungsplanung	18
3.4	Landschaftsplanung	18
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt	18
4.	**Planungskonzept**	19
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
5.	**Planinhalt (Abwägung und Begründung)**	21
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	21
5.1.1	Mischgebiete MI 1 – MI 7	22
5.1.1.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.1.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgrundstücksgrößen	24
5.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 15	24
5.1.2.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.1.2.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.1.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
5.1.2.4	Größe der Baugrundstücke	28
5.1.2.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	29

5.1.3	Allgemeine Wohngebiete WA 16 – WA 20	29
5.1.3.1	Art der baulichen Nutzung	29
5.1.3.2	Maß der baulichen Nutzung	30
5.1.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	30
5.1.3.4	Größe der Baugrundstücke	33
5.1.3.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	33
5.1.4	Allgemeines Wohngebiet – WA 7_K – Fremdkörperfestsetzung	33
5.2	Gestalterische Festsetzungen	36
5.3	Grünordnerische Festsetzungen auf Baugrundstücken	36
5.4	Öffentliche Grünfläche	37
5.5	Fläche für Versorgungsanlagen	37
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	38
5.6.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Baugrundstücke	38
5.6.2	Leitungsrechte	38
5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußwege -	39
5.8	Verkehrliche Erschließung	39
5.9	Immissionsschutz	39
5.9.1	Straßen- und Schienenverkehrslärm	39
5.9.2	Freizeitlärm - Tennisplatz	43
5.9.3	Gewerbelärm	43
5.10	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energien	46
5.11	Sonstige Festsetzungen	47
5.11.1	Klarstellung Straßenbegrenzungslinie / Geltungsbereichsgrenze	47
5.11.2	Genehmigungsfreie Vorhaben an Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	47
5.12	Nachrichtliche Übernahmen	48
5.13	Kennzeichnung	50
5.14	Hinweise (ohne Normcharakter)	50
6.	**Umweltbericht**	52
6.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes	52
6.2	Übergeordnete Planungen der Belange von Natur und Landschaft	54
6.2.1	Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf (2014)	54
6.2.2	Sonstige, übergeordnete Planungen	55
6.2.3	Pflege- und Entwicklungsplan für das Herthamoor im Stadtgebiet Hohen Neuendorf	55
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	58
6.3.1	Derzeitiger Umweltzustand	58
6.3.1.1	Schutzgut Mensch	58
6.3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	59
6.3.1.3	Schutzgut Boden	70
6.3.1.4	Schutzgut Wasser	71

6.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft 72
6.3.1.6 Schutzgut Ortsbild / Landschaft 73
6.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 73
6.3.1.8 Schutzgebiete 74
6.3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 74
6.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 75
6.3.2.1 Zu erwartende Umweltauswirkungen / Ermittlung der Eingriffserheblichkeit 75
6.3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen 77
6.3.2.3 Schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen 78
6.3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung 81
6.4 Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse 81
7. Auswirkungen der Planung 81
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 81
7.2 Flächenaufteilung des Plangebietes 82
7.3 Natur, Landschaft, Umwelt 82
7.4 Bodenordnende Maßnahmen 82
7.5 Kosten 82
8. Verfahren 83
8.1 Ergebnisse der Beteiligungen 84
9. Rechtsgrundlagen 90
Anlage 1 91
Textliche Festsetzungen 91

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49 "Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ der Stadt Hohen Neuendorf gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 38,4 Hektar große Plangebiet liegt südwestlich der Hohen Neuendorfer Straße (L 171) im Stadtteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf. Die Hohen Neuendorfer Straße verbindet Bergfelde mit dem westlich gelegenen Hohen Neuendorf und mit dem südöstlich gelegenen Schönfließ.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Hohen Neuendorfer Straße, die den Übergang zu den nördlichen Teilen des Ortsteils Bergfelde bildet,
- im Osten und Südosten durch Waldflächen, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ sind,
- im Südwesten und Westen durch das „Herthamoor“ und den „Treuegraben“ mit angrenzenden Waldflächen, die ebenfalls Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ sind.

Das Planumfeld ist geprägt durch ein nördlich der Hohen Neuendorfer Straße gelegenes Wohngebiet, das sich bis zur Bahnlinie Birkenwerder - Zeuthen (Deutsche Bahn AG und Berliner S-Bahn) erstreckt.

Im Osten, Süden und Westen wird das Areal durch eine fast vollständig umlaufende Waldkante eingefasst, wodurch die Abgrenzung der bebauten Bereiche gegenüber dem umgebenden Landschafts- und Naturraum eine deutliche Markierung erhält. Südlich des Plangebietes liegt das „Herthamoor“; nordwestlich der Glienicker Straße und westlich der Emil - Czekowski - Straße verläuft der „Treuegraben“.

Im laufenden Planverfahren wurde eine Ergänzung des Plangebietes erforderlich (vgl. Ergänzungsbeschluss B 043/2016 v. 21. Juli 2016). Es gibt abweichende Darstellungen zwischen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und der rechtskräftigen Klarstellungssatzung vom 22. Oktober 2001. Zur planungsrechtlich eindeutigen Beurteilung werden die Flurstücke 97/1, 97/2, 98, 134/2 und 137/2 in den Geltungsbereich einbezogen. In Bezug auf die Größe des Plangebietes ist die Ergänzung um 5 Flurstücke unwesentlich.

Mit dem Bau der sogenannten Nordbahn zum Ende des 19. Jahrhunderts verzeichneten die ehemaligen Dörfer Hohen Neuendorf, Borgsdorf, Bergfelde und Stolpe rege Bautätigkeiten und Einwohnerzuwächse. In der Zeit der politischen Teilung Deutschlands in zwei eigenständige Staaten wurden Bautätigkeiten im heutigen Stadtgebiet von Hohen Neuendorf stark unterbunden mit der Folge, dass die Zersiedlung der Landschaft nicht weiter vorangeschritten ist. Bergfelde war und ist umgeben von Wäldern, Heidelandschaft und der Schönfließer Feldmark. Durch die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten entlang der bestehenden Siedlungskanten, bestand die Chance, die Siedlungsentwicklung in geordnete Bahnen lenken zu können. Unmittelbar nach der Maueröffnung, wurden die Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Westbarnim/

Tegeler Fließ“, „Bieselheide“, „Treuegraben“ und „Stolpe“ ausgewiesen, die den Siedlungsraum Hohen Neuendorf / Birkenwerder gegen Berlin abschirmen. Diese Landschaftsschutzgebiete, deren einstweilige Sicherung bereits ausgelaufen ist, wurden zu zwei neuen Landschaftsschutzgebieten zusammengefasst:

- LSG Stolpe (in Kraft getreten mit Verordnung -VO - vom 06. Januar 1998) und das
- LSG Westbarnim (in Kraft getreten mit VO vom 10. Juli 1998, es schließt das bisherige LSG Briesetal und Mühlenbecker See [seit 20. Juli 1966 geschützt] mit ein).

Die Entfernung des Plangebietes „Alte Kolonie“ zum Stadtzentrum von Hohen Neuendorf beträgt ca. 2 km. Das Stadtzentrum bietet eine Vielzahl kleinerer Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen. Die nächstgelegene S-Bahnstation zum Plangebiet ist der ca. 1 km entfernte Bahnhof Bergfelde.

Die idyllische Lage und die Anbindung an die S-Bahn machen Bergfelde vor allem als Wohn- und Erholungsgebiet nahe der Hauptstadt Berlin attraktiv.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“, ist der Wunsch der Stadt Hohen Neuendorf das Areal „Alte Kolonie“ städtebaulich zu sichern und einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Plangebiet wird durch eine homogene Bebauungsstruktur geprägt, die durch ein Raster von Erschließungsstraßen und weitgehend gleichförmigen Grundstücken charakterisiert ist. Ursprünglich war das Gebiet stark durch Wochenendnutzungen geprägt. Im Laufe der Zeit hat sich das Areal zum überwiegenden Teil sukzessive zu einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt.

Unter dem Siedlungsdruck der vergangenen Jahre ist es partiell zur Bildung von Hammergrundstücken gekommen. Diese Entwicklung begann im nördlichen Bereich an der Hohen Neuendorfer Straße, in dem sich gewerbliche Nutzungen mit rückwärtiger Bebauung und einem hohen Versieglungsgrad befinden. Aufgrund der Bebauungsstruktur in diesem Bereich entstand bereits für einige Grundstücke ein Rechtsanspruch nach den Regelungen des § 34 BauGB zur Errichtung von baulichen Anlagen in zwei hintereinander liegenden Baureihen.

Für alle im Bebauungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke besteht bereits heute unter Berücksichtigung des § 34 BauGB grundsätzlich Baurecht. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen somit nicht erstmals Baurecht, sondern stellen lediglich eine planerische Konkretisierung oder Modifikation des bestehenden Baurechtes dar. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG sind die Beeinträchtigungen, die durch eine Bebauung im Geltungsbereich auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen, somit nicht als Eingriffe zu bezeichnen, da eine Bebauung und somit auch die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen bereits heute zulässig wären.

Im Falle eines konkreten Bauantrages hat die Stadt derzeit zu prüfen, ob sich das jeweilige geplante Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Dies bezieht sich auf diverse Aspekte (z.B. Lage, Ausrichtung, Dimension des Baukörpers) vor allem aber auch auf die maximal zulässige Überbauung des Grundstückes. Es ergibt sich somit für die heutige Situation keine einheitlich festgelegte, maximale Dichte. Nach dem Einfügungsgebot kann sie - je nach der baulichen Ausnutzung der Nachbargrundstücke - stark variieren. Für die Zukunft ist damit nach geltendem Baurecht aber keine planerische Obergrenze der baulichen Dichte im Gebiet gesetzt.

Im Falle von Bauanträgen zur Teilung oder Verdichtung von Grundstücken, in deren Nachbarschaft bereits ähnliche Vorhaben genehmigt worden sind, wäre nach dem Einfügungs- und Gleichbehandlungsgebot eine Baugenehmigung zu erteilen. Eine planerische Einflussnahme mit dem Ziel einer abgestuften baulichen Dichte - wie sie jetzt durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesen wird - bliebe der Stadt nach geltendem Planungsrecht nicht. Bei der Beurteilung des Baurechts nach dem Einfügungsgebot kann es langfristig zu einer "schleichenden Verdichtung" kommen, die insbesondere in den Randbereichen der "Alten Kolonie" planerisch nicht erwünscht ist. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen Instrumente der aktiven Steuerung der baulichen Entwicklung dar. Es lassen sich konkrete Obergrenzen für die bauliche Dichte sowie die Geschossigkeit und Vorgaben zur Bauweise sowie auch für die Lage der überbaubaren Fläche bzw. der künftigen Baukörper auf den Grundstücken festlegen.

Aus Sicht von Natur und Landschaft stellt die Nutzung des Instrumentes "Bebauungsplan" mit seinen Festsetzungen im vorliegenden Fall eine Möglichkeit dar, die bauliche Entwicklung zu steuern und so Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Verhältnis zum bestehenden Baurecht zu vermeiden und zu minimieren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat aus diesem Grunde am 26. November 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Sicherung der geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Schutz der hohen Wohnqualität unter Einbeziehung des umgebenden sensiblen Naturraumes. Darüber hinaus sollen das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Begrenzung des Höchstmaßes sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Mindestgröße von Baugrundstücken geregelt werden. Der ortstypische Bestand an Großbäumen ist unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung nachhaltig zu sichern. Zur Sicherung der Planung kann § 15 BauGB „Zurückstellung von Baugesuchen“ Anwendung finden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Hohen Neuendorf mit ihren Stadtteilen Bergfelde, Borgsdorf, Stolpe und Hohen Neuendorf liegt im Süden des Landkreises Oberhavel und grenzt direkt an die Hauptstadt Berlin (Stadtbezirk Reinickendorf).

Im Dezember 2015 (Stand 31. Dezember 2015) lebten in Hohen Neuendorf 25.523 Einwohner. Damit ist Hohen Neuendorf die drittgrößte Stadt des Landkreises Oberhavel. Die Fläche beträgt 48,09 km² und die Bevölkerungsdichte ca. 530 Einwohner je Quadratkilometer.[1]

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

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

[1] Internet-Auftritt der Stadt Hohen Neuendorf – Stadt & Leben / Aktuelles / Einwohnerentwicklung 2015

2.2 Bebauung und Nutzung

In Bergfelde entwickelte sich nach 1900 eine ausgedehnte Wohnsiedlung, in der überwiegend Eigenheime, Sommerwohnungen und Wochenendhäuser entstanden. Entscheidende Einschnitte in das Ortsbild brachten 1953 der Bau des Berliner Außenringes der Reichsbahn und 1961 der Mauerbau.

Das Gebiet stellt sich heute zum überwiegenden Teil als ein reich durchgrüntes Wohngebiet dar. Es dominiert Einzelhausbebauung. Teilweise ist die Bebauung mit Wochenendhäusern noch existent. Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei und maximal sechs Wohneinheiten sind unregelmäßig im gesamten Gebiet verteilt. Unter dem Siedlungsdruck der vergangenen Jahre ist es partiell zu erheblichen Nachverdichtungen gekommen.

Die städtebauliche Eigenart ist derzeit durch große Grundstücke, häufig mit Flächengrößen über 1.000 m², geprägt. Bemerkenswert ist ein markanter ortsbildprägender Baumbestand auf einigen Grundstücken und im Straßenraum.

Im Plangebiet befinden sich ca. 350 Flurstücke mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Vereinzelt wurden drei- bis viergeschossige Gebäude (ca. 39) errichtet. Eine räumliche Konzentration ist nicht erfolgt, vielmehr ist eine Verteilung im gesamten Gebiet erkennbar. Die Gebäude im Plangebiet weisen eine heterogene Architektur mit diversen Dachformen - vom Flachdach bis zum steilen Satteldach - auf. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass geneigte Dächer vorherrschen. Im Gebiet sind ca. 6 Flurstücke unbebaut bzw. mit leerstehenden Gebäuden bebaut, ca. 31 Flurstücke weisen eine Freizeitnutzung auf (Wochenendgrundstücke), ca. 26 Flurstücke im Plangebiet sind kleiner als 600 m².

Der ruhende Individualverkehr befindet sich überwiegend auf den Grundstücken, wobei keine Favorisierung von Garage, Carport oder Stellplatz stattfindet. Zudem haben die Grundstücke generell Einfriedungen.

Eine einheitliche Zentralisierung von gewerblicher Nutzung lässt sich im Plangebiet nicht erkennen. Gewerbliche Nutzung verteilt sich im gesamten Gebiet relativ gleichmäßig, jedoch mit stärkerer Dichte an der Hohen Neuendorfer Straße (L 171); sie stellt meist nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungsanbieter dar. Insgesamt wurden im Plangebiet ca. 28 Handwerksbetriebe / Dienstleistungsanbieter erfasst, davon ca. 7 mit Erschließung über die Hohen Neuendorfer Straße (Stand: Juni 2015).

Im Bereich der Hohen Neuendorfer Straße haben sich u. a. folgende kleine Gewerbebetriebe angesiedelt:

- eine kleine Tischlerei (Hohen Neuendorfer Straße 3),
- ein Fußbodenverlegebetrieb (Hohen Neuendorfer Straße 13),
- ein Betrieb für Grundstücks- und Gebäudepflege (Hohen Neuendorfer Straße 15) sowie
- ein Betrieb für Raumausstattung und Polsterwerkstatt (Hohen Neuendorfer Straße 19).

Auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 befindet sich ein Abschlepp- und Bergungsdienst, zu dessen Leistungsangebot u.a. Kfz-Instandsetzung, Altautoannahmestelle sowie Kfz-Reinigungsarbeiten zählen. Bereits vor 1955 befand sich an diesem Standort ein Kfz-Betrieb. (s. ergänzend Pkt. 2.9 „Altlastverdachtsfläche“; 2.10 „Emissionen im Plangebiet“)

2.3 Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Hohen Neuendorfer Straße (L 171). Die interne Erschließung findet über folgende Straßen statt: Emil-Czekowski-Straße, Gen-

zowstraße, Glienicker Straße, Herthastraße, Clara-Zetkin-Straße, Lindenallee, Karlstraße, Hochwaldallee, Kurze Straße, Goethestraße, Winkler Straße, Stolper Straße und die Seestraße.

Die Erschließung der vereinzelt vorhandenen Wohnbebauung in 2. Reihe ist privatrechtlich geregelt.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

Abwasser

Im Eckbereich Stolper Straße / Ecke Seestraße (Flurstück 98, Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf), befindet sich eine Abwasserpumpstation.

Der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf verweist in seiner Stellungnahme vom 22. September 2016 darauf, dass sich im Plangebiet Anlagen mit Freispiegelkanal befinden. Alle Wohngrundstücke seien an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen.

Sollte die Herstellung/ Änderung von Anlagen der Schmutzwasser-/ Niederschlagswasseranlagen erforderlich werden, so sind diese nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes wasserrechtlich anzeigepflichtig. Die entsprechenden Anzeigeunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (Entwässerungssatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Trinkwasser

Die Wasser Nord GmbH & Co. KG verweist in ihrer Stellungnahme vom September 2016 darauf, dass das Plangebiet trinkwasserseitig erschlossen sei bzw. es bestehe Anschlussmöglichkeit.

Auf den Flurstücken 97/1, 97/2, 98 (Stolper Straße / Ecke Seestraße) und 100/2 (Seestraße 1) sowie auf den Flurstücken 140, 141, 142 (Hochwaldallee 46-48) und 182 (Hochwaldallee 45) befinden sich Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe. Entsprechende Leitungstrassen sind in der Planzeichnung als Nachrichtliche Übernahme berücksichtigt, da in der Vergangenheit bereits eine grundbuchrechtliche Sicherung erfolgte.

Elektroenergie

In ihrer Stellungnahme vom 06. September 2016 stimmt die E.DIS AG, Regionalbereich West Brandenburg, der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes zu, da das Versorgungsnetz für Elektroenergie in diesem Bereich den aktuellen Anforderungen entsprechend ausgebaut sei.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 27. September 2016 darauf hin, dass die Stellungnahme vom 10. Dezember 2013 unverändert weiter gelte. Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist folglich die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Abfallbeseitigung

In ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2013 formuliert die untere Bodenschutzbehörde/ Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster, im Zusammenhang mit der Abfallbeseitigung folgende Vorgaben:

> *„Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen* Abfälle *an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenstaub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu* entsorgen*.“*

Erdgasleitung (außerhalb des Plangebietes)

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG verweist in ihren Stellungnahmen vom 20. November 2013 und 12. September 2016 auf eine Hochdruck-Erdgasleitung mit einem Betriebsdruck >4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW- Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Anlage die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Gemäß Planausschnitt der Stellungnahme befindet sich die Anlage im Bereich der Hohen Neuendorfer Straße und somit außerhalb des Plangebietes; Leitungsrechte sind nicht zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Leitungen ein Sicherheitsabstand einzuhalten sei und die Vorgaben der NBB zu berücksichtigen seien.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

Trinkwasserschutzzone (TWSZ) – geplant -

In ihrer Stellungnahme vom 08. Dezember 2016 verweist die untere Wasserbehörde des Landreises Oberhavel – Gewässerschutz - darauf, dass sich künftig ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stolpe befinden wird.

Für die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Stolpe ist die oberste Wasserbehörde, das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL), zuständig.

In der künftigen Trinkwasserschutzzone III B (s. Kartenausschnitt TWSZ Stolpe) gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des MLUL vom 16. Februar 2009 in der aktuellen Fassung.

Kindelfließ / Treuefließ

Das Kindelfließ (Treuefließ) ist ein künstliches Fließgewässer. Das ökologische Potenzial wird als unbefriedigend eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für das Kindelfließ (Treuefließ) eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt.

Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Tegeler Fließ“ (HvO Tegel). Der Teil des Gewässerentwicklungskonzeptes, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt noch nicht vor.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Regionalabteilung West, weist in seiner Stellungnahme vom 16. Dezember 2013 im Zusammenhang mit dem an das Plangebiet angrenzenden Kindelfließ auf Folgendes hin:

> *„An das Plangebiet grenzt im Westen das Kindelfließ (Treuefließ), ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung liegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.*
>
> *Da der Bereich des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, wird auf das neue WHG (Inkrafttreten am 01. März 2010 hingewiesen. Es enthält mit dem § 38 eine neue Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandsteifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Abs. 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).“*

In seiner Stellungnahme vom 30. September 2016 betont das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft, (ehem. LUGV), dass die vorliegende Stellungnahme weiterhin Gültigkeit behalte.

Der zuständige Unterhaltungsverband, der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. In seiner Stellungnahme vom. 19. November 2013 teilt der Verband mit, dass Belange des Verbandes durch die Planung nicht berührt werden.

Auch Wasser Nord GmbH & Co. KG äußert in ihren Stellungnahmen vom 04. März 2014 und September 2016 keine Einwände.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“

Im Bereich der Emil-Czekowski-Straße liegen drei Grundstücke (Emil-Czekowski-Straße 3A-3C) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“. Eine Genehmigung aus dem Jahr 1994 zur Bebauung dieser drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern wurde vor Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes (LSG VO vom 10. Juli 1998) erteilt, der Verlauf der Grenzziehung des LSG berücksichtigt die Gebäude jedoch nicht. Es besteht demnach derzeit ein Widerspruch zwischen vorhandener Bebauung und den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 49 ist dieser Widerspruch auszuräumen

Hierzu wurde seitens der Stadt Hohen Neuendorf mit Schreiben vom 20. November 2013 eine Ausgliederung der drei betroffenen Flurstücke aus dem LSG beantragt. Mit Schreiben vom 15. April 2014 stellt die Obere Naturschutzbehörde - Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - eine Ausgliederung der betroffenen Grundstücke in Aussicht (s. ergänzend Pkt. 6.3.1.8 „Schutzgebiete“). Mit Schreiben vom 14. April 2016 teilt das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit, dass das Verfahren zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes eingeleitet werden kann. Das Verfahren wurde zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ durchgeführt. Die in Aussicht gestellte Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ liegt noch nicht vor.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Die öffentliche Grünfläche - naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz -, die Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser - (beides Flurstück 98), die geplante öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit Kinderspielplatz – (der-

zeitiger Tennisplatz, Flurstück 1799) und die Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

2.7 Kampfmittelbelastung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14. Dezember 1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Der Finder ist verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

In seinen Stellungnahmen vom 27. November 2013 und 07. November 2016 bestätigt der Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst – diese Aussage. Es sei deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

2.8 Denkmalschutz

2.8.1 Bodendenkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, teilt in seiner Stellungnahme vom 15. November 2013 mit, dass im Plangebiet bisher keine Bodendenkmale bekannt seien. Gemäß Stellungnahme vom 06. September 2016 ist die Planung aus Sicht der Abteilung Bodendenkmalpflege genehmigungsfähig.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf verwiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2.8.2 Baudenkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, verweist in seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2013 darauf, dass sich im Plangebiet folgende eingetragene Baudenkmale befinden:

Herthastraße 23:	Wohnhaus mit Nebengebäude

Winkler Straße 28: Wohnhaus.

In die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Stand: 31. Dezember 2015, wurde zwischenzeitlich ebenfalls das Grundstück

Herthastraße 21: Wohnhaus

aufgenommen.

In seiner Stellungnahme vom 16. September 2016 bestätigt die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege die bereits genannten Baudenkmale.

Die Gebäude werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung berücksichtigt.

2.9 Altlastenverdachtsflächen

Die Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde weist in Ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2013 darauf hin, dass das Grundstück Clara-Zetkin-Str. 30/31 im Altlastenkataster mit der Bezeichnung „Kfz-Instandsetzung Neumann“ unter der ALKAT-Nr. 0336651762 als Altlastenverdachtsfläche registriert sei.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff. Brandenburger Abfallgesetz).

Ein Gutachten der PROTEKUM Umweltinstitut GmbH i.G. Oranienburg von 1992 bewertete die Altlasten im Boden und im Grundwasserbereich und kommt zu dem Ergebnis, dass

- der Boden stark mit Mineralöl belastet ist,
- eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers im bedeckten Grundwasserleiter nicht besteht,
- eine Gefährdung der Nachbargrundstücke voraussichtlich nicht herleitbar ist.

Laut Gutachten der PROTEKUM Umweltinstitut GmbH i.G., Oranienburg, vom 24. März 1992, wurden bereits ca. 1992 teilweise Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Altlasten wird das Grundstück Clara-Zetkin-Str. 30/31 in der Planzeichnung als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Der langjährig vorhandene Kfz-Betrieb ist in einem allgemeinen Wohngebiet vermutlich unzulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes (das auch dem Wohnen dient) kann aufgrund des vorhandenen Altlastenverdachts nicht berücksichtigt werden. (s. ergänzend Pkt. 5.1.4 „Allgemeines Wohngebiet WA 7_K - Fremdkörperfestsetzung“)

Um dennoch den Kfz-Betrieb planerisch zu sichern und dem Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten in geringem Umfang zu gewähren, wird eine ‚anlagenbezogene Fremdkörperfestsetzung‘ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA 7_K im B-Plan berücksichtigt.

In seiner Stellungnahme vom 08. Dezember 2016 betont die untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde, Bodenschutz / Altlasten, des Landkreises Oberhavel, dass die vorhandene Altlastenverdachtsfläche berücksichtigt sei und weitere Belange durch das Vorhaben nicht berührt werden.

2.10 Emissionen im Plangebiet

Tennisplatz

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen untersuchte das Akustik Office Gerd-Dieter Dox, Hennigsdorf, Stand:10. September 2015, u.a. eine mögliche Lärmbelastung der umliegenden Wohnbebauung durch den vorhandenen Tennisplatz.

Es wurde ein intensiver Spielbetrieb auf den Tennisplätzen angenommen, bei dem alle 4 Plätze jeweils 9 Stunden im Zeitraum von 8 - 20 Uhr bespielt werden. Die vorschriftenkonformen Berechnungen zeigen, dass dieser – „worstcase“-Spielbetrieb - immissionsverträglich mit den angrenzenden Wohnnutzungen ist, wobei der zulässige Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) jeweils unterschritten wird.

In seiner Stellungnahme vom 30. September 2016 betont das Landesamt für Umwelt, dass zur Planung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Kfz-Betrieb

Auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 befindet sich das bereits jahrzehntelang tätige Familienunternehmen Neumann, das Fahrzeug-Abschlepp- und Bergungsdienste sowie weitere Kfz-Dienstleistungen anbietet. Es entspricht den Planungsabsichten und –zielen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, diese gewerblichen Tätigkeiten auch künftig durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu sichern und Einschränkungen und Gefährdungen praktisch auszuschließen.

Aus schalltechnischer Sicht wird dafür die Methode der Geräuschkontingentierung als Planungsinstrument angewendet.

Aufgrund der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung – Lärmimmissionsprognose - des Akustik Office Dox vom 10. September 2015 ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen (vorhandene Gemengelage) ohne unzumutbare gegenseitige Beeinträchtigung möglich sein wird. Eine Gemengelage erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. (s. Pkt. 5.1.4 „Allgemeines Wohngebiet WA 7 $_K$ / Fremdkörperfestsetzung“ sowie Pkt. 5.9.3 „Gewerbelärm).

In seiner Stellungnahme vom 30. September 2016 betont das Landesamt für Umwelt, dass zur Planung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

2.11 Emissionen der Umgebung

Grundlagen für die Berechnungen des Akustik Office Gerd-Dieter Dox, Hennigsdorf, Stand: 10. September 2015, bilden als schalltechnisch relevante Ausgangsdaten die Verkehrsstärke-Daten (DTV-Werte) der Straße und die entsprechenden Verkehrsdaten des Zugverkehrs für die Prognose 2025.

Die Beurteilung der Immissionssituation erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den dort empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerten für den Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet – Verkehr“ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. für „Mischgebiet – Verkehr“ von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Landesstraße L 171 (Hohen Neuendorfer Straße)

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Landesstraße L 171 - Hohen Neuendorfer Straße -.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ermittelt in der Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG vom 19. September 2012 für die Hohen Neuendorfer Straße folgende Ca.-Werte[2]:

- Für Grundstücke und Gebäude unmittelbar an der Straße können Werte zwischen 60 und 65 dB(A) und
- für die dahinterliegenden Gebäude (2. Baureihe) zwischen 55 und 60 dB(A) am Tage erreicht werden.

Als Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vorgegeben.

Die Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – des Akustik Office Gerd-Dieter Dox kommt zu folgendem Ergebnis:

> *„An den straßennahen Gebäudefassaden betragen die Beurteilungspegel am Tag (Tag-Beurteilungspegel) 65 bis 66 dB(A) und in der Nacht (Nacht-Beurteilungspegel) 54 bis 55 dB(A). Damit liegen diese Fassaden nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich LPB IV, für den ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von Wohnräumen von 40 dB und für Büroräume und sonstige Räume von 35 dB gefordert wird.“*
>
> *Zusammenfassend kann geschlussfolgert werden, dass der B-Plan aus akustischer Sicht genehmigungsfähig ist, wenn die vorgenannten schalltechnischen Anforderungen zum passiven Schallschutz in den Lärmpegelbereichen LPB IV als B-Plan-Festsetzung berücksichtigt werden.“ (s. ergänzend Pkt. 5.9 „Immissionsschutz“)*

Da davon auszugehen ist, dass sich die Verkehrsströme im Plangebiet nicht wesentlich ändern werden, stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen mit Stellungnahme vom 02. November 2016 dem Bebauungsplan zu.

Bahntrasse (Strecke: Hohen Neuendorf - Schönfließ / westlich außerhalb des Plangebietes)

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Ost, verweist in ihrer Stellungnahme vom 21. November 2013 auf die westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m verlaufende Bahnstrecke.

Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) durch die Deutsche Bahn AG gegenwärtig keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen können, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ in Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung, Stand: 10. September 2015, durch das v. g. Akustik Office Dox mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

[2] Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Strategische Lärmkarte, Stand 19.09.2012

Durch den hohen Anteil der Güterzüge in der Nacht ergeben sich im westlichen Geltungsgebiet Lärmpegelbereiche (LPB) von III bis einschließlich V. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen für bauliche Anlagen innerhalb der LPB IV und V können durch textliche Festsetzungen (TF) vorgegeben werden.

Die Anforderungen i. Z. mit dem LPB III und niedriger werden von allen Bauteilen bereits durch die Anforderungen aus anderen Vorschriften (Wärmeschutzverordnung u. ä.) erfüllt, so dass keine gesonderten Festsetzungen notwendig sind.

Zusammenfassend kann geschlussfolgert werden, dass der B-Plan aus akustischer Sicht genehmigungsfähig ist, wenn die schalltechnischen Anforderungen zum passiven Schallschutz in den Lärmpegelbereichen LPB IV und V als B-Plan-Festsetzung berücksichtigt werden.“ (s. ergänzend Pkt. 5.9 „Immissionsschutz“)

In seiner Stellungnahme vom 26. September 2016 äußert die Deutsche Bahn AG zum vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände, da eine Betroffenheit von aktiven Bahnanlagen nicht erkennbar sei.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den zurzeit noch keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB vorliegt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem liegt das Areal weitestgehend innerhalb des gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB klargestellten Bereichs der Klarstellungssatzung Bergfelde. Baurecht besteht gemäß den Regelungen des § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, sofern es sich (…) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Für Brandenburg: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

Er konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamtraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:

- vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen;
- Vorrang der Innenentwicklung;
- Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007:

- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken;
- Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert werden.

Im LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamtraum – ist die Stadt Hohen Neuendorf im Mittelbereich des Mittelzentrums Oranienburg ausgewiesen. Hohen Neuendorf zählt gemäß Festlegungskarte 2 nicht zu den städtischen Kernbereichen (Plansatz 4.8 (G) Abs. 3). Die Stadt gehört zu den sogenannten Achsengemeinden der Achse A (Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Oranienburg).

Grundsatz 4.1 LEP B-B:

- vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B:

- Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;

Gemäß Plansatz 4.5 (Z) sollen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen (S. 35 ff.).

Grundsatz 5.1 Abs.1 LEP B-B:

- Erhalt des bestehenden Freiraums;
- hohe Bedeutung des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen.

Nach den o.g. Zielen und Grundsätzen soll die Siedlungsentwicklung vorrangig durch Innenentwicklung, Nachverdichtung oder Nachnutzung vorhandener Standorte erfolgen, um den bestehenden Freiraum zu erhalten.

Diesem Ziel sowie den Grundsätzen der Raumordnung wird gefolgt, indem für ein bestehendes Siedlungsgebiet ein Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufgestellt wird.

In ihren Stellungnahmen vom 26. November 2013 und 21. September 2016 stimmt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL - den dargelegten Planungsabsichten zu, da sie an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Regionalplan

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe), rechtskräftig seit dem 24. November 2010, ABl. S. 2012. S. 1659) weist für das Plangebiet keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen aus.

In ihren positiven Stellungnahmen vom 13. Februar 2014 und 20. September 2016 betont die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar sei. Für den in Rede stehenden Bebauungsplan treffen die Regionalpläne keine Aussage. Der Planung stehen somit keine Belange der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vom 26. Juli 2001, Beschluss Nr. 2001/0111, gemäß Genehmigungsbescheid des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde vom 23. Mai 2001, zuletzt geändert durch die 12. Änderung vom 24. Januar 2009) stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Der Tennisplatz (Dreieck Karlstraße / Hochwaldallee / Winkler Straße) sowie Bereiche am westlichen Rand des Plangebietes sind als Grün- bzw. Waldfläche verzeichnet.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ wird die erforderliche 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (s. ergänzend Pkt. 4.2 „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“).

Auszug: Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (Stand 26.07.2001)

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf[3] wird als Grundlage der Planungskonzeption herangezogen (ausführlich dazu Pkt. 6.2.1 „Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf“).

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ sind folgende Planungen der Stadt Hohen Neuendorf zu beachten:

- Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf,
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf,

[3] Landschaftsplan, Stand: Februar 2014

- Lärmaktionsplan,
- Spielplatzentwicklungskonzept.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 26. November 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 mit der Bezeichnung „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Vorlage: B 152/2009).

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

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung bzw. Sicherung folgender Nutzungen geschaffen werden:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,
- Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO,
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz“ bzw. „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB,
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB,
- Leitungsrechte für den Regenwasserkanal und den Regenwassergraben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 (rechtswirksamer Stand: 12. Änderung vom 24. Januar 2009), stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und in kleinen Teilbereichen als Grün- bzw. Waldfläche dar.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan entspricht - ausgenommen der geplanten Festsetzung der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO entlang der Hohen Neuendorfer Straße und der Bebauung Emil-Czekowski-Straße 3A, 3B und 3C (2. Baureihe) – weitestgehend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als Wohnbaufläche und im Bereich des Tennisplatzes als Grünfläche sowie in westlichen Randbereichen als Waldfläche darstellt.

Die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ entspricht in Teilbereichen des Flächennutzungsplanes, insbesondere auf dem Flurstück 1 (Emil-Czekowski-Straße 1/2), nicht der Verordnung über das LSG „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998.

Die Flurstücke 26, 27 und 28 (WA 16 / Glienicker Straße 13, 13A und 14) orientieren sich an den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und werden vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die „Klarstellungssatzung“ bezieht die Flurstücke nur teilweise mit ein, die Grenze verläuft parallel zur Glienicker Straße und begrenzt den vorhandenen Gebäudebestand.

Im laufenden Planverfahren zeigte sich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilbereichen geringfügig zu ergänzen ist. Es gibt abweichende Darstellungen zwischen dem Flächennutzungsplan und der rechtskräftigen Klarstellungssatzung vom 22. Oktober 2001. Der FNP stellt die Flurstücke 97/1, 97/2, 98, 134/2 und 137/2 der Flur 1 der Gemarkung Bergfelde als Wohnbauflächen dar. Die Klarstellungssatzung stellt nur die Flurstücke 134/2 und 137/2 in das im Zusammenhang bebaute Gebiet und somit eine Beurteilung des Baurechts nach § 34 BauGB klar. Das Baurecht für die Flurstücke 97/1, 97/2 und 98 beurteilt sich entsprechend der Klarstellungssatzung nach § 35 BauGB. Zur planungsrechtlich eindeutigen Beurteilung werden diese 5 Flurstücke in den Geltungsbereich miteinbezogen. In Bezug auf die Größe des Plangebietes ist die Ergänzung um 5 Flurstücke unwesentlich. (vgl. Beschluss über die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“, Beschluss-Nr. B 043/2016, v. 21. Juli 2016)

Auch die Entwicklung der beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (ca. 624 m²) ist auf Grund der geringen Größe der einzelnen Flächen aus den Darstellungen des rechtswirksamen, aber nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes zulässig.

Ausschnitt Klarstellungssatzung von Bergfelde

Der Bebauungsplan ist folglich überwiegend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Die Festsetzung der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO entlang der Hohen Neuendorfer Straße ist aufgrund der Größe von ca. 2,42 Hektar nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ableitbar.

Die für kleine Teilbereiche geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern aufgrund der jeweiligen geringen Flächengröße und der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächen-

nutzungsplan im Einzelnen keine Änderung des rechtswirksamen FNP; ein Erfordernis zur Änderung ergibt sich jedoch u.a. durch die Vielzahl der folgenden geplanten Abweichungen:

- Gemischte Baufläche entlang der Hohen Neuendorfer Straße
- Wohnbaufläche auf dem Flst. 1799 (Tennisplatz) (Größe ca. 0,54 ha)
- Wohnbaufläche auf einer Teilfläche des Flst. 1 (Größe ca. 0,16 ha)
- Waldfläche als Nachrichtliche Übernahme auf den Flst. 97/1 und 97/2 (Größe ca. 0,35 ha)
- Waldfläche als Nachrichtliche Übernahme auf einer Teilfläche der Flst. 134/2 und 137/2 (Größe ca. 0,16 ha)
- Kennzeichnung einer Fläche mit Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe auf den Flst. 425 und 426.

Das Flurstück 1 (WA 16) wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche (fälschlicherweise teilweise mit LSG-Kennzeichnung) und entlang der Emil-Czekowski-Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante allgemeine Wohngebiet soll sich jedoch künftig über das gesamte Flurstück 1 erstrecken. Die „Klarstellungssatzung“ bezieht das Flurstück ebenfalls nur teilweise ein. Das im Bebauungsplan berücksichtigte Baufeld und damit der festgelegte überbaubare Bereich orientieren sich, abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, an der bereits vorhandenen Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich. Durch diese Anordnung des Baufeldes kann der erhaltenswerte Baumbestand bestmöglich geschützt werden.

Der vorhandene Tennisplatz fällt unter Bestandsschutz und ist darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als Anlage für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Hohen Neuendorf den Tennisplatz nebst den baulichen Anlagen trotz teilweiser Änderung der Grünfläche in Wohnbaufläche zu erhalten.

Aus v. g. Gründen wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ die erforderliche 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

In § 8 Abs.3 BauGB heißt es:

> *„Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.“*

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan hat die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie den Schutz der hohen Wohnqualität unter Einbeziehung des angrenzenden sensiblen Naturraumes zum Ziel.

Unter dem Siedlungsdruck der vergangenen Jahre ist es partiell zu erheblichen Nachverdichtungen gekommen. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung gelenkt und Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Diese Intention wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche, die Mindestgrundstücksgrößen und die höchstzulässige Zahl von Wohnungen berücksichtigt.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“, sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO und Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO geschaffen werden.

5.1.1 Mischgebiete MI 1 – MI 7

5.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Hohen Neuendorfer Straße (L 171) hat sich in der Vergangenheit eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen entwickelt, die faktisch dem Charakter eines Mischgebietes entspricht. Die Lage an der Landesstraße begünstigt die Erreichbarkeit und ist darum attraktiv für gewerbliche Nutzungen/Dienstleistungen. Städtebauliche Zielsetzung ist, dass in diesem Bereich neben Wohnnutzungen auch Flächen für wohnergänzende Nutzungen bestehen können.

Neben der Wohnbebauung, sind mit Stand 2015 folgende gewerbliche und soziale Nutzungen, die der zulässigen Nutzung in den Mischgebieten MI 1 – MI 7 entsprechen, vorhanden:

MI 1 Sonnenstudio; Tischlerei; Dach- und Fassadenspezialist,

MI 2 “WG Konfetti“ (Differenzierte Jugendhilfe und Jugendsuchthilfe des Evangelischen Johannesstiftes),

MI 4 Fußbodenverlegung; Baumfällungen, Kronen- und Gartenpflege, Dachreparatur und -reinigung,

MI 5 Raumausstattung und Polsterwerkstatt,

MI 7 Versicherungsagentur.

Als Art der baulichen Nutzung soll, abgeleitet aus der vorhandenen Bebauung und Nutzung, entlang der Hohen Neuendorfer Straße ein Mischgebiet, gegliedert in die Teilbereiche MI 1 – MI 7, gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

In Mischgebieten ist Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Es soll die Realisierung von:

1. Wohngebäuden (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
2. Geschäfts- und Bürogebäuden (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
4. sonstigen Gewebebetrieben (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

zulässig sein.

Um dem angestrebten Charakter des Mischgebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzung die folgenden allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden:

1. Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),

2. Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
3. Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfes nicht den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes. Darüber hinaus würden diese Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu erhöhten Immissionsbelastungen führen, die in dem geplanten Mischgebiet nicht vertretbar erscheinen.

Vergnügungsstätten entsprechen ebenfalls nicht den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes und werden darum ebenfalls ausgeschlossen.

Eine Regelung zu den Vergnügungsstätten ist erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in einem Gebiet zu gewährleisten. Unter dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel-und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z.B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Diskotheken haben i.d.R. einen überregionalen Einzugsbereich. Hier ist mit erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, die zu erhöhten Immissionsbelastungen führen, die in dem geplanten Mischgebiet nicht vertretbar erscheinen. Auch Spielhallen mit durchgehenden Öffnungszeiten sind beispielsweise nicht mischgebietsverträglich.

Die in Mischgebieten zulässigen schutzbedürftigen Anlagen z.B. für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die städtebauliche Funktion des Gebietes, die sich aus den vorhandenen Nutzungen ergibt, sollen durch die Festsetzung geschützt werden. Schutzanspruch haben auch die Wohnnutzungen in ihrem Anspruch auf Nachtruhe.

Die geplante Festsetzung der Mischgebiete begründet sich durch die derzeitige Nutzung, die sowohl qualitativ als auch quantitativ eine Durchmischung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe vorweist. Eine überwiegende Prägung der Mischgebiete durch gewerbliche Nutzung liegt hier nicht vor.

Das Mischgebiet, gegliedert in die Teilbereiche MI 1 – MI 7, ist zurzeit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelbar, es wird aus diesem Grunde eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen (s. ergänzend Pkt. 4.2 „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“).

5.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll in den Mischgebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein. Da im Plangebiet sowohl die nun als Festsetzung geplante Grundflächenzahl als auch die geplante höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in der Vergangenheit bereits vereinzelt überschritten wurden, besteht unter Berücksichtigung

des Bestandsschutzes in einem Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Befreiungsmöglichkeit.

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. Folglich ist es konsequent und städtebaulich notwendig, das Plangebiet in die umgebende bzw. angrenzende Bebauung mit ähnlichen Strukturen einzufügen und in der vorgesehenen Dichte mit der Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen festzusetzen. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt. Es kann somit auf dem jeweiligen Baugrundstück im Plangebiet unter Berücksichtigung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, als Summe aller baulichen Anlagen eine maximale GRZ von 0,6 erreicht werden.

Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kann der Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung getragen werden; Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert.

5.1.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgrundstücksgrößen

In den Mischgebieten wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, die dem gebietstypischen Charakter der Umgebung entspricht. Damit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Festsetzung trägt den vorhandenen Nutzungen Rechnung. Reihenhäuser, die parallel zur Hohen Neuendorfer Straße in offener Bauweise errichtet werden können, haben zugleich auch eine lärmmindernde Wirkung auf die dahinter liegende Wohnbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Baugrenzen bestimmt; diese geplanten Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur. Parallel zu den öffentlichen Straßen wird ein Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0 m geplant. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird dem vorhandenen ortsbildprägenden Bestand Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die festgesetzten Baugrenzen gewahrt werden.

Mindestgrundstücksgrößen werden in den Mischgebieten MI 1 – MI 7 nicht festgesetzt, um die Entwicklung von Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe nicht einzuschränken. Es entfällt ebenfalls eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude.

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 15

5.1.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der „innere Bereich“ des Plangebietes mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 15 nahm in der Vergangenheit mehr und mehr den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes an. Neben der Wohnnutzung sind mit Stand 2015 im Wesentlichen folgende gewerbliche, freiberufliche, soziale und sonstige Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorhanden:

WA 1 Blumenwerkstatt,

WA 2 Kosmetikstudio; Bed & Breakfast,

WA 4 Sachverständiger für das Schornsteinfegerhandwerk,

WA 5 Kundendienst und Ersatzteilservice,

WA 7 Kindertagespflege,

WA 8 Gartenplanung und Beratung; Freischaffender Architekt,

WA 9 Gaststätte; Heimlieferung und Getränkeservice (Lager), Gartenmöbelvermietung für Feste,

WA 10 Friseur,

WA 12 Tennisplatz und Verein,

WA 14 Heimlieferung und Gartenservice,

WA 15 Naturheilpraxis; Immobiliennetzwerk.

Kosmetikstudio, Gartenplanung und Beratung, Architekturbüro, Friseursalon und Naturheilpraxis fallen gemäß § 13 BauNVO unter den Begriff der „freien Berufe“. Sie sind im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig.

Der Abschlepp- und Kfz-Betrieb, Clara-Zetkin-Straße 30/31, mit Durchbindung an die Lindenallee, ist umgeben von einem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 und fällt unter Bestandsschutz; er ist jedoch aufgrund seiner Emissionen im allgemeinen Wohngebiet voraussichtlich unzulässig. Auch ist er aufgrund seiner Größe nicht den „nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO“ oder den ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, zuzuordnen. (s. ergänzend Pkt. 5.1.4 „Allgemeines Wohngebiet – WA 7_K - Fremdkörperfestsetzung“)

Die Gaststätte in der Stolper Straße 36 (WA 9) dient der Versorgung des Gebietes und entspricht damit der zulässigen Nutzung (Schank- und Speisewirtschaft) in einem allgemeinen Wohngebiet.

Der Umfang und der Kundenstamm der übrigen vorhandenen Nutzungen sind als begrenzt und in einem allgemeinen Wohngebiet als nicht störend einzuschätzen.

Die v. g. im Plangebiet vorhandenen gewerblich tätigen Unternehmen sind mit Ausnahme des Kfz-Betriebes aufgrund ihrer Größe als ‚nicht störende Handwerksbetriebe‘ in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Beeinträchtigungen der Unternehmen sind folglich durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Der Tennisplatz (WA 12) zwischen Karlstraße, Winkler Straße, Hochwaldallee und Stolper Straße mit seinen 4 Spielfeldern und die dazugehörigen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Im Übrigen sind Anlagen für sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO generell zulässig.

Das alte Vereinsgebäude des Tennisclubs Grün-Weiß-Bergfelde wurde 1953 vom Heideplan Bergfelde in die Karlstraße umgesetzt. Bei Aufgabe des Tennisplatzes kann diese Fläche einer anderen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung zugeführt werden. Durch den langjährig bestehenden Tennisplatz ist das umgebende Wohngebiet bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet. Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

Das Akustik Office Dox kommt in einer orientierenden Berechnung zur möglichen Lärmbelastung der umliegenden Wohnbebauung vom 10. September 2015 zu dem Ergebnis, dass selbst

bei einer lärmintensiven Spielzeit von 9 Std. (Zeitraum 8 – 20 Uhr) auf jedem der 4 Plätze keine Probleme für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Bereits in der Vergangenheit fanden Versiegelungen durch bauliche Anlagen sowie Teilversiegelungen durch die angelegten Tennisplätze statt. Ein Erfordernis Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen ist demzufolge nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen soll als Art der baulichen Nutzung im „inneren Bereich“ des Plangebietes allgemeines Wohngebiet mit den Teilbereichen WA 1 – WA 15 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
3. Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Um dem angestrebten Charakter des allgemeinen Wohngebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden:

1. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
2. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfes nicht den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes. Diese Nutzungen würden darüber hinaus zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu erhöhten Immissionsbelastungen führen, die in einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet nicht vertretbar erscheinen.

5.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein. Da im Plangebiet sowohl die nun als Festsetzung geplante Grundflächenzahl als auch die geplante höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in der Vergangenheit bereits vereinzelt überschritten wurden, besteht unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Befreiungsmöglichkeit.

Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet in die umgebende bzw. angrenzende Bebauung mit ähnlichen Strukturen einzufügen und in der vorgesehenen Dichte mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschossen festzusetzen. Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann im Rahmen der geplanten Festsetzungen Anwendung finden. Es kann somit auf dem jeweiligen Baugrundstück im Plangebiet unter Berücksichtigung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine maximale GRZ von 0,45 erreicht werden.

Zur Vermeidung massiver Bauweisen, überdimensionierter Baukörper und erheblicher Nachverdichtungen darf in den allgemeinen Wohngebieten bei Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 600 m² eine Grundfläche (GR) von maximal 180 m² für ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit (s. v.) eine Grundfläche von 270 m² für Baugrundstücke mit Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Diese Festsetzung gilt nicht für:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ausnahmsweise zulässige:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - sowie Anlagen für Verwaltungen.

Von einer Reduzierung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mit dem Ziel, erhebliche Nachverdichtungen und Flächenversiegelungen auszuschließen, wird kein Gebrauch gemacht. Durch die Begrenzung der Summe aller baulichen Anlagen auf 270 m² je Baugrundstück kann die zulässige GRZ (in Verbindung mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit) aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzung 2.1 oftmals nicht voll ausgeschöpft werden. Dies soll die nachfolgende Beispielrechnung verdeutlichen.

Beispielrechnung:

So ist z.B. aufgrund der v. g. textlichen Festsetzung für ein 1000 m² großes Grundstück folgende Ausnutzung möglich: Es kann ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche bis zu 180 m² entstehen; zusätzlich ist eine 50%ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO von 90 m² zulässig. Dies ergibt eine maximale Grundfläche von 270 m² je Baugrundstück. Die maximal zulässige Grundfläche liegt damit bei 27 % dieses Grundstücks, dies entspricht einer GRZ von 0,27. Die zulässige Überbaubarkeit von 45 % (GRZ 0,45, Hauptanlage zuzüglich Nebenanlagen, s. v.) wird im Beispielsfall eines 1.000 m² großen Grundstücks durch die textliche Festsetzung auf eine zulässige Überbaubarkeit von 27 % reduziert.

Auf dem Gelände des Tennisplatzes kann derzeit von einer Versiegelung von ca. 600 m² (Vereinsgebäude mit Terrasse, Zufahrten und Wegen) und einer Teilversiegelung der Spielfelder (70 % angenommen) von ca. 2.500 m² ausgegangen werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.400 m² ergibt sich eine GRZ von ca. 0,4. Die Fläche des Tennisplatzes ist somit durch bauliche Anlagen sowie die vorhandenen Spielfelder bereits in größerem Umfang versiegelt bzw. teilversiegelt; unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades ca. 2.400 m². Künftig wäre bei Aufgabe der bestehenden Nutzung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Versiegelung von ca. 1.900 m² zulässig.

Durch das im Geltungsbereich angestrebte Maß der baulichen Nutzung werden die städtebauliche Qualität und das Ortsbild gesichert, auch wird der Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung getragen. Die Geschossigkeit der Umgebung wird nicht überschritten, die Orts-Silhouette erhalten. Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert.

5.1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1 – WA 15 wird eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer maximalen Breite von 16,0 m sowie Doppelhaushälften mit einer maximalen Breite von 10,0 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Die geplante Festsetzung nimmt die vorhandene Gebäudestruktur im mittleren Bereich des Plangebietes auf und unterbindet eine ortsuntypische Reihenhausbebauung. Sie gilt nicht für:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ausnahmsweise zulässige:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Baugrenzen bestimmt; diese geplanten Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur. Parallel zu den öffentlichen Straßen soll zur optischen Verbreiterung des Straßenraumes zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ein Vorgartenbereich in einer Tiefe von 5,0 m berücksichtigt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 15 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig, um die Bebauung auf die ausgewiesenen Bauflächen zu konzentrieren und die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der Bebauungsstruktur in den Gebieten ortsbezogen Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die festgesetzten Baugrenzen gewahrt werden.

5.1.2.4 Größe der Baugrundstücke

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Hohen Neuendorf für den Geltungsbereich ist im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1 – WA 15 u.a. eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600 m² nicht zu unterschreiten. Mit dieser Festsetzung wird eine an die ortstypische Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung ermöglicht und der locker durchgrünten Bebauungsstruktur des Gebietes Rechnung getragen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Baugrundstück mit einer Größe von weniger als 600 m² bestand (Bestandsschutz).

Im mittleren Planbereich weisen ca. 11 Flurstücke eine Flächengröße über 1.200 m² auf und sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans real teilbar.

5.1.2.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 15 sind zur Regulierung der Einwohnerdichte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Da sich im Plangebiet bereits vereinzelt Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen befinden, besteht unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Befreiungsmöglichkeit.

Mit dieser Festsetzung wird dem Gebietscharakter Rechnung getragen und einer weiteren unkontrollierten und städtebaulich nicht erwünschten Nachverdichtung bzw. Einwohnerentwicklung des Plangebietes entgegengewirkt.

5.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA 16 – WA 20

5.1.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 16 – WA 20 sind neben Wohnnutzung mit Stand 2015 im Wesentlichen folgende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen vorhanden:

- Verkauf von Gartengeräten,
- Forst- und Baumdienst,
- Rechtsanwalt/Steuerberater; Immobilien-, Finanzierungs- und Versicherungsmanagement; Chefarzt- und privatärztliche Liquidationsabrechnung.

Rechtsanwalt/Steuerberater; Immobilien-, Finanzierungs- und Versicherungsmanagement, Chefarzt- und privatärztliche Liquidationsabrechnung und Versicherung fallen gemäß § 13 BauNVO unter den Begriff der „freien Berufe“. Sie sind im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig.

Weder der Verkauf von Gartengräten in begrenztem Umfang, noch die Durchführung von Forst- und Baumdiensten als Dienstleistung bei den Kunden „vor Ort“ sind als störende für ein allgemeines Wohngebiet untypische Gewerbebetriebe einzustufen.

Abgeleitet aus der vorhandenen Nutzung soll als Art der baulichen Nutzung im „äußeren Bereich“ des Plangebietes ebenfalls allgemeines Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 16 – WA 20 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 16 – WA 20 sollen ebenso wie im inneren Planbereich (WA 1 – WA 15) zulässig sein:

1. Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
3. Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO).

Um dem angestrebten Charakter des allgemeinen Wohngebietes entsprechen zu können, sollen auch in diesem Planbereich durch textliche Festsetzungen die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden:

1. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
2. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfes nicht den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes. Diese Nutzungen würden darüber hinaus zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu erhöhten Immissionsbelastungen führen, die in einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet nicht vertretbar erscheinen.

5.1.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll im Randbereich des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein. Da im Plangebiet sowohl die nun als Festsetzung geplante Grundflächenzahl als auch die geplante höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in der Vergangenheit bereits vereinzelt überschritten wurden, besteht unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Befreiungsmöglichkeit.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt auch in diesem Planbereich unberührt. Es kann somit im Plangebiet unter Berücksichtigung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine maximale GRZ von 0,3 erreicht werden.

Zur Vermeidung massiver Bauweisen, überdimensionierter Baukörper und erheblicher Nachverdichtungen darf in den allgemeinen Wohngebieten bei Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 800 m² eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m² für ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit (s. v.) eine Grundfläche von 240 m² für Baugrundstücke mit Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Von einer möglichen Reduzierung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mit dem Ziel erhebliche Nachverdichtungen und Flächenversiegelungen auszuschließen wird auch in diesem Randbereich des Plangebietes kein Gebrauch gemacht. Durch die Begrenzung der Summe aller baulichen Anlagen auf 240 m² je Baugrundstück kann die zulässige GRZ (in Verbindung mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit) aufgrund der getroffenen Festsetzung oftmals nicht voll ausgeschöpft werden (Beispielrechnung siehe Pkt. 5.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung im WA 1 – WA 15).

Durch das angestrebte Maß der baulichen Nutzung werden die städtebauliche Qualität und das Ortsbild gesichert; auch wird der Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung getragen. Die Geschossigkeit der Umgebung wird nicht überschritten, die Orts-Silhouette erhalten. Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert (siehe ergänzend Pkt. 5.1.2.2 „Maß der baulichen Nutzung“ im WA 1 – WA 15).

5.1.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 16 – WA 20 wird ebenso wie im mittleren Planbereich eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer maximalen Breite von 16,0 m sowie Doppelhaushälften mit einer maximalen Breite von 10,0 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Die geplante Festsetzung nimmt die vorhandene Gebäu-

destruktur des Plangebietes auf und unterbindet eine ortsuntypische Reihenhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Baugrenzen bestimmt; diese geplanten Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur und an den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Auf dem Grundstück Seestraße 1 (Flurstück 100/2) verläuft eine Trinkwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe, die die Nutzungsmöglichkeit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche einschränkt. Um den Grundstückseigentümern genügend Gestaltungsmöglichkeiten zu belassen, wird die rückwärtige Baugrenze um 2,0 m verschoben. Für dieses Grundstück wird ausnahmsweise eine Bebauungstiefe von 25,0 m berücksichtigt. Die Trasse der vorhandenen Trinkwasserleitung führt insgesamt nicht zur Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, da weiterhin eine bauliche Anlage mit einer Größe von 160 m² Grundfläche realisiert werden kann.

Die Grundstücke Hochwaldallee 46-47 (Flurstücke 139, 140,141 und 1675) befinden sich in einem Privateigentum. Bei Teilung der Flurstücke mit anschließender geplanter Bebauung ist die Trasse der Trinkwasserleitung zu beachten und das Vorhaben mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

Parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll, wie im übrigen Plangebiet auch, zur optischen Verbreiterung des Straßenraums zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ein Vorgartenbereich in einer Tiefe von 5,0 m berücksichtigt werden. Daran schließt sich eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von überwiegend 23,0 m, an der Stolper Straße mit einer Tiefe von 17,0 m an.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze – Vorgartenbereich - (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.

Zum Schutz der angrenzenden sensiblen Landschaftsbereiche, insbesondere des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“, sind bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 16 – WA 20 nur parallel zur Straße bis zu einer Tiefe von ca. 28,0 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf bis zu einer Tiefe von 15,0 m durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 16,0 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m überschritten werden. Die bis zu einer Tiefe von 15,0 m berücksichtigte Überschreitungsmöglichkeit der rückwärtigen Baugrenze ermöglicht in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses z. B. Hundezwinger, Kinderspielhaus, Pool, Gerätehaus etc. bis zu der maximal vorgegebenen Größe unterzubringen. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen auf der restlichen rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Durch diese textliche Festsetzung sollen kleine bauliche Anlagen, die der möglichen Nutzung der Grundstücksfreifläche entsprechen, auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zulässig sein.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die empfindlichen angrenzenden Randbereiche außerhalb des Plangebietes zu schützen. Dies soll durch einen verhältnismäßig großen Garten als Übergang (Pufferzone) zur angrenzenden Landschaft bzw. zum angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen „Treuegraben“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ geschehen. Damit wird dem Planungsziel Rechnung getragen, die umgebenden sensiblen Landschaftsräume in die Planung einzubeziehen. Eine Vergrößerung des Baufensters (größere Bebauungstiefe) könnte auf Grund der Größe der Flurstücke zum Entstehen einer zweiten Baureihe führen; dies

entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Die Festsetzung des geplanten Baufensters ermöglicht die Lenkung künftiger Baumaßnahmen, Flächenversiegelungen (z.B. auch durch lange Erschließungswege, Zufahrten) werden minimiert. Auf diese Weise wird eine räumliche Verteilung der Gebäude, möglichst weit von den sensiblen Landschaftselementen entfernt, erreicht.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der Baustruktur in den Gebieten und dem Ziel des Schutzes der angrenzenden sensiblen Landschaftsbereiche, die auch positive Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden haben, ortsbezogen Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die festgesetzten Baugrenzen gewahrt werden.

Die Flurstücke weisen im straßenseitigen Bereich der Glienicker Straße eine Bebauungstiefe von maximal 28,0 m ab Straßenbegrenzungslinie auf. Bauliche Anlagen dürfen auch in diesem Bereich des Plangebietes zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze nur begrenzt errichtet werden. Der Teich (Quellteich des „Treuegrabens“) im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Glienicker Straße 13A und 13 (Flurstücke 27 und 28) liegt außerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe. Auch auf diesen Grundstücken sollen bauliche Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 16,0 m² (s. v.) bei möglicher Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zulässig sein. Auch bei Zulässigkeit kleiner Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich ist davon auszugehen, dass der Quellteich des „Treuegrabens“ weiterhin geschützt werden kann.

Eine Ausnahme bilden die Baugrundstücke Emil-Czekowski-Straße 3A (Flurstück 4/1), Emil-Czekowski-Straße 3B (Flurstück 4/2) und Emil-Czekowski-Straße 3C (Flurstück 4/3). Da diese bereits bebauten Grundstücke erheblich von der Bebauungsstruktur der Umgebung abweichen, soll zur Sicherung der vorhandenen Bebauung nur eine Baukörperfestsetzung berücksichtigt werden. Bebauung in 2. Reihe entspricht nicht der städtebaulichen Intention des Plangebietes; einer weiteren Nachverdichtung in 2. Baureihe soll mit den vorgesehenen Festsetzungen entgegen gewirkt werden.

Neben „flächenhafter Ausweisung“ (siehe WA 1 bis WA 15) und „Baufensterausweisung“ (siehe überwiegend WA 16 bis WA 20) kann die überbaubare Grundstücksfläche durch eine (erweiterte) „Baukörperfestsetzung“ (siehe z. B. Emil-Czekowski-Straße 3A-3C) gekennzeichnet werden. Die Art der Festsetzung richtet sich nach der Größe des Rahmens, der unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung durch Baugrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche gesetzt werden soll.

Baukörperfestsetzungen setzen einen wesentlich engeren Rahmen für die Lage der künftigen Bebauung auf den Grundstücken. Dabei lässt die „erweiterte Baukörperausweisung“ noch gewisse Spielräume für die entwurfliche Durcharbeitung von Bauprojekten, während diese durch eine „enge Baukörperausweisung“ in ihren äußeren Abmessungen im Detail festgelegt werden.

Baufensterausweisungen weisen der künftigen Bebauung der Grundstücke Teilflächen zu, auf die aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung beschränkt werden soll, während die übrigen Grundstücksteile von Bebauung (mit Hauptgebäuden) freigehalten werden sollen. Das für die Bebauung vorgegebene „Baufenster“ ist dabei so großzügig dimensioniert, dass es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässt.

Auch das Baufenster des Flurstücks 1, Emil-Czekowski-Straße 1/2, bildet eine Ausnahme. Das Baufenster erstreckt sich mit einer Länge von 59,0 m parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze und orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich.

Durch die für das Plangebiet WA 16 untypische Anordnung dieses Baufenster kann der erhaltenswerte Baumbestand dieses Grundstücks geschützt werden.

5.1.3.4 Größe der Baugrundstücke

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Hohen Neuendorf für den Geltungsbereich ist im Randbereich des allgemeinen Wohngebietes mit den Bezeichnungen WA 16 – WA 20 u.a. eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 800 m² nicht zu unterschreiten. Mit dieser Festsetzung wird eine an die ortstypische Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung ermöglicht und dem Schutz der angrenzenden sensiblen Landschaftsbereiche Rechnung getragen. In diesem Teil des Plangebietes sind ca. 54 Flurstücke größer als 800 m², 4 Flurstücke weisen eine Flächengröße von über 1.600 m² auf und wären unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans somit teilbar.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Baugrundstück mit einer Größe von weniger als 800 m² bestand; hier ist der Bestandsschutz zu berücksichtigen.

5.1.3.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 16 - WA 20 sind ebenfalls wie im übrigen allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Gebietscharakter Rechnung getragen und einer weiteren unkontrollierten und städtebaulich nicht erwünschten Nachverdichtung entgegengewirkt.

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

5.1.4 Allgemeines Wohngebiet – WA 7_K – Fremdkörperfestsetzung

Auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 (Flurstücke 425 /426) befindet sich seit ca. 1955 ein Kfz-Betrieb, ursprünglich in Kombination mit einer Tankstelle. Die Tankstelle wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Eine Teilfläche der angrenzenden Grundstücke Lindenallee 31 (Flurstück 435) und Lindenallee 32 (Flurstück 436) von insgesamt ca. 1.000 m² wird ebenfalls durch den Kfz-Betrieb gewerblich genutzt. Der Kfz-Betrieb erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 3.079 m².

Folgende Gebäude befinden sich auf der durch den Kfz-Betrieb gewerblich genutzten Fläche[4]:

- 1 Gebäude bestehend aus 3 Werkhallen,
- 1 Gebäude bestehend aus Wasch- und Duschraum für Personal, WC für Personal, Aufenthaltsraum mit Küche für Angestellte,
- 1 Gebäude bestehend aus Heizraum und Lager,
- 1 Gebäude als Stellhalle für 5 Fahrzeuge (LKW) und
- 1 Abstellfläche für Kundenfahrzeuge und Sicherstellungen durch öffentliche Einrichtungen (ca. 70 Stellplätze).

Die gewerblichen Tätigkeiten beinhalten

[4] Quelle: Landkreis Oberhavel, FD Naturschutz, Umweltschutz, Abfallbeseitigung, Stellungnahme v. 25.02.2014

- Kfz-Instandsetzungen (Unterhaltung des Kfz-Reparaturbetriebes mit allen dazu erforderlichen und zugelassenen Tätigkeiten, Handel mit Neu- und Gebrauchtwagen, Handel mit Wasch- und Pflegemitteln sowie Zubehör und Ersatzteile für Kfz) sowie
- Abschlepp- und Bergungsdienst (Durchführung von Abschlepp- und Bergungsarbeiten aller Art, Beseitigung von umweltschädigenden Materialien, Durchführung von Transporten, Pannenhilfe, Notreparaturen, Pkw-Umsetzarbeiten sowie Autovermietung und Serviceleistungen auf dem Kfz-Sektor).

Der vorhandene Kfz-Betrieb ist weder als „nicht störender Handwerksbetrieb“ (zulässig gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), noch als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ (ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in einem allgemeinen Wohngebiet genehmigungsfähig, unabhängig davon, ob die Nachbarschaft durch die konkrete Nutzung unzumutbar gestört wird. Kfz-Betriebe sind erfahrungsgemäß aufgrund ihrer Emissionen als „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO einzustufen.

Der Betrieb soll jedoch längerfristig in seinem Bestand gesichert werden und verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten, wie in der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Potsdam vom 18. Dezember 2013 gefordert, erhalten. Bei einer Betriebsaufgabe soll das Areal nach Beseitigung der Altlasten (s. ergänzend Pkt. 2.9 „Altlastenverdachtsflächen“) in das umgebende allgemeine Wohngebiet integriert werden.

Nach den der Stadt Hohen Neuendorf vorliegenden Informationen kann der vorhandene Betrieb – ohne Wohnnutzung – trotz der vorhandenen Bodenverunreinigungen betrieben werden. Die festgestellten oder aufgrund der Nutzungshistorie zu erwartenden Bodenverunreinigungen sind mit dem Betrieb vereinbar (s. ergänzend Pkt. 2.9 „Altlastenverdachtsflächen“). Die Stadt Hohen Neuendorf sieht daher gegenwärtig keine Notwendigkeit, vor einer Festsetzung des Bebauungsplans weitere Ermittlungen zu vorhandenen Altlasten anzustellen. Die in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässigen Wohnungen sind indessen auszuschließen, da die Verträglichkeit dieser Nutzungen nicht abschließend beurteilt werden kann.

Um Beeinträchtigungen des Kfz-Betriebes weitgehend zu vermeiden, den Bestand planerisch zu sichern und dem Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten in geringem Umfang zu gewähren, wird unter Berücksichtigung eines erweiterten Bestandsschutzes ein allgemeines Wohngebiet – WA 7_K - mit einer ‚anlagenbezogenen Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im B-Plan berücksichtigt. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um Nutzungskonflikte wegen möglicher drohender Lärmbelästigung zu verhindern.

Mit der Sicherung des vorhandenen Kfz-Betriebes als anlagenbezogene Fremdkörperfestsetzung in einem allgemeinen Wohngebiet wird Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (Schutz des Privateigentums) sowie den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB entsprochen, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere der Schutz des Privateigentums sowie u.a. die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind. Demzufolge soll ein Betriebsgrundstück weiterhin in einer rentablen Art und Weise genutzt werden können.

In überwiegend bebauten Gemengelagen kann nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Dem seit Jahrzehnten vorhandenen Kfz-Betrieb soll eine wirtschaftliche Perspektive eingeräumt werden. Deshalb ist per ‚anlagenbezogener Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet – WA 7_K - vorgesehen. Voraussetzung für eine „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist, dass durch die weitere Ent-

wicklung des Betriebes kein städtebaulicher Missstand entsteht und festgeschrieben wird. Durch die geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diesen Vorgaben Rechnung getragen.

Es handelt sich bei der geplanten Fremdkörperfestsetzung ausschließlich um eine bestandsichernde Festsetzung zum Erhalt des langjährigen Familienbetriebes. Wird der Kfz-Betrieb aufgegeben, soll diese bisher gewerblich genutzte Fläche Bestandteil des umgebenden allgemeinen Wohngebietes werden.

Wird die bisherige langjährige Nutzung als Kfz-Betrieb, wie beabsichtigt, im Bebauungsplan festgeschrieben, bedarf es derzeit nach ersten Einschätzungen keiner neuen Untersuchung der Altlastensituation, wenn sicher davon auszugehen ist, dass diese Nutzung durch die bestehende Altlastensituation nicht beeinträchtigt wird. Hinsichtlich der heutigen gewerblichen Nutzung als Kfz-Betrieb ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass diese auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bodenverunreinigung möglich ist und die gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt sind (s. v.). Vor einer in einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet generell zulässigen Wohnnutzung wird für das betroffene Grundstück eine Sanierung notwendig sein, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Zum Schutz der im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sowie der im nahe gelegenen Mischgebiet (parallel zur Hohen Neuendorfer Straße) zulässigen Wohnnutzung soll jedoch nur ein erweiterter Bestandsschutz zur Sicherung des Kfz-Betriebes zugelassen werden. Entsprechende Vorgaben werden in den textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 wie folgt formuliert:

1.3 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7_K sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe des Gewerbesegments Kfz-Instandsetzung und Abschlepp- und Bergungsdienst zulässig.
Zulässig sind:
- Durchführung von Abschlepp- und Bergungsarbeiten aller Art,
- Beseitigung von umweltschädigenden Materialien,
- Durchführung von Transportarbeiten,
- Pannenhilfe,
- Kfz-Reparaturen,
- Verschrottungsmaßnahmen,
- Pkw-Umsetzarbeiten.
Von den v. g. nicht störenden gewerblichen Nutzungen abweichende Nutzungsänderungen sowie Wohnungen sind unzulässig.

1.4 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7_K sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig.
Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22.00 – 06.00 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 42 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) nicht überschritten wird.

Aufgrund der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung – Lärmimmissionsprognose - des Akustik Office Dox vom 10. September 2015 ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ohne unzumutbare gegenseitige Beeinträchtigung möglich sein wird.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Überplanung von Gemengelagen beim Aufeinandertreffen miteinander an sich unvereinbarer Nutzungen wechselseitig in dem Sinne Rücksicht zu nehmen ist, dass die emissionsempfindlichere Seite ein Mehr an Beeinträchtigungen hinzunehmen hat,

als dem unverfälschten Gebietstypus nach an sich zulässig wäre, andererseits aber der Emittent auf diese empfindlichere Nutzung mehr Rücksicht nehmen muss, als er seinerseits an sich verpflichtet wäre (vgl. BVerwG, Beschluss v. 5. März 1984 – 4 B 171/83).

Die die Fläche des Kfz-Betriebes umgebende Nutzung entspricht weitestgehend dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes; eine entsprechende Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht demzufolge der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie“.

Gemäß Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06. Juni 1995 haben Kfz-Reparaturwerkstätten zu allgemeinen Wohngebieten einen Abstand von 100 m einzuhalten. Die vorhandene Gemengelage ermöglicht nicht die Einhaltung dieses vorgegebenen Abstands zwischen Gewerbe und Wohngebiet.

Ebenso wie im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet soll im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 7_K als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 bei 2 Vollgeschossen zulässig sein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Bedenken zur geplanten ‚anlagenbezogener Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO geäußert.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Um den Gebietscharakter, der durch eine reiche Durchgrünung gekennzeichnet ist, auch im Straßenraum zu erhalten, wird eine Blickdurchlässigkeit der Einfriedungen ab einer Höhe von 1,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche gefordert.

Hierzu wird folgende Festsetzung zu Einfriedungen aufgenommen:

> *„Einfriedungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind ab einer Höhe von 1,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche blickdurchlässig zu gestalten. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird“.*

Diese Festsetzung entspricht der Intention des Bebauungsplanes. Hohe blickdichte Einfriedungen wirken optisch häufig ebenso massiv wie Gebäude und verdecken den gebietsprägenden Grünbestand in den Vorgärten.

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.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen auf Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Durch diese Festsetzung wird einer Vollversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen entgegengewirkt und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

Diese Festsetzung beschränkt die vollversiegelten Flächen auf die Baukörper und die Straßen und setzt für anzulegende Wege sowie Stellplätze und Zufahrten eine Teilversiegelung fest, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet.

Auf dem Grundstück Emil-Czekowski-Straße 1/2 (Flurstück 1) befinden sich besonders viele, sehr wertvolle Altkiefern und Alteichen, die eine Besonderheit im Geltungsbereich darstellen. Der Schutz dieser Baumbestände wird – über den Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf hinaus - durch eine zeichnerische Festsetzung mittels der Umgrenzung und Ausweisung als „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Alle auf dieser Fläche vorhandenen Altbäume mit einem Stammumfang >60 cm sind somit in Ihrem Bestand geschützt, ohne den exakten Standort jedes einzelnen Baumes konkret zu benennen. Auf diese Weise kann der wertvolle Altbaumbestand zukünftig erhalten und entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen daher dem Ziel, den Waldcharakter des Planungsgebietes zu erhalten und zu entwickeln.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Das Flurstück 98 befindet sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; die „Klarstellungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezieht die Fläche nicht ein, da eine bauliche Nutzung des Flurstückes fehlt. Im Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Hohen Neuendorf ist für das Flurstück 98 ein Spielplatz vorgesehen.

Um dem Bedarf zur Schaffung eines Spielplatzes im Plangebiet nachzukommen und als Übergang zum angrenzenden Waldgebiet soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 98 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Der mit einem Abwasserpumpwerk bebaute Teil des Flurstücks wird als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Abwasser, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, festgesetzt (s. Pkt. 5.5 „Fläche für Versorgungsanlagen“). Die grundbuchrechtlich gesicherten vorhandenen Trinkwasserleitungen werden zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe nachrichtlich übernommen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 1799 (derzeitiger Tennisplatz) mit einer Größe von ca. 1.200 m² südlich angrenzend an das geplante Allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 12 berücksichtigt. Auch dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

Die Gestaltung, Entwicklung und Pflege der öffentlichen Grünflächen soll der Stadt Hohen Neuendorf obliegen. Durch die Zuordnung einer Zweckbestimmung kann sichergestellt werden, dass die Fläche entsprechend ihrer Festsetzung entwickelt und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen wird.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit einer Größe von ca. 100 m² auf dem Flurstück 98, das sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf befindet, (s. v. Pkt. 5.4 „Öffentliche Grünfläche“) festgesetzt, um den Standort des vorhandenen Abwasserpumpwerks planungsrechtlich zu sichern.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Baugrundstücke

Die mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke Emil-Czekowski-Straße 3A (Flurstück 4/1), Emil-Czekowski-Straße 3B (Flurstück 4/2) und Emil-Czekowski-Straße 3C (Flurstück 4/3) sind nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Emil-Czekowski-Straße angeschlossen. Aus diesem Grunde wurde im Entwurf zum Bebauungsplan die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Diese Festsetzung erübrigt sich jedoch, da die Erschließung der v. g. Baugrundstücke grundbuchrechtlich gesichert ist.

Auch das Grundstücke Lindenallee 34A (Flurstück 1645) verfügt zwischenzeitlich nicht mehr über einen direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche. Ursprünglich wurde auf dem Baugrundstück Lindenallee 34 Anfang der 1990er Jahre im rückwärtigen Grundstücksbereich ein zweites Wohngebäude errichtet; die Erschließung war gesichert. Zu einem späteren Zeitpunkt nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgte eine Realteilung des Grundstücks Lindenallee 34; es entstanden die Flurstücke 1644 und 1645 mit den Hausnummern Lindenallee 34 und 34A. Die Teilung eines Grundstücks bedurfte zu diesem Zeitpunkt keiner Genehmigung.

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB *„ist die Teilung eines Grundstücks die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück […] eingetragen werden soll.“*

Es erfolgt nach nochmaliger Prüfung keine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke. In den Grundbüchern sind Dienstbarkeiten eingetragen oder die Eigentümer der Hinterliegergrundstücke sind gemeinschaftlich Eigentümer des zur Erschließung notwendigen Grundstücks oder es wird lediglich ein Eigentümer begünstigt. Rechte zur Sicherung einer künftigen, städtebaulich gewünschten Bebauung sind nicht erforderlich.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 in diesem Zusammenhang berücksichtigten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erübrigen sich somit.

5.6.2 Leitungsrechte

Zur Sicherung des Regenwasserkanals RK DN 400 B, der von der Stolper Straße über die Flurstücke 97/1 (Teilfläche der nachrichtlich übernommenen privaten Waldfläche) und 96 (außerhalb des Plangebietes) bis zum Herthamoor (Flurstück 103 / außerhalb des Plangebietes) verläuft, wird auf dem Flurstück 97/1 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hohen Neuendorf in einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Ebenso ist eine Teilfläche des Flurstücks 27 (Glienicker Straße 13A) in einer Tiefe von 3,0 m entlang der rückwärtigen Flurstücksgrenze mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hohen Neuendorf zur Sicherung des Regenwassergrabens („Treuegraben“) zu belegen.

Mit den Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger werden Beschränkungen festgelegt. Diese Auflagen sind bei Bedarf bei den zuständigen Versorgungsträgern zu erfragen.

Andere im Geltungsbereich berücksichtigte Leitungsrechte, die bereits grundbuchrechtlich gesichert sind, werden als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung aufgenommen. (s. Pkt. 5.12 „Nachrichtliche Übernahmen“)

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußwege -

Der zwischen dem geplanten WA 17 und WA 18 bestehende unbefestigte Fußweg (Flurstück 115) befindet sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf und wird von der Allgemeinheit genutzt. Als Verlängerung der Kurze Straße, westlich der Seestraße führt er in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und zum Herthamoor. Dieser Fußweg soll auch künftig als Wegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden. Aus v. g. Gründen erfolgt im Bebauungsplan für das Flurstück 115 die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB.

Der zwischen dem geplanten WA 18 und WA 19 bestehende Fußweg (Flurstück 1674) befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf und steht ebenfalls der Allgemeinheit zur Verfügung, um in den angrenzenden Landschaftsraum zu gelangen. Dieser Weg soll als südliche Verlängerung der Seestraße aus v. g. Gründen ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

5.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über folgende Straßen erschlossen: Hohen Neuendorfer Straße (L171) als äußere Erschließung, Emil-Czekowski-Straße, Genzowstraße, Glienicker Straße, Herthastraße, Clara-Zetkin-Straße, Karlstraße, Lindenallee, Hochwaldallee, Goethestraße, Winkler Straße, Stolper Weg, Seestraße und die Kurze Straße, so dass die Erschließung der bestehenden Baugrundstücke gegeben ist.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrem Bestand gesichert und durch Straßenbegrenzungslinien gefasst.

In seiner Stellungnahme vom 22. November 2013 weist das Landesamt für Bauen und Verkehr darauf hin, dass Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln und in der Nachverdichtung gemäß den Zielen der Landesplanung forciert werden sollen. Die Entwicklung des Wohngebietes „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße“ entspricht nach Prüfung den Entwicklungsintensionen der Landesplanung, da eine Bahnanbindung vorhanden ist, und die fußläufige Erreichbarkeit sprechen für den Wohnstandort. Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes kann bestätigt werden.

Auch in seiner Stellungnahme vom 21. September 2016 äußert das Landesamt für Bauen und Verkehr zur vorliegenden Planung keine Bedenken.

5.9 Immissionsschutz[5]

5.9.1 Straßen- und Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 171 (Hohen Neuendorfer Straße) und ist darüber hinaus durch die westlich des Plangebietes gelegene Bahntrasse (Strecke: Hohen Neuendorf – Schönfließ) belastet. Damit besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine Vorbelastung durch den Straßen- und Bahnverkehr für Teile des Plangebietes. Eine gewisse Schutzfunktion übernimmt die im Geltungsbereich bereits vorhandene Bebauung.

[5] Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung – Immissionsprognose – Akustik Office Gerd-Dieter Dox, Hennigsdorf, 10.09.2015

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ermittelt in der Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG vom 19. September 2012 für die Hohen Neuendorfer Straße folgende ca.-Werte[6]:

- Für Grundstücke und Gebäude unmittelbar an der Hohen Neuendorfer Straße können Werte zwischen 60 und 65 dB(A) und
- für die dahinterliegenden Gebäude (2. Baureihe) zwischen 55 und 60 dB(A) am Tage erreicht werden.

Zur Klärung der Vorbelastung des Gebietes wurde das Akustik Office Dox, Gerd-Dieter Dox, Hennigsdorf, beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, mit der die durch den Verkehrslärm der Hohen Neuendorfer Straße und der Bahnanlagen mit S-Bahn und Fernverkehr verursachten Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt werden.

Die Beurteilung der Immissionssituation erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - mit den dort empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerten für den Schutzanspruch Allgemeines Wohngebiet – Verkehr - von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. für Mischgebiet – Verkehr - von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Obwohl in der DIN 18005 ausdrücklich darauf verwiesen wird, dass diese Orientierungswerte lediglich als Zielwerte der Planung gelten, deren Einhaltung wünschenswert ist und die mit weiteren Zielen der Planung in die Abwägung eingestellt werden können, werden diese Werte üblicherweise für die Bewertung der Immissionssituation herangezogen. Bei Überschreitung dieser Werte werden aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirkung und ihrer kostenmäßigen Verhältnismäßigkeit geprüft.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden längs der Straßen oder der Bahnanlage wären einerseits zwar akustisch sehr wirkungsvoll, sind aber an diesen Stellen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da sie zerschneidende Wirkung hätten. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen geplant, die auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - die entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen festlegen.

In seiner Schalltechnischen Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – vom 10. September 2015 kommt das Büro Dox zu folgendem Ergebnis:

Grundlage für die Berechnungen bilden als schalltechnisch relevante Ausgangsdaten die Verkehrsstärke-Daten (DTV-Werte) der Straße und die entsprechenden Verkehrsdaten des Zugverkehrs für die Prognose 2025. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Hohen Neuendorfer Straße und auf den S- und Fernbahn-Gleisen an den Fassaden der straßen- und bahnnahen Wohnhäuser die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für den Schutzanspruch Mischgebiet – Verkehr - bzw. Allgemeines Wohngebiet – Verkehr - überschritten werden.

Diese Berechnungen führen zu folgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen:

1. Verkehrslärm – Straße -

   An den straßennahen Gebäudefassaden betragen die Beurteilungspegel

   am Tag (Tag-Beurteilungspegel) 65 bis 66 dB(A)

   in der Nacht (Nacht-Beurteilungspegel) 54 bis 55 dB(A).

[6] Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Strategische Lärmkarte, Stand 19.09.2012

Damit liegen diese Fassaden nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich LPB IV, für den ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von Wohnräumen von 40 dB und für Büroräume und sonstige Räume von 35 dB gefordert wird.

2. Verkehrslärm – Schiene -

An den der Bahn zugewandten Fassaden der Wohnhäuser Emil-Czekowski-Straße 3C und 3B betragen die Beurteilungspegel

am Tag (Tag-Beurteilungspegel) 56 bis 57 dB(A)

in der Nacht (Nacht-Beurteilungspegel) 58 bis 59 dB(A).

Damit liegen bei Berücksichtigung des Nacht-Beurteilungspegels diese Fassaden nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich LPB V, für den ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von Wohnräumen von 45 dB und für Büroräume und sonstige Räume von 40 dB gefordert wird.

Am Wohnhaus Emil-Czekowski-Straße 3A und an der bahnzugewandten Baugrenze des WA-16-Gebietes (Emil-Czekowski-Straße 1 bis 10) liegen die Nacht-Beurteilungspegel bei 57 dB(A) im nördlichen und bei 53 dB(A) im südlichen Bereich.

Damit liegen diese Bereiche im Lärmpegelbereich LPB IV, für den ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von Wohnräumen von 40 dB und für Büroräume und sonstige Räume von 35 dB gefordert wird.

Ebenso im Lärmpegelbereich LPB IV liegt die bahnzugewandte Baugrenze des WA-1-Gebietes im Bereich Emil-Czekowski-Straße 18 bis 25, so dass auch hier ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von Wohnräumen von 40 dB und für Büroräume und sonstige Räume von 35 dB gefordert wird.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich LPB III bzw. LPB II. Hier wird im LPB III ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von Wohnräumen von 35 dB und für Büroräume und sonstige Räume von 30 dB gefordert, im LPB II jeweils 30 / 30 dB. Diese Anforderungen werden von allen Bauteilen bereits durch die Anforderungen aus anderen Vorschriften (Wärmeschutzverordnung u. ä.) erfüllt, so dass keine gesonderten Festlegungen notwendig sind. Ab dem Lärmpegelbereich III sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Fenster vorgesehen werden (z.B. Falzlüftereinsätze o.ä.).

Zusammenfassend kann geschlussfolgert werden, dass durch die textlich festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen zum passiven Schallschutz in den Lärmpegelbereichen IV und V den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird. Unter Berücksichtigung der v. g. Schalltechnischen Untersuchung werden zum einen die Lärmpegelbereiche III bis einschließlich V, unterschieden nach Straßenlärm (z.B. *IVs*) und Schienenlärm (z.B. *Vb*), farblich differenziert in der Planzeichnung festgesetzt. Zum anderen werden klarstellend folgende textliche Festsetzungen (TF) aufgenommen:

Straßenverkehrslärm: Lärmpegelbereiche (LPB) *IIIs* und *IVs (s = Straße)*

Schienenverkehrslärm: Lärmpegelbereiche (LPB) *IIIb, IVb* und *Vb (b = Bahn)*

8.1 Straßenverkehrslärm (LPB IVs)

Entlang der Hohen Neuendorfer Straße müssen in den Lärmpegelbereichen mit der Kennzeichnung IVs an den der Hohen Neuendorfer Straße zugewandten Fassaden

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen,

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

8.2 Straßenverkehrslärm (LPB IIIs und IVs)

Bei Wohnungen in den Lärmpegelbereichen mit den Kennzeichnungen IIIs und IVs mit Fenstern zur Hohen Neuendorfer Straße sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer ausreichenden Mindestluftwechselrate auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

8.3 Schienenverkehrslärm (LPB Vb)

Im Lärmpegelbereich mit der Kennzeichnung Vb müssen an den der Bahntrasse zugewandten Fassaden

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen,

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

8.4 Schienenverkehrslärm (LPB IVb)

In den Lärmpegelbereichen mit der Kennzeichnung IVb müssen an den der Bahntrasse zugewandten Fassaden

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen,

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

8.5 Schienenverkehrslärm (LPB IIIb, IVb und Vb)

Bei Wohnungen in den Lärmpegelbereichen mit der Kennzeichnung IIIb, IVb und Vb mit Fenstern zur Bahntrasse sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur bahnabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer ausreichenden Mindestluftwechselrate auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

8.6 Die Schalldämmforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 8.1, 8.3 und 8.4 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Darüber hinaus werden klarstellend folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

8.7 Von der Hohen Neuendorfer Straße bzw. der Bahntrasse abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse bzw. Bahntrasse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

8.8 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich – LPB – nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Bei den vorliegenden Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung wurde die vorhandene Bebauung des Plangebietes nicht berücksichtigt. Folglich besteht bereits in Teilen des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung ein gewisser Lärmschutz. Aus diesem Grunde wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße im Baugenehmigungsverfahren auf Nachweis möglich sein soll.

5.9.2 Freizeitlärm - Tennisplatz

In einer zusätzlichen Berechnung wurde die Lärmemissions- / -immissionssituation für eine maximale Nutzung der vorhandenen Tennisplätze ermittelt. Dabei wurde eine worst-case-Annahme getroffen, bei der eine maximale Belegung aller 4 Plätze über einen Zeitraum von lärmintensiven 9 Stunden im Tag- Beurteilungszeitraum 8 - 20 Uhr angenommen wurde.

Die berechneten Beurteilungspegel sind an allen benachbarten Wohnhäusern immissionsverträglich. Der Tag-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird an allen Wohnhäusern eingehalten bzw. unterschritten.

Bei der Beurteilung dieser Situation ist auch die jahrzehntelange historische Entwicklung der Wohnbebauung und des Tennisplatzes in Nachbarschaft zu berücksichtigen, die eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Beteiligten voraussetzt. Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

5.9.3 Gewerbelärm[7]

Zur Berücksichtigung des Kfz-Betriebes in der Clara-Zetkin-Straße (s. ergänzend Pkt. 5.1.4 allgemeines Wohngebiet – WA 7_K – Fremdkörperfestsetzung) erfolgte durch das Akustik Office Dox eine Vor-Ort-Analyse der Lärmemissions- und -immissionssituation in einer fachlichen Abstimmung mit dem Eigentümer. Dabei wurden bereits vorliegende Lärmmessberichte der Immissionsschutzbehörden (AFI Neuruppin, LUA Neuruppin, jetzt: Landesamt für Umwelt - LfU) in die Bearbeitung einbezogen.

Um Einschränkungen und Gefährdungen durch den Kfz-Betrieb praktisch auszuschließen, wird dafür durch das Akustik Office Dox aus schalltechnischer Sicht die Methode der Geräuschkontingentierung als Planungsinstrument angewendet. Hierbei wird bei der der zu beplanenden Fläche ein „Emissionskontingent“ als flächenbezogener Schallleistungspegel für den Tag- und Nacht-Beurteilungszeitraum zugeordnet.

[7] Quelle: Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – Akustik Office Dox, Stand: 10.09.2015

Dieses Kontingent wird so berechnet, dass bei Einhaltung bzw. Unterschreitung des Kontingentwertes an den maßgeblichen Immissionsorten die dort anzusetzenden Schallschutzziele (hier: schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005) eingehalten werden.

Die fachliche Grundlage für die Geräuschkontingentierung stellt die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, 12/2006, dar.

Emissionskontingente

Bei der Berechnung der maximal zulässigen Emissionskontingente für das Betriebsgrundstück wurden die bereits vorliegenden Messungen des Landesamtes für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (vormals AFI) berücksichtigt, die für eine Reihe von repräsentativen Arbeitsabläufen bereits in den Vorjahren durchgeführt wurden.

Diese Messungen führten zu folgenden Schlussfolgerungen der Behörde:

- Messbericht AFI Neuruppin, 06. Mai 2002

  Bei der Anlieferung und dem Absetzen eines verunfallten Fahrzeuges wurde an dem benachbarten Wohnhaus Lindenallee 30 ein Mittelungspegel L_{eq} von 42 dB(A) gemessen.

  Beim Starten und der Abfahrt eines Bergefahrzeuges vom Betriebsgrundstück beträgt der Mittelungspegel L_{eq} = 43 dB(A).

- Messbericht Landesumweltamt Brandenburg, TR2 Neuruppin, 04. Juni 2007

  Bei betriebstypischen „Hofarbeiten“, hier das Betreiben eines Industriestaubsaugers, wurde an dem benachbarten Wohnhaus Lindenallee 30 ein Mittelungspegel L_{eq} von 46 dB(A) gemessen.

Unter Berücksichtigung der relativ kurzen „lärmintensiven Einwirkzeiten“ von maximal 6 - 10 Minuten wird damit sowohl der TA-Lärm-Immissionsrichtwert am Tage (55 dB(A)) als auch in der Nacht (40 dB(A)) jeweils deutlich unterschritten. Somit konnte die Optimierungsrechnung für die Kontingentierung vorschriftenkonform auf die Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm (für Allgemeines Wohngebiet WA 55/40 dB(A) tags/nachts) vorgenommen werden.

Die vorschriftenkonforme Optimierungsberechnung führt zu folgendem Ergebnis:

Fläche WA 7_K: L_{EK}, tags: 57 L_{EK}, nachts: 42.

Immissionskontingente

Mit den vorgenannten Emissionskontingenten Tag/Nacht kann in einer vorschriftenkonformen Schallausbreitungsberechnung mit ausschließlich geometrischer Ausbreitungsdämpfung das so genannte „Immissionskontingent“ ($L_{IK,\ tags}$ $L_{IK,\ nachts}$) an den umliegenden Wohnhäusern berechnet werden.

Dieses Immissionskontingent beträgt:

Immissionsort	**$L_{IK,\ tags}$**	**$L_{IK,\ nachts}$**
C-Zetkin-Str. 32	53,5	38,5
Lindenallee 30	54,1	39,1
Lindenallee 31	54,8	39,8

Lindenallee 33	47,8	32,8
Lindenallee 34	44,1	29,1
Lindenallee 34A	48,3	33,3
C-Zetkin-Str. 28	47,3	32,3
C-Zetkin-Str. 29	52,8	37,8
C-Zetkin-Str. 3	46,4	31,4
C-Zetkin-Str. 2	48,3	33,3
C-Zetkin-Str. 1	46,7	31,7

Die Ergebnistabelle zeigt, dass der „maßgebliche“ Nachweisort mit dem maximal zulässigen Kontingent das Wohnhaus Lindenallee Nr. 31 ist, hier liegen die höchsten Werte (54,8 / 39,8 dB(A)) an, die die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm gerade noch einhalten.

Die Berechnungsergebnisse der Geräuschkontingentierung zeigen, dass mit den vorschriftenkonform berechneten Emissionskontingenten die Einhaltung der „schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 abgesichert wird. Wie in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung des Akustik Office Dox empfohlen, wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

8.9 ***Gewerbelärm***

In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7_K sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

Fläche: WA 7_K $L_{EK, tags}$: 57 $L_{EK, nachts}$: 42.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5, für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet.

Mit der Aufnahme dieser textlichen Festsetzungen können die immissionsrechtlichen Anforderungen aus schalltechnischer Sicht erfüllt werden, so dass der B-Plan aus dieser Sicht dann genehmigungsfähig ist.

Erläuterungen zur Geräuschkontingentierung

- *Begriffserläuterung*

  Das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 ist der Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung einer Fläche (in dB pro/m²), der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird.

Für das Emissionskontingent war bisher die Bezeichnung „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP“ gebräuchlich.

- *Hinweis zum Berechnungsverfahren*

  Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde als Berechnungsverfahren eine ungehinderte Schallausbreitung angenommen, die ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung berücksichtigt.

  Ggf. auch detaillierte Angabe der Flächengröße der Kontingentierung

- *Hinweis zu den maßgeblichen Immissionsorten:*

  Als maßgebliche Immissionsorte wurden die umliegenden Wohnhäuser in der Clara-Zetkin-Straße und in der Lindenallee berücksichtigt.

  Detaillierte Angaben sind im Schallgutachten /G 40/2015/ dokumentiert.

  Für die Immissionsorte sind im Schallgutachten /G 40/2015/ auch die aus den Emissionskontingenten berechneten so genannten „Immissionskontingente“ als Beurteilungspegel dokumentiert, die zur späteren Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente angewendet werden.

- *Hinweis zur Prüfung der Einhaltung nach DIN 45691 Abschnitt 5:*

  Das Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel das aus dem Emissionskontingent abzuleitende Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

  Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

5.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf, das durch das Bundesumweltministerium gefördert wird, soll das Erreichen der Klimaschutzziele durch CO_2-Einsparung unterstützt werden. Hohen Neuendorf ist somit in der bundesweiten Klimainitiative des BMU eingebunden und hat sich aus diesem Grund bei ihren Klimazielen weitgehend an den Bundes- und Landesvorgaben orientiert. Ziel ist es bis 2025 rund 20 % des heutigen CO_2-Ausstoßes von 7 Tonnen pro Einwohner zu reduzieren. Die Stadt Hohen Neuendorf hat hier bereits entsprechende Rahmenbedingen auf den Weg gebracht, wie z.B. LED-Straßenbeleuchtung und ein Solardachkataster. Zur Umsetzung der Klimaschutzziele sind jedoch die Einbeziehung und die aktive Beteiligung der Bürgerschaft von großer Bedeutung.

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.

Neben der genannten Solarenergie zählen zu den erneuerbaren Energien z.B.:

- Biomasse,
- Wasserkraft,
- Windenergie,

- Erdwärme (Geothermie) und
- Gezeitenenergie.

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. Städtebauliche Belange wie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild, sollten beim Einsatz erneuerbarer Energien Berücksichtigung finden.

5.11 Sonstige Festsetzungen

5.11.1 Klarstellung Straßenbegrenzungslinie / Geltungsbereichsgrenze

Klarstellend wird die textliche Festsetzung 6.1 aufgenommen, die aussagt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, G und H, J und K, L und M, N und O zugleich Straßenbegrenzungslinie ist; die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann hier entfallen.

5.11.2 Genehmigungsfreie Vorhaben an Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Wohnbebauung außerhalb der geplanten Baugrenzen befindet sich in allen Bereichen des WA 16 bis einschließlich WA 20. Instandsetzung und Modernisierung sollen dennoch künftig in begrenztem Umfang zum Erhalt des Wohngebäudes zulässig sein. So sollen an Wohngebäuden, die sich zwar außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, jedoch über eine wirksame Baugenehmigung verfügen, baugenehmigungsfreie Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (passiver / einfacher Bestandsschutz) gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe i und j, Nr. 2, Nr. 3 Buchstabe a, Nr. 11 Buchstaben a bis e, Nr. 15 Buchstabe e, Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I 27/ [14], S. 1), zulässig sein. Klarstellend wird ein entsprechender Hinweis (ohne Normcharakter) in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu den genehmigungsfeien Vorhaben nach § 61 BbgBO zählen gemäß

<u>Absatz 1</u>

Nr. 1 folgende Gebäude oder bauliche Anlagen:

Buchstabe i) einzelne Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Dachgeschosses nicht verändert werden,

Buchstabe j) vor der Außenwand eines Wohngebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen mit nicht mehr als 20 Quadratmeter Grundfläche und 75 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt.

Nr. 2 Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen freistehender Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 Meter,

Nr. 3 folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

Buchstabe a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes.

Nr. 11 folgende tragende und nichttragende Bauteile:

Buchstabe a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,

Buchstabe b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2,

Buchstabe c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

Buchstabe d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz bauliche Anlagen,

Buchstabe e) Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern.

Nr. 15 folgende sonstige Anlagen:

Buchstabe e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

Absatz 2 Genehmigungsfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

Nr. 1 für die neue Nutzung keine anderen öffentlichrechtlichen Anforderungen nach § 64 in Verbindung mit § 66 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,

Nr. 2 die Errichtung oder Änderung nach Absatz 1 genehmigungsfrei wäre.

Absatz 3 Keiner Baugenehmigung bedürfen Instandhaltungsarbeiten.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

Fläche für Wald

In seiner Stellungnahme vom 13. Dezember 2013 verweist der Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde – darauf, dass die Flurstücke 97/1, 97/2, 134/2 und 137/2 als Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) anzusehen sind.

Gemäß § 2 Abs. 1 des LWaldG ist Wald im Sinne des Gesetzes „jede mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche“ deren Flächengröße 0,2 ha übersteigt bzw. aufgrund der Verbindung zu einem Waldgebiet diese Größe überschreitet. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 gelten auch Waldblößen und Lichtungen als Wald, wenn sie mit einem Waldgebiet verbunden und als ihm dienlich zu betrachten sind.

Auf den o.g. Flächen stocken verschiedene Laubbaumarten wie Birke, Eiche, Pappel, Erle, verschiedene Ahornarten und diverse andere Laubbäume 2. Ordnung verschiedenen Alters vom Jungwuchsstadium bis zum schwachen Baumholz. Für den Waldbegriff unerheblich ist die Entstehung der Bestockung, d.h. diese kann durch Sukzession oder künstliche Verjüngung entstanden sein. Weiterhin sind verschiedene waldtypische Sträucher wie z.B. Ginster oder Strauchweiden auf vorgenannten Flächen vorhanden.

Die Genehmigungsfähigkeit zur Waldumwandlung in Bauland auf den Flurstücken 134/2 und 137/2 wird seitens der Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt. Einer Bebauung der genannten Flurstücke steht die hohe ökologische Bedeutung dieser Waldgrundstücke im Übergangsbereich zur angrenzenden vom Grundwasser beeinflussten Niederung des Herthamoors und Bieselfließes entgegen.

Den Ausführungen der unteren Forstbehörde folgend werden die Flurstücke

97/1 2.002 m² (vollständig)

97/2 1.532 m² (vollständig)

134/2, 1.502 m² (teilweise)

137/2, 1.284 m² (teilweise)

mit einer Fläche von insgesamt 5.176 m² als Waldfläche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung lt. Stellungnahme vom 16. September 2016 keine Bedenken.

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

In seiner Stellungnahme vom 16. September 2016 weist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, darauf hin, dass sich im Plangebiet folgende eingetragenen Denkmale befinden:

Herthastraße 23	Wohnhaus mit Nebengebäude,
Winkler Straße 28	Wohnhaus.
Herthastraße 21:	Wohnhaus

Die Baugrundstücke werden in der Planzeichnung als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Naturdenkmale, Kennzeichnung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Die im Straßenraum des Grundstücks Kurze Straße 6 befindliche Ulme sowie die Buche auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Grundstückes Emil-Czekowski-Straße 5 werden als Nachrichtliche Übernahme – Naturdenkmale - in der Planzeichnung berücksichtigt.

Leitungsrecht: Regenwassergraben der Stadt Hohen Neuendorf

Innerhalb der Fläche abcda ist auf dem Grundstück Glienicker Straße 14A (Flurstück 25), auf einer Fläche von 86 m² sowie auf dem Grundstück Glienicker Straße 14 (Flurstück 26), auf einer Fläche von 55 m² ein Leitungsrecht für einen Regenwassergraben zugunsten der Stadt Hohen Neuendorf grundbuchrechtlich gesichert.

Leitungsrecht: Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Trinkwasserleitungen unverbindlich ist. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Die grundbuchrechtlich gesicherten Leitungsrechte (Trinkwasserleitungen) zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe auf den Grundstücken

- Seestraße 1 (Flurstück 100/2) sowie auf den Flurstücken 97/1, 97/2 und 98 innerhalb der Fläche efghjklmnoe,
- Hochwaldallee 45 (Flurstück 182) innerhalb der Fläche pqrsp,
- sowie Hochwaldallee 46-47 (Flurstücke 139 – 141) und Hochwaldallee 48 (Flurstück 142) innerhalb der Fläche tuvwt

werden nachrichtlich übernommen.

Mit den Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger werden Beschränkungen zur Nutzung des jeweiligen Baugrundstückes festgelegt. Diese Auflagen sind bei Bedarf bei den zuständigen Versorgungsträgern zu erfragen.

Für die vorhandenen noch nicht grundbuchrechtlich gesicherten Leitungen wird eine entsprechende Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen. (s. Pkt. 5.6.2 „Leitungsrechte“)

5.13 Kennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31 ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlastenverdachtsfläche registriert. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.14 Hinweise (ohne Normcharakter)

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Tennisplatz

Anlagen für sportliche Zwecke (hier: Tennisplatz) sind in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO generell zulässig.

Baumschutzsatzung

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

Entwässerungssatzung

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

Trinkwasserschutzzone (TWSZ) – geplant -

Künftig wird sich ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stolpe befinden.

In der künftigen Trinkwasserschutzzone III B gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des MLUL vom 16. Februar 2009 in der aktuellen Fassung.

Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen (insbesondere Dach-, Fassaden- und Kellersanierungen) und Gehölzbeseitigungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Gegebenenfalls ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen.

Zum Schutz von Kleinsäugern, Amphibien und anderen Tierarten sind Einfriedungen der Grundstücke so zu errichten, dass mindestens 10 cm Abstand über der natürlichen Geländekante freibleibt.

Bestandsschutz in den allgemeinen Wohngebieten WA 16-20

An Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 16 bis WA 20, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, jedoch schon vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Wohngebäude über eine wirksame Baugenehmigung verfügen, sind baugenehmigungsfreie Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (passiver / einfacher Bestandsschutz) gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe i und j, Nr. 2, Nr. 3 Buchstabe a, Nr. 11 Buchstaben a bis e, Nr. 15 Buchstabe e, Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I 27/, [14], S. 1), zulässig.

Einsicht der DIN 4109

Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

Einsicht der DIN 45691

Die DIN 45691 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

6. Umweltbericht[8]

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass die Gemeinde im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans - hier des Bebauungsplanes - eine Begründung beizufügen hat, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens in einem Umweltbericht (nach der Anlage 1 zum BauGB zu erstellen) die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Folgen der Planung auf die in den einschlägigen Gesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) formulierten Zielsetzungen - bezogen auf die Flächen innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich - zu untersuchen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile zu beachten, deren Verordnungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bzw. des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes o.ä. erlassen wurden (Natur- und Landschaftsschutzgebiete NSG / LSG sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete, Baumschutz etc.).

6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes

Ausgangssituation: Angaben zum Standort, Charakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf. Es umfasst den südlich der Hohen Neuendorfer Straße gelegenen Siedlungsbereich, der ab 1920 entstanden ist und als „Alte Kolonie“ bezeichnet wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Hohen Neuendorfer Straße, die den Übergang zu den nördlichen Teilen des Ortsteils Bergfelde bildet,
- im Osten und Südosten durch Waldflächen, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ sind,
- im Südwesten und Westen durch das Herthamoor und den „Treuegraben“ mit angrenzenden Waldflächen, die ebenfalls Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ sind.

Die Haupterschließung für das Planungsgebiet erfolgt über die Hohen Neuendorfer Straße, die eine direkte Anbindung zum Ortszentrum sowie zum Bahnhof darstellt.

Der Siedlungsbereich "Alte Kolonie" wurde zunächst überwiegend zur Wochenendnutzung erschlossen und mit Wochenendhäusern bebaut. Im Laufe der Jahrzehnte wurden diese jedoch häufig durch Wohngebäude ersetzt, so dass das Gebiet heute nur noch wenige Wochenendgrundstücke aufweist und sich als Wohngebiet darstellt. Die „Alte Kolonie“ ist noch heute geprägt durch überwiegend sehr große Grundstücke sowie einen hohen Anteil wertvoller Altbaumbestände. Die Altbäume stellen zu einem Teil noch Reste der ursprünglichen Bewaldung vor der Besiedlung dar, zu einem anderen Teil handelt es sich um Baumpflanzungen aus der Zeit der Erstbesiedelung der „Alten Kolonie“, die sich im Laufe der Jahrzehnte zu eindrucksvollen Parkbäumen entwickelt haben. Es ist jedoch erkennbar, dass im Zuge von Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Grundstücksteilungen häufig nicht nur eine Verdichtung und stärkere

[8] Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin, Stand Februar 2017

Versiegelung auf den Grundstücken erfolgt, sondern auch der Charakter der Freiflächen stark verändert wird. Von vielfältigen, kleinteiligen Gärten geht die Entwicklung häufig hin zu strukturarmen, durch Scherrasen und wenige Gehölze geprägten Ziergärten. Fällungen des charakteristischen und wertvollen alten Baumbestandes werden vorgenommen. In vielen Fällen wurden offensichtlich in der Vergangenheit Neupflanzungen nur in geringem Umfang oder gar nicht vorgenommen. Zum Teil handelt es sich bei den neueren Bepflanzungen auch um nicht heimische Koniferenarten, die für die im Gebiet vorkommenden, wildlebenden Tierarten nur von eingeschränkter Bedeutung als Nahrungsquelle sind und dem Charakter der Waldsiedlung nicht entsprechen.

In der Gesamtheit der Grundstücke der „Alten Kolonie“ und in ihrem Erscheinungsbild ist der Charakter einer Waldsiedlung jedoch bis heute erhalten geblieben. Im Zuge der künftigen Entwicklung ist daher der Gefahr einer „schleichenden“ Veränderung, in der die vorhandenen Qualitäten immer mehr verdrängt werden, aktiv entgegenzuwirken. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zusammen mit Ortssatzungen – wie zum Beispiel der Baumschutzsatzung – bilden Instrumente der aktiven Steuerung der Entwicklung.

Zielsetzung des Bebauungsplanes

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

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

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

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

Um diese Ziele zu erreichen, nutzt der Bebauungsplan einerseits die Möglichkeiten der zeichnerischen Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine Zonierung innerhalb der Bauflächen. Dies schafft im Straßenraum Vorgartenzonen und in rückwärtigen Grundstücksteilen - im Übergang zur freien Landschaft - Pufferzonen, die langfristig von Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Werte für die maximale Versiegelung auf den Baugrundstücken fest, die mehr oder weniger stark unter den Werten liegen, die laut Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausweisbar wären. Festsetzungen von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung wertvoller Baumbestände sowie die Ausweisung von Grünflächen ergänzen die Gliederung der Bauflächen und tragen ebenso zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft bei.

Art der durch die Festsetzungen ermöglichten, baulichen Entwicklung im Planungsgebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern für den größten Teil des Planungsgebietes eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet und schreiben so die aktuelle Nutzung fort. Entlang der Hohen Neuendorfer Straße erfolgt mit der Ausweisung eines Mischgebietes eine stärkere Orientierung zur Bündelung gewerblicher Ansiedlungen in diesem Bereich, wo sich bereits heute ein großer Teil der vorhandenen, gewerblichen Nutzungen des Planungsgebietes befindet. Darüber hinaus ist dort aber auch zukünftig die ebenfalls vorhandene Wohnnutzung zulässig. Mit dem Wohnen vereinbare, nicht störende gewerbliche Nutzungen werden jedoch auch weiterhin im übrigen allgemeinen Wohngebiet zulässig sein.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 383.319 m² auf. Die als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesenen Flächen machen mit ca. 280.678 m² den größten Anteil (ca. 73%) aus und werden durch ca. 24.218 m² Mischgebietsflächen (ca. 6%) ergänzt. Die Verkehrsflächen machen mit ca. 72.085 m² weniger als ein Fünftel des Geltungsbereiches (ca. 19%) aus. Der Anteil der Grün- und Waldflächen ist mit 1.162 m² und 5.176 m² sehr gering (ca. gut 1,6%). Mit diesen Flächenaufteilungen schreibt die Planung die vorhandenen Strukturen fort, schafft aber (durch die Ausweisung des Mischgebietes entlang der Hohen Neuendorfer Straße) eine interne Gliederung und Möglichkeit zur Spezifizierung, die langfristig zur Minimierung siedlungsinterner Konflikte führt.

Die bauliche Dichte innerhalb der Bauflächen wird durch die Festsetzung von GRZ in Verbindung mit Mindest-Grundstücksgrößen und wiederum darauf bezogenen maximalen Versiegelungswerten klar geregelt. Ziel ist eine Abstufung der Dichte, die in den Mischgebietsflächen entlang der Hohen Neuendorfer Straße am höchsten ist und in den Wohnflächen von innen her zu den Siedlungsrändern hin geringer wird.

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen sowie die Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im Verhältnis zum Bestand nicht verändert.

6.2 Übergeordnete Planungen der Belange von Natur und Landschaft

6.2.1 Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf (2014)

Für das Stadtgebiet Hohen Neuendorf liegt der Landschaftsplan mit Stand vom Februar 2014 vor.

Der Konzeptplan des Landschaftsplanes stellt die Siedlungsflächen des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dar. Als Maßnahme wird der „Erhalt des typischen Waldcharakters von Waldsiedlungen“ für den gesamten Bereich formuliert.

Ausnahmen bilden lediglich die Fläche des Tennisplatzes, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aufgenommen worden ist.

Die von wertvollen Alteichen überschirmte Freifläche westlich der Emil-Czekowski-Straße wird als „sonstige Waldfläche – vorwiegend Laubholz“ mit dem Ziel der Erhaltungspflege und Entwicklung dargestellt. Die nördlich angrenzenden Waldflächen, die sich großflächig nach Westen und Nordwesten fortsetzen, werden als „Laubholz-Forst“ dargestellt. Als Maßnahme zum ökologischen Waldumbau nennt der Landschaftsplan den Umbau zu naturnahen Wald- und Waldfolgegesellschaften.

Südlich des Kreuzungsbereiches Stolper Straße / Seestraße wird ein geplanter Kinderspielplatz dargestellt.

Die Nachbarschaft zu besonders wertvollen Landschaftselementen wird durch die Darstellung „Moore und Sümpfe“ entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze deutlich. Hier grenzen die Biotopstrukturen des „Treuefließ“ sowie des „Herthamoores“ direkt an den Geltungsbereich an und werden als “Flächen mit Maßnahmen zum Naturschutz (SPE)-Bestand“ sowie mit dem Symbol „Schutz naturnaher Böden“ als Besonderheit des Bodenschutzes dargestellt.

Das Treuefließ westlich des Geltungsbereiches wird als geplantes Flächenhaftes Naturdenkmal (FND) dargestellt, das Herthamoor im Südwesten wird als geplantes Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Der Treuegraben, der im Südwesten an den Geltungsbereich anschließt und das Herthamoor durchzieht, wird als „schmales Fließgewässer“ gekennzeichnet und als sonstige „Grünfläche und Grünzüge“ mit einem Symbol eingetragen.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet gleichzeitig die Grenze des Stadtgebietes von Hohen Neuendorf und somit auch des Landschaftsplanes. Die östlich angrenzenden Waldflächen werden daher im Landschaftsplan nicht dargestellt. Verzeichnet wird lediglich ein schmaler Grundstücksstreifen an der Geltungsbereichsgrenze, der als „sonstige Waldfläche mit vorwiegend Laubholz“ dargestellt wird. Auch hier wird als Ziel die Erhaltungspflege und Entwicklung angegeben.

Charakteristisch und bemerkenswert ist, dass ein Großteil der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Alleen dem gesetzlichen Schutz unterliegen, die übrigen Straßen werden von Baumreihen begleitet: Der Landschaftsplan stellt diese Straßenbäume als zu erhaltende Gehölzstrukturen in der Landschaft und im Siedlungsbereich dar. Die beiden Naturdenkmale innerhalb des Geltungsbereiches werden mit Symbolen in der Planzeichnung des Landschaftsplanes gekennzeichnet. Drei weitere Naturdenkmale befinden sich im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Niederungsgebiet (siehe Naturdenkmale).

6.2.2 Sonstige, übergeordnete Planungen

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

6.2.3 Pflege- und Entwicklungsplan für das Herthamoor im Stadtgebiet Hohen Neuendorf[9]

Für die Entwicklung des Herthamoores, welches direkt südlich an die Siedlungsflächen Bergfeldes angrenzt, liegt ein Pflege- und Entwicklungsplan mit Stand März 2016 vor.

Im Folgenden sollen die Inhalte der Studie sowie die – z.T. als Alternativen formulierten Entwicklungsziele – detaillierter erläutert werden, da sich das Herthamoor selbst sowie auch die das Moor speisenden Fließgewässer innerhalb bzw. in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Die Entscheidungen über die jeweiligen Entwicklungsalternativen, die im weiteren Planungsverfahren des Pflege- und Entwicklungsplanes getroffen werden, haben daher indirekte oder sogar direkte Auswirkungen auf Grundstücke des Geltungsbereiches.

[9] „Pflege- und Entwicklungsplan für das Herthamoor im Stadtgebiet Hohen Neuendorf“ – Stand 16.03.2016; UBB Umweltvorhaben, Dr. Klaus Möller GmbH, Knesebeckstraße 18, 10623 Berlin

Ziel des Pflege- und Entwicklungsplanes ist es, die besondere Bedeutung des Herthamoores sowie der mit ihm verbundenen Fließgewässer für die unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft langfristig zu schützen und zu entwickeln.

Das Gutachten zeigt die Entstehung des Herthamoores sowie seine historische Entwicklung auf, die in den vergangenen Jahrzehnten stark durch seine Lage an der Grenze zwischen der Gemarkung Hohen Neuendorf zu Berlin geprägt wurde. Innerhalb des Niederungsgebietes des Kindel-/Bieselfließes hat sich durch Verlandung eines Sees das ursprüngliche Herthamoor gebildet. Aufgrund starker Siedlungserweiterungen sowohl im Bereich Hohen Neuendorf als auch auf dem benachbarten Berliner Stadtgebiet (Frohnau) hat sich die hydrologische Situation im Laufe der Zeit verändert und das Wassereinzugsgebiet bzw. die zufließenden Wassermengen gingen stark zurück. Verstärkt wurden diese Einflüsse mit dem Bau der Grenzanlagen, wodurch Teile des Moores gezielt entwässert und mit Sandaufschüttungen trockengelegt worden sind. Aufgrund der Grenzsicherungsmaßnahmen wurde der Grenzstreifen ständig mittels mechanischer und chemischer Maßnahmen von Bewuchs freigehalten. Nach der politischen Wende wurden zunächst Maßnahmen zur Renaturierung des Moores sowie des Niederungsgebietes unternommen, die jedoch zwischen 1990 und 2010 unterblieben, so dass es mit eintretender Sukzession zu einer starken Verbuschung und Überformung des Gebietes kam. Erst nach 2010 begann man mit Maßnahmen zur Renaturierung des Gebietes, zunächst überwiegend auf ehrenamtlicher Basis. Eine von der TU-Berlin durchgeführte bodenkundliche Moorkartierung zeigte Grundlagen sowie Entwicklungsziele einer schrittweisen Wiederherstellung des naturnahen Moorgebietes auf und bildete eine Grundlage für das vorliegende Pflege- und Entwicklungskonzept Herthamoor.

Die Lage innerhalb zahlreicher Schutzgebiete zeigt die Bedeutung der Flächen auf:

- LSG Westbarnim (Teilflächen)
- Flächiges Naturdenkmal „Treuefließ und Herthamoor“ (Teilflächen)
- Biotopschutzwald
- Naturpark Barnim.
- Laut Landschaftsplan ist die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ um die Flächen des Herthamoores geplant.
- Der Landschaftsplan formuliert darüber hinaus das Ziel, das Naturdenkmal „Treuefließ und Herthamoor“ als FND bzw. als NSG auszuweisen

Mit aktuellen Pflegemaßnahmen wird bereits auf eine Renaturierung des Moores hingearbeitet:

- Auflichtung / Gehölzentfernung im Bereich Herthamoor / Herthasee
- Mahd der ruderalen Wiesenbestände zur Förderung standortgerechter Arten (z.B. Trockenrasen etc.)
- Bekämpfung invasiver Arten (Neophythen)
- Aufstau bzw. Inwertsetzung der Staustufe Herthasee: mittleres und oberes Bieselfließ.

Im Pflege- und Entwicklungsplan werden für die künftige Entwicklung dieses wertvollen Landschaftsraumes Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt, die zur Erreichung der Ziele notwendig sind. Für die Entwicklung des Herthamoores werden folgende Baumaßnahmen mit unterschiedlicher Priorität formuliert:

- **Priorität 1:**
- Gewährleistung des Aufstaus am Abfluss des Herthasees durch Ertüchtigung des provisorischen Erddammes mit seiner Einstaufunktion des Herthamoores einschließlich Sicherung vor Abspülungen im Hochwasserfall. Die Maßnahme dient der Sicherung der Wasserversorgung des Moorkörpers und des Herthasees sowie der davon abhängigen naturschutzfachlichen Wertigkeiten. Sie ist darüber hinaus Vorraussetzung für das Naturerlebnis „Moor mit See“ für Erholungssuchende.
- Die vorgesehenen Maßnahmen bewirken nicht nur einen Wasserrückhalt in der oberen Bieselfließniederung, sie führen auch zu einer Rückverlagerung des Abflusses in die natürliche Abflussrinne des Bieselfließes und somit zur Reaktivierung des alten Bieselfließes. Das alte Bieselfließ verfügt über natürliche bzw. naturnahe Uferstrukturen und verbessert die Wasserversorgung des Erlenbruchwalds.
- Einbau einer Erdplombe (punktuelle Grabenverfüllung mit bindigem Erdstoff) mit seitlicher Einbindung in den Talboden mittels abgedeckter Spundwand ca. 30 m unterhalb des Herthasees bei 41,2 m NHN. Ziel ist der Einstau des tief eingeschnittenen Entwässerungsgrabens zur Verringerung der erheblichen Grundwasserabsenkung im Umfeld des Moorkörpers. Die Maßnahme dient der Stützung des Gebietswasserhaushalts der unmittelbaren Umgebung des Herthamoors mit Potential für zukünftige Moorbildung und Entwicklung entsprechender Biotoptypen.
- Anlage eines Stichweges vom Mauerweg bis zum südlichen Herthasee mit Aussichtsplattform und Infotafel gemäß einer Durchwegungsvariante (B). Durch die Umsetzung einiger der geplanten Maßnahmen wird die Voraussetzung für die Erlebbarkeit des Herthamoors mit Herthasee geschaffen. Die in der Folge angehobenen mittleren Pegel im Moorkörper und der Umgebung erschweren eine Durchwegung. Durch eine entsprechende Bauweise (Steg mit Geländer) wird der gelenkte Zugang zum Herthamoor ermöglicht.
- Schließung des Durchgangs zur Seestraße. Unter der Voraussetzung der Realisierung der Durchwegungsvariante B (ggf. kombiniert mit C) würde der an den Durchgang zur Seestraße anschließende Teil des Herthamoors der natürlichen Entwicklung überlassen. Wege werden nicht angelegt und die Plattform(en) am Ende der Zuwegung(en) wäre(n) nicht von der Seestraße aus zugänglich. Der bestehende Durchgang ermuntert Erholungssuchende zum Betreten des Gebiets und somit zur unerwünschten Bewegung jenseits von Wegen. Daher ist eine Schließung des Durchgangs unter den beschriebenen Voraussetzungen zu erwägen.
- **Priorität 2:**
- Einbau einer Erdplombe (punktuelle Grabenverfüllung mit bindigem Erdstoff) mit seitlicher Einbindung in den Talboden mittels abgedeckter Spundwand ca. 100 m unterhalb des Herthasees bei 40,7 m NHN. Ziel ist die Minimierung der Entwässerungsfunktion des tief eingeschnittenen Grabens im Grundwasserabstrom südlich des Herthamoors sowie die Revitalisierung der westlich verlaufenden natürlichen Abflussrinne des Bieselfließes.
- Einbau einer weiteren Erdplombe ca. 125 m unterhalb des Herthasees bei 41,0 m NHN zur Erhöhung der Effektivität von Maßnahme F.1. Auch die Verfüllung des Bieselfließgrabens auf der gesamten Länge von ca. 150 m unterhalb des Herthamoors wäre zu prüfen.

Darüber hinaus werden 2 Optionen genannt, die den Ankauf der betreffenden Privatgrundstücke voraussetzen:

- In Kombination mit oder als Ergänzung zur Anlage eines Mauerweges bis zum südlichen Herthasee (s.o. in Priorität 1) wird die Anlage eines Stichweges von der verlängerten Glienicker Straße zum nördlichen Herthasee mit Aussichtsplattform und Infotafel (Durchwegungsvariante C) vorgeschlagen. Ziel ist die Schaffung einer zusätzlichen Möglichkeit der Erlebbarkeit des Herthamoors mit Herthasee für Erholungssuchende. Da es sich jeweils um Stichwege mit Aussichtsplattform handelt, ist das Angebot zweier Perspekiven auf das Herthamoor gerechtfertigt. Darüber hinaus kann der nördliche Zugang als Ersatz für den zukünftig funktionslosen Durchgang an der Seestraße angeboten werden.
- Alternativ zur Anlage eines Mauerweges bis zum südlichen Herthasee (s.o. in Priorität 1) wird die Anlage eines vom Mauerweg südlich des Herthasees bis zur Seestraße führenden Durchgangweges mit Aussichtsplattform am südlichen Herthasee und Infotafel (Durchwegungsvariante A) vorgeschlagen. Ziel dieser Variante ist die Schaffung einer Querung der Herthamoorniederung und des Bieselfließes. Diese wäre auch für Erholungssuchende attraktiv, die sich im Raum zwischen den Ortslagen zwischen Stolpe und Schönfließ bewegen.

Bezogen auf das B-Plangebiet sind vor allem die beiden letztgenannten Optionen relevant, da sich die benachbarten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Die Ausweisung der naturnahen Grünfläche an der Stolper Straße und Entwicklung eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebt werden, sowie die nachrichtliche Übernahme der Waldfläche, werden durch den Pflege- und Entwicklungsplan unterstützt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

6.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im Folgenden soll die Ausgangssituation und somit der „Ist-Zustand“ anhand der Flächennutzung sowie der unterschiedlichen Schutzgüter von Natur und Landschaft dargestellt werden:

6.3.1.1 Schutzgut Mensch

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

Öffentliche Grünflächen oder Kinderspielplätze stehen im Gebiet nicht zur Verfügung; bezüglich der Kinderspielplätze beschreibt der Landschaftsplan ein Defizit.

Als Sportfläche ist der Tennisplatz an der Winkler Straße / Karlstraße zu nennen.

Beeinträchtigungen der Anwohner sind innerhalb der Wohnstraßen kaum vorhanden; entlang der Hohen Neuendorfer Straße erreicht der Verkehrslärm jedoch Werte, die für die direkten Anlieger zu Beeinträchtigungen führen könnten. Hierzu liegen Untersuchungen zum Lärmschutz vor (siehe Pkt. 5.9.1 „Straßen- und Schienenverkehrslärm“).

6.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

BIOTOPTYPEN

Im Planungsgebiet kommen folgende Biotoptypen gemäß Kartieranleitung “Biotopkartierung Brandenburg“ vor:

Einzel- und Reihenhausbebauung: Biotoptyp Nr.12260

Dieser Biotoptyp ist bestimmend für nahezu das gesamte Planungsgebiet. Im Rahmen der Erfassung der Bestandssituation wurde versucht, eine Gliederung anhand der Ausprägung und charakteristischen Bepflanzung innerhalb der Gärten vorzunehmen: Hierzu wurden die Grundstücke anhand der Ausprägung der Bepflanzung (Waldcharakter, Obst- bzw. Nutzcharakter oder Ziercharakter der Gärten) und einer Überlagerung mit der Anzahl und Artenzusammensetzung der laut Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbäume (Wald- Park-, Obstbäume) klassifiziert und in Ihrer Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz bewertet. Ergebnis dieser Analyse ist, dass sich eine klare Zonierung oder Zuordnung der Quartiere innerhalb des Planungsgebietes zu den verschiedenen Wertstufen nicht vornehmen lässt. Vielmehr zeigt sich, dass Grundstücke unterschiedlicher Ausbildung und mit unterschiedlicher Wertigkeit bezogen auf das Schutzgut in bunter Mischung nebeneinander liegen: Es gibt sowohl Grundstücke, die ausschließlich durch Rasenflächen, Zierpflanzungen und nicht heimische Ziergehölze geprägt werden (sie weisen aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes nur einen eingeschränkten Biotopwert auf), als auch Grundstücke, die noch heute von einem dichten, wertvollen und alten Waldbaumbestand überschirmt werden und einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen (diesen Grundstücken ist ein sehr hoher Biotopwert zuzuordnen). Zwischen diesen beiden Extremen, sind auch Grundstücke zu finden, deren Entwicklung sich vom Waldcharakter entfernt hat, deren Bepflanzung mit vielfältigen Obst- und Nutzpflanzen sowie standortgerechten Gehölzen jedoch trotzdem einen hohen Wert für wildlebende Tiere und Pflanzen aufweist. In der Tendenz ist erkennbar, dass in Nachbarschaft zu den angrenzenden Landschaftsräumen die Grundstücke größer und ihre Bepflanzung naturnäher und oft stärker durch Waldbäume geprägt ist, eine Generalisierung dieser Aussage ist jedoch nicht möglich.

Einige Grundstücke stellen sich derzeit als Brachfläche innerhalb der umgebenden Wohngrundstücke dar. Häufig sind hier Relikte früherer Bebauung zu finden, aber eine Vielzahl dieser Flur-

stücke weist noch eine große Anzahl wertvoller Altbäume auf. Die brach liegenden Grundstücke sind im Siedlungsgebiet verteilt, eine Häufung in bestimmten Bereichen ist nicht erkennbar.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Ausgrenzung ganzer Quartiere mit besonders hoher Bedeutung für den Biotopschutz nicht möglich ist, die Mischung unterschiedlich ausgeprägter Gärten in der Gesamtheit aber die Prägung des Wohngebietes bestimmt: Da sich in jedem Quartier mehrere Grundstücke mit großer oder sehr großer Bedeutung für den Biotopschutz befinden, ist der Wert der gesamten Siedlung als hoch einzuschätzen. Die Grundstücke mit sehr großer Bedeutung schaffen in Form von „Trittsteinen“ eine gute Verflechtung des inneren Siedlungsraumes mit den angrenzenden, wertvollen Biotopen und tragen so erheblich zur Wertsteigerung des gesamten Planungsgebietes bei. Die Grundstücke mit eingeschränktem Biotopwert sind meist so vereinzelt verteilt, dass ihre Wirkung das Gesamtgebiet nur in geringem Umfang beeinflusst.

Offene Sport- und Erholungsanlagen: Sportplätze: Biotoptyp Nr.10171

Südlich der Winkler Straße und östlich der Karlstraße befindet sich ein Tennisplatz, in dessen Randbereich wertvoller alter Waldbaumbestand vorhanden ist. Die Bedeutung dieser Fläche für den Biotop- und Artenschutz wird als mittel bewertet, die Waldbaumbestände stellen eine Aufwertung der Bedeutung der Fläche dar.

Einschichtige oder kleine Baumgruppe: Biotoptyp Nr.07153

Westlich der Emil-Czekowski-Straße befindet sich eine relativ große, zusammenhängende Freifläche, die als Wiesenfläche ausgebildet und von wertvollen Altbeständen aus Kiefern und Eichen überschirmt wird. Wie eine Exklave schiebt sich dieses Relikt angrenzender Waldflächen in die umgebenden Siedlungsflächen und stellt eine markante und charakteristische Besonderheit dar. Ihre hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhält sie aufgrund des Alters und des Kronenschlusses der besonders wertvollen Bestandsbäume.

Grünlandbrache frischer Standorte: Biotoptyp Nr.05132

Südlich der Stolper Straße zwischen Glienicker Straße und Seestraße befindet sich eine größere zusammenhängende Freifläche, die unbebaut und als Grünlandbrache ausgeprägt ist. Insbesondere in ihrem östlichen Teil setzt durch aufkommende Gehölze (überwiegend Zitterpappel) bereits eine Verbuschung ein. Entlang der Straße befinden sich wertvolle, erhaltenswerte Altbäume (überwiegend Eichen). Die besondere Bedeutung erhält diese Brache durch ihre Lage in Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden Biotopstrukturen des Herthamoores. Gegenüber den benachbarten, bebauten Grundstücken liegt die Brachfläche schon etwas tiefer und bildet landschaftsräumlich den Übergang zur Niederung. Dies wird auch anhand der Vegetationsstrukturen sichtbar. Aufgrund ihrer Lage, der geringen Nutzungs- und Störungsintensität und den vorhandenen Biotopstrukturen weisen diese Flächen eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz auf.

Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren im Übergang zu Laubholzforst: Biotoptypen Nr.03200 und Nr.08316

Eine weitere Brache mit aufkommendem Gehölzaufwuchs befindet sich am südöstlichen Ende der Seestraße; in Verlängerung der bestehenden Wohngrundstücke liegen zwei Flurstücke derzeit brach. Ihre Ausprägung wird heute von ruderalen, grasgeprägten Vegetationsbeständen bestimmt; Gehölzaufkommen bestehen vor allem aus Kiefern, Eichen und - angrenzend an den Fußweg im Norden der Grundstücke – aus Birken und Ahornaufwuchs. Die Bedeutung der stark zum Niederungsbereich abfallenden Grundstücke für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist als sehr hoch zu bezeichnen, da sie heute Teil der umgebenden Landschaft sind. Ihr Nutzungs-

und Störungsgrad ist gering und sie gliedern sich gut in die benachbarten Biotopstrukturen ein. (Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Teilflächen beider Grundstücke Teil der gemäß Innenbereichssatzung „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ sind und bereits heute Baurecht unter Berücksichtigung des § 34 BauGB besteht.)

Kleinteilige Laubholzforst-Fläche im Übergang zu angrenzendem Laubholzforst: Biotoptyp Nr.08321

In einem schmalen Grundstücksstreifen im rückwärtigen Gartenbereich östlich der Hochwaldallee befinden sich Altbuchen-Bestände, die vom Landschaftsplan (s.o.) dem Biotoptyp Buchenforst mit der Nebenbaumart Eiche zugeordnet wurden. Diese Baumbestände grenzen direkt an die angrenzenden, großflächigen Forstbestände an und sind direkt mit diesen verflochten. Ihre Bedeutung ist – aufgrund des wertvollen Altbaumbestandes sowie der guten Verflechtung – als hoch zu bewerten.

GESCHÜTZTE PFLANZENARTEN

Geschützte Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht gefunden.

PFLANZEN: BESTANDSBÄUME

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans war aufgrund der enormen Anzahl dieser Bestandsbäume eine flächendeckende Kartierung durch den Vermesser und Aufnahme in den amtlichen Vermesserplan finanziell nicht vertretbar. Aus dem gleichen Grund war auch die Erstellung eines Baumkatasters im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes bzw. des Umweltberichtes nicht möglich. Eine zeichnerische Festsetzung einzelner Bestandsbäume im Bebauungsplan kann daher nicht erfolgen.

Auf dem Grundstück Emil-Czekowski-Straße 1 befinden sich besonders viele, sehr wertvolle Altkiefern und Alteichen. Diese wurden in Zuge der Biotopkartierung dem Biotoptyp 07153 (s.o.) zugeordnet und stellen eine Besonderheit im Geltungsbereich dar. Der Schutz dieser Baumbestände wird – über den Schutz durch die Baumschutzsatzung hinaus - durch eine zeichnerische Festsetzung mittels der Umgrenzung und Ausweisung als „Fläche mit Bindung zur Erhaltung des Baumbestandes“ gesichert. Alle auf dieser Fläche vorhandenen Altbäume mit einem Stammumfang > 60cm sind somit in Ihrem Bestand geschützt, ohne den exakten Standort jedes einzelnen Baumes konkret zu benennen. Die bebaubare Fläche wird auf diesem Grundstück – anders als auf den übrigen Grundstücken an der Emil-Czekowski-Straße – nicht parallel zur Straßenfront festgesetzt, sondern beschränkt sich auf die bereits im Bestand für Bebauung und Nebengebäude genutzten Flächen parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Auf diese Weise kann der wertvolle Altbaumbestand zukünftig erhalten und entwickelt werden. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes folgen daher dem Ziel, den Waldcharakter des Planungsgebietes zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den bereits durch vorhandene Bebauung vorbelasteten Flächen wird darüber hinaus das Ziel der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft umgesetzt.

Der Schutz aller übrigen Bestands-Bäume ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt generell geregelt und muss im Zuge der jeweiligen Bauantrags-Verfahren einzeln geprüft werden.

Laut Baumschutzsatzung sind folgende Bäume im Stadtgebiet Hohen Neuendorfs geschützt:

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,3 m Stammhöhe)
- Obstbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,3 m Stammhöhe)
- Großsträucher ab 2,5 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m² (gemessen im Traufbereich)
- alle Ersatz- und Ausgleichspflanzungen, unabhängig vom Stammumfang.

Auf dem Grundstück Hochwaldallee 47 / 48 befindet sich ungefähr auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 141 und 142 eine riesige, alte Blutbuche von ausnehmend schönem Wuchs und augenscheinlich guter Vitalität. Da die einzelnen Grundstücke im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes nicht betreten wurden, kann eine genaue Angabe über Stammumfang und Kronendurchmesser nicht erfolgen. Von der Straße aus ist jedoch erkennbar, dass die Kronentraufe des Baumes einen großen Teil der beiden genannten Flurstücke überschirmt und eine Bebauung beider Grundstücke bei gleichzeitigem Erhalt des Altbaumes nahezu unmöglich macht. Es handelt sich um einen der imposantesten Altbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Baum lediglich durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützt. Aus landschaftsplanerischer Sicht würde die Bedeutung des Baumes sowohl für den Biotop- und Artenschutz, als auch für das Orts- und Landschaftsbild eine Unterschutzstellung bzw. Ausweisung als Naturdenkmal rechtfertigen.

Aufgrund der fehlenden Einmessung des Standortes der Blutbuche ist eine zeichnerische Festsetzung des Baumes als zu erhaltender Bestandsbaum derzeit nicht möglich und das Ziel des Schutzes des Baumes ist weder zeichnerisch noch textlich zu spezifizieren. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche auf den betroffenen Flurstücken 141 und 142 steht derzeit zwar im Konflikt zu dem Ziel der Erhaltung dieses besonderen Altbaumes, die Festsetzung des Einzelbaumes wäre jedoch zu ungenau. Es ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Schutz der Blutbuche durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf erreicht werden kann.

ALLEEN / BAUMREIHEN

Sämtliche Straßen im Planungsgebiet werden durch Alleen oder Baumreihen gesäumt und bestimmen den Waldsiedlungscharakter der „Alten Kolonie“ entscheidend mit. Die Alleen und Baumreihen bilden Biotopverbindungsbahnen zur angrenzenden Landschaft und sind somit wertvolle Elemente der Biotopvernetzung. Alleen sind gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz generell geschützt und dürfen in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden. Im Planungsgebiet sind die Alleen / Baumreihen durch folgende Baumarten geprägt:

Beidseitige Alleen:

- Clara-Zetkin-Straße (Spitzahorn / Linde)
- Emil-Czekowski-Straße (Spitzahorn / Linde)
- Genzowstraße (Spitzahorn)
- Glienicker Straße (Spitzahorn / Rosskastanie / Linde)
- Goethestraße (Linde im Abschnitt Glienicker – Herthastraße; Spitzahorn (überwiegend Neupflanzungen) im Abschnitt Hertha – Clara-Zetkin-Straße)
- Herthastraße (Rosskastanien, geschnitten)
- Hochwaldallee (Linde, teilweise geschnitten)
- Karlstraße (Linde - geschnitten)

- Lindenallee (Linde – südlich Hausnr. 36 geschnitten)
- Stolper Straße (Rosskastanie im Abschnitt Clara-Zetkin-Straße – Hochwaldallee lückig)
- Winkler Straße (Linden im Abschnitt Glienicker Straße – Herthastraße; Spitzahorn im Abschnitt Herthastraße - Hochwaldallee)

Einseitige Baumreihen:

- Kurze Straße (Linden)
- Seestraße (Linden)

NATURDENKMALE – GESCHÜTZTE EINZELBÄUME

Im Planungsgebiet befinden sich 2 Einzelbäume, die als Naturdenkmale einem besonderen Schutz unterliegen:

- ND Nr. 27 - Ulme: Kurze Straße, der Standort befindet sich im Straßenraum auf Höhe des Grundstückes Nr. 6. Bei einem Ausbau der Straße ist in diesem Bereich der Schutz des Baumes und seiner Wurzelbereiche besonders zu beachten. Ein genereller Konflikt zu den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nicht.
- ND Nr. 14 - Buche: Emil-Czekowski-Straße 5: Der Standort des Baumes befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Da die einzelnen Grundstücke im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes nicht betreten wurden, kann eine genaue Angabe nicht erfolgen. Der Schutz des Baumes steht nicht im Konflikt zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Außerhalb, aber in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden sich folgende Altbäume bzw. Naturbestandteile, die als Naturdenkmale geschützt sind:

- ND Nr. 19 - Eiche: Am Ende der Glienicker Straße direkt an der Waldkante; der Standort befindet sich am Waldrand außerhalb der Bau- und Verkehrsflächen.
- ND Nr. 20 – Heide: Es handelt sich um eine Fläche innerhalb des ehemaligen Grenzstreifens, die sich außerhalb von Bau- und Verkehrsflächen befindet.
- ND Nr. 26 – Treuefließ- und Herthaseengebiet / Herthasee: Dieser Bereich ist ebenfalls als Naturdenkmal geschützt. Er befindet sich außerhalb von Bau- und Verkehrsflächen.

FAUNA

Im August 2013 wurde von Jens Scharon (Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz) eine Artenschutzrechtliche Bewertung des B-Plangebietens Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ vorgelegt, deren Ergebnisse im Folgenden in Auszügen zusammenfassend dargestellt werden.

„Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Bebauung, Umnutzung oder Entwicklung von Grundstücken oder Flächen die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Schutzstatus

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tierarten werden im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Es werden 2 Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten.

So sind bspw. alle europäischen Vogelarten und der Igel Erinaceus europaeus besonders geschützte Arten (§ 7 BNatSchG). Durch den besonderen Schutz ergeben sich die Verbote des § 44 BNatSchG.

Darüber hinaus sind Arten der betrachteten Tierklassen nach § 7 BNatSchG streng geschützt, wenn sie in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) enthalten sind. Darunter fallen u. a. alle heimischen Fledermäuse Chiroptera und die Zauneidechse Lacerta agilis.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten.

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Diese Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 definiert[10].

Nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes, z. B. durch Störungen, geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind. Dazu gehören Horste von Greifvögeln, Schwalbennester, Baumhöhlen sowie Brutplätze an Gebäuden.

Fledermäuse Chiroptera

Im Verlauf der in 2013 durchgeführten Untersuchung konnten insgesamt 4 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

In Tabelle 1 sind die nachgewiesenen Fledermausarten mit dem jeweiligen Schutzstatus der Arten aufgeführt. Weitere Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, aber aufgrund von sehr leisen Rufen, schwer mittels Fledermausdetektor erfasst werden können, sind in Tabelle 2 aufgelistet.

Tab. 1: Fledermausarten im Untersuchungsgebiet, mit Schutzstatus.

Art	RL Brandenburg	RL Deutschland	FFH-Anhang*	Gebietsstatus
Abendsegler	3	V	IV	potentielles Quartiergebiet,

[10] Der Gesetzgeber stützt sich auf folgende Richtlinien und Verordnungen: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG), Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG, vom 30. November 2009), EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97) und Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

(Nyctalus noctula)				Jagdgebiet
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	3	-	IV	potentielles Quartiergebiet, Jagdgebiet
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	3	G	IV	potentielles Quartiergebiet, Jagdgebiet
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	4	-	IV	potentielles Quartiergebiet, Jagdgebiet

Tab. 2: weiter Fledermausarten, die im Untersuchungsgebiet vorkommen können, mit Schutzstatus.

Art	RL Brandenburg	RL Deutschland	FFH-Anhang*	Gebietsstatus
Braunes Langohr (Plecotus auritus)	3	V	IV	potentielles Quartiergebiet, Jagdgebiet
Graues Langohr (Plecotus austriacus)	2	2	IV	potentielles Quartiergebiet, Jagdgebiet

Abendsegler (Nyctalus noctula)

Regelmäßig nachgewiesene Art die auch relativ häufig und in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes festgestellt worden ist. Die Abendsegler jagen relativ hoch über dem gesamten Siedlungsraum. Es liegen keine Nachweise vor die auf ein Quartier hindeuten, jedoch sind geeignete Altbäume auf einzelnen Grundstücken und auch Straßenbäume vorhanden, die Quartierpotential bieten.

Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)

Neben dem Abendsegler stellt die Zwergfledermaus die am häufigsten nachgewiesene Art dar. Quartierfunde gelangen nicht, sind aber im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen. Die Zwergfledermaus konnte im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Die vorhandenen Gebäude bieten geeignetes Quartierpotential, daneben sind die strukturreichen Gärten und Randstrukturen geeignetes Jagdhabitat.

Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)

Für die Wasserfledermaus liegen aus dem westlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes zwei Nachweise, jagender und überfliegender Tiere vor. Es ist möglich, dass sich Quartiere im Siedlungsbereich befinden, die vorliegenden Nachweise lassen aber keinen direkten Schluss dahingehend zu.

Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)

Die Breitflügelfledermaus konnte im Untersuchungsgebiet viermal, in unterschiedlichen Bereichen festgestellt werden. Eine Aussage zu Quartieren in diesen Bereichen lässt sich davon nicht ableiten. Da die Breitflügelfledermaus eine typische „Siedlungsfledermaus“ ist, die Gebäude als Quartierstandort bevorzugt, wird davon ausgegangen, dass entweder im Untersuchungsgebiet direkt oder im unmittelbar anschließenden Siedlungsraum, Quartiere der Art vorhanden sind.

Braunes Langohr (Plecotus auritus), Graues Langohr (Plecotus austriacus)

Nachweise für das Braune und das Graue Langohr liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Aufgrund der Lebensraumeignung des untersuchten Siedlungsraumes ist es aber denkbar, dass eine oder beide Arten vorkommen können.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine große Zahl an Einzelgebäuden und einen mehr oder weniger alten Baumbestand auf den Grundstücken und im Straßenbereich. Es ist ein typischer Siedlungsraum der eine hohe Bedeutung für Fledermäuse darstellt. Der Gebäudebestand und ein großer Teil des Altbaumbestandes bieten geeignete Quartiermöglichkeiten für die in Tabelle 1 aufgeführten Arten. Insbesondere für die typischen Arten solcher Siedlungsbereiche, wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr (hier nicht nachgewiesen, aber Vorkommen nicht ausgeschlossen), finden sich ausreichend potentielle Quartierstrukturen im Gebäudebestand. Daneben können im Altbaumbestand der Gärten, aber auch der Straßenbäume, Quartiere des Abendseglers zu finden sein. Eine wichtige Rolle spielt hier die Waldrandlage des Gebietes. Die Gartensiedlung und die angrenzenden Waldflächen stellen durch die hohe Strukturvielfalt geeignete Jagdhabitate für die nachgewiesenen Fledermausarten dar. Der Nachweis der Wasserfledermaus ist auf die Nähe des Untersuchungsgebietes zu größeren Gewässern (Oder-Havel-Kanal) zurückzuführen. Quartiere der Art können sich im Gebäude- aber auch Baumbestand des Siedlungsraumes befinden.

Die größte Gefährdung von Fledermauspopulationen im Siedlungsbereich sind Baumaßnahmen, die in bestehende Quartierstrukturen eingreifen. Es ist unbedingt erforderlich, dass in solchen Siedlungsbereichen vor geplanten Baumaßnahmen, wie z.B. Dacharbeiten, Wärmedämmung oder Abbruchmaßnahmen eine Untersuchung zum Vorkommen von Fledermausquartieren erfolgt. Daneben ist erforderlich, dass bei Eingriffen in den Baumbestand Voruntersuchungen auf Fledermausvorkommen erfolgen.

Avifauna

Im Zuge der Begehungen wurden 27 Vogelarten nachgewiesen, davon 24 Arten als Brutvögel. Weitere Arten wurden als Randsiedler und Nahrungsgäste festgestellt. Innerhalb des B-Plangebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs (Ryslavy & Mädlow 2008) und keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen.

3 Brutvogelarten sind in Brandenburg in die Vorwarnliste eingestuft worden.

Das Artenspektrum entspricht dem der Siedlungsgebiete. Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte Art als Brutvogel, keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs (Ryslavy & Mädlow 2008), drei Arten der Vor-

warnliste (Gartenrotschwanz, Feldsperling, Girlitz) und keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen.

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

7 Brutvogelarten, das entspricht 29,2 % des Gesamtartenspektrums, zeigen in Brandenburg einen abnehmenden Brutbestand. Von im Brutbestand zunehmenden Arten konnten 4 (16,7 %) und im Brutbestand gleich bleibenden Arten 13 (54,2%) erfasst werden. Im Untersuchungsgebiet konnten vorwiegend Arten festgestellt werden, die in Brandenburg einen gleich bleibenden Brutbestand aufweisen. Es handelt sich um häufige und verbreitete Arten, die verschiedenste von Gehölzbeständen geprägte Lebensräume, wie Gärten, Parks, Friedhöfe, verschiedene Wälder sowie Siedlungsgebiete besiedeln.

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt.

Schutz von Niststätten

Im B-Plangebiet sind nach § 44 BNatSchG ganzjährig geschützte Lebensstätten vorhanden. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Folgende Arten nutzen ganzjährig geschützte Niststätten im B-Plangebiet:

Baumhöhlen: Buntspecht

Baumhöhlen und/oder Nistkästen: Blaumeise, Kohlmeise, Tannenmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Star, Gartenrotschwanz, Feldsperling

Nischen (u. a. an Gebäuden), Halbhöhlenbrüterkästen: Hausrotschwanz, Haussperling

Neben natürlichen Baumhöhlen handelt es sich um vielfältige Niststätten an den vorhandenen Gebäuden und Nistkästen an den (Straßen-)Bäumen. Da die vielen Grundstücke nicht begangen werden konnten, wurden die Anzahl und genaue Lage der Niststätten nicht erfasst. Auch unterliegen diese ständigen Veränderungen, z. B. durch die Neuanlage von Baumhöhlen durch Spechte, die natürliche Bildung von Brutstätten an Bäumen sowie durch bauliche Veränderungen an den Gebäuden.

Da innerhalb des B-Plangebietes Veränderungen nur auf einzelnen Grundstücken und diese ständig, bzw. während eines langen Zeitraumes erfolgen, sollte vor der Entfernung von Altbäumen und Gebäuden bzw. deren Umbau eine zeitnahe Erfassung der auf dem betroffenen Grundstück vorhandenen ganzjährig geschützten Lebensstätten erfolgen und darauf aufbauend geeignete Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Die Niststätten von Freibrütern, d. h. Arten die für jede Brut ein neues Nest errichten, sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Weitere streng geschützte Arten

Im Zuge der Untersuchung konnten weder wassergebundene Arten noch xylobionte Käfer (Heldbock, Eremit) gefunden werden, die als streng geschützt gelten.

Wertigkeiten des B-Plangebietes und Schutzmaßnahmen

Der Wert des B-Plangebietes ergibt sich durch seine Größe, und hier vor allem auf Grund der Gehölzstrukturen. Diese bieten insbesondere einer artenreichen Vogelwelt Ansiedlungsmöglichkeiten. Auch wenn der Anteil gefährdeter bzw. spezialisierter Arten sehr gering ist, ist die Artenzahl der im Gebiet nistenden Vögel der mit wald- bzw. gehölzgeprägten Schutzgebieten vergleichbar.

Im Zuge der Umnutzung der waldartigen Grundstücke von einen hohen Gehölzbestand (Altbäume, Gebüsche, Hecken) aufweisenden hin zu strukturarmen Gärten mit einem großen Einfamilienhaus, intensiven Scherrasen sowie Ziergehölzen sollte entgegen gewirkt werden, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Ein Indikator hierfür ist der geringe Anteil der Bodenbrüter unter den ausgewiesenen Brutvogelarten.

Der Erhalt und die Förderung von Altbäumen, auch Obstbäume, sollten gesichert werden, u. a. als Nistplatz für Höhlenbrüter sowie Quartiere für streng geschützte Fledermäuse.

Durch Gebäudeabriss und –modernisierung beseitigte ganzjährig geschützte Lebensstätten müssen unbedingt ersetzt werden. Hierfür müssen zeitnahe Erfassungen erfolgen.

Zum Erhalt und zur Förderung der streng geschützten Fledermäuse sowie der Höhlen- und Nischenbrüter können Fledermauskästen sowie Nistkästen angebracht werden, u. a. um den durch die Abholzung von Altbäumen aufgetretenen Verlust zu verringern.“

BIOTOPSTRUKTUREN IN NACHBARSCHAFT ZUM PLANUNGSGEBIET

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geht aber nicht nur auf die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotoptypen zurück. Entscheidend wertsteigernd ist die direkte Nachbarschaft zu bedeutenden, äußerst seltenen und vielfältigen Biotopstrukturen wie der Niederungslandschaft des „Treuefließes“ / „Treuegrabens“ im Westen des Geltungsbereiches und des „Herthamoores“ (s.o.) im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches sowie der wertvollen Laubwälder, die sowohl in den genannten Niederungsgebieten wie auch im Osten an die „Alte Kolonie“ anschließen. Vor allem die Niederungslandschaft beherbergt vielfältige Biotopstrukturen, die den unterschiedlichsten Schutzkategorien der Naturschutzgesetzgebungen Brandenburgs, der Bundesrepublik sowie auch der Europäischen Union zuzuordnen sind (s.o.). Darüber hinaus finden sich hier zahlreiche besonders und streng geschützte Tier- sowie auch Pflanzenarten[11].

Das „Treuefließ“, dessen Verlauf z.T. direkt an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Emil-Czekowski- sowie des südlichen Teilabschnittes der Glienicker Straße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze angrenzt, sowie auch das südlich anschließende „Herthamoor“, welches an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Seestaße angrenzt, stellen landschaftsräumliche Besonderheiten dar. Beide gehen auf die eiszeitliche Entstehung der Landschaft Hohen Neuendorfs zurück und haben sich aus nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinnen entwickelt.

Das Fließ verläuft meist offen und gewunden in den teils durch Hochstauden (z.B. Brennnesseln), Gebüsche (z.B. Weiden), Gehölzaufwuchs (z.B. Pappel) aber auch Erlen und Eichen-Altbaumbestände geprägten Niederungsflächen. In diesem wertvollen Landschaftsraum bilden die drei Grundstücke Emil-Czekowski-Straße 3A-3C, die sich in das Niederungsgebiet des

[11] Siehe Landschaftsplan Stadt Hohn Neuendorf

„Treuefließes“ hineinschieben aus landschaftsplanerischer Sicht eine Überformung der sonst geschützten Biotopstrukturen. Diese drei Grundstücke liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, welches sich großflächig im angrenzenden Landschaftsraum ausdehnt. Die Ausgliederung dieser drei Grundstücke aus dem LSG wurde vom Ministerium in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 14. April 2016 teilt das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit, dass das Verfahren zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes eingeleitet werden kann. Das Verfahren wurde zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ durchgeführt. Die in Aussicht gestellte Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ liegt noch nicht vor.

Darüber hinaus wird das „Treuefließ“ als Gestaltungselement in die Gartengestaltung der benachbarten Grundstücke einbezogen und mehr oder weniger überformt: Die private Gartennutzung erstreckt sich zum Teil jenseits der Grundstücksgrenzen über den Gewässerlauf hinweg in das Niederungsgebiet. Kleine Brücken, Abgrabungen sowie die Aufweitung zu einem kleineren See[12] sind hier zu finden. Diese Nutzungen stellen aus landschaftsplanerischer Sicht Überformungen innerhalb des empfindlichen Biotopkomplexes dar und sollten aus landschaftsplanerischer Sicht künftig zurückentwickelt werden. Der Bebauungsplan bietet dafür jedoch keine Instrumente (unter anderem wegen der Lage dieser Flächen jenseits der Grenzen des Planungsgebietes). Im südlichen Abschnitt ist das Fließ verrohrt und unterquert die Glienicker Straße, um dann das angrenzende „Herthamoor“ zu speisen.

Die heutige Gestalt und Ausprägung des „Herthamoors“ sowie die künftigen Entwicklungskonzepte wurden bereits näher beschrieben. Grundsätzlich wird eine Renaturierung des wertvollen Landschaftsraumes angestrebt, die konkreten Maßnahmen werden im Pflege- und Entwicklungsplan festgelegt.

Die selektive Biotopkartierung des Landschaftsplans[13] beschreibt den Bereich im und um „Herthamoor“ und „Treuegraben“ als "strukturreichen Biotopkomplex feuchter bis nasser Standorte, relativ ungestört". Es finden sich hier z.B. folgende geschützte Biotope: Großseggen Erlenbruch-Bestände, Verlandungsmoor mit Erlenbruch, Laubwald-Bestände mit Erlen, Birken und Ahorn, Feuchtstandorte mit Seggen- und Schilfbeständen. Darüber hinaus sind feuchte Wiesenbereiche, Wildacker mit Gehölzaufwuchs und Hochstauden Laubwald- und Gehölzbestände in unterschiedlicher Ausbildung kartiert worden, die zwar keinen Schutzstatus aufweisen, in der engen Verflechtung zu den geschützten Biotopen aber zur Ausbildung des wertvollen Biotopkomplexes beitragen. Auch im Gebiet des „Herthamoores“ sind im direkten Übergang der Wohngrundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches gelegen sind, z.T. Ausweitungen der Nutzung privater Freiflächen in den Bereich des Moores zu beobachten. Die zumeist steile Böschungskante im rückwärtigen Grundstücksteil der Wohngrundstücke stellt jedoch in Teilbereichen eine starke landschaftsräumliche Kante im Gelände dar, die häufig einer Ausweitung der Nutzung entgegensteht.

Auch die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Laubwaldstrukturen weisen einen sehr hohen Biotopwert auf. Sie sind durch Altbaumbestände geprägt, die über die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Altbäume und Alleen gut mit den Gartenstrukturen der "Alten Kolonie" vernetzt sind.

---

[12] Ob es sich bei diesem See um einen „Quellsee“ des Treuefließes handelt, konnte im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nicht geklärt werden.

[13] Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf, s.o.

Bewertung

In der Summe bildet die Umgebung der "Alten Kolonie" ein für die Flora und Fauna sehr wertvolles, vielfältig strukturiertes Biotopgefüge, welches heute aufgrund der guten Vernetzung und starken internen Durchgrünung und der kleinteilig und vielfältigen eigenen Biotopstrukturen eine bereichernde Ergänzung zu den Biotopstrukturen der Umgebung darstellt.

Für die künftige Entwicklung ist einer Verarmung der siedlungsinternen Biotopstrukturen sowie einer Beeinträchtigung der wertvollen aber empfindlichen, direkt angrenzenden Niederungsbiotope entgegenzuwirken.

6.3.1.3 Schutzgut Boden

Topographie / Naturraum

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teil des Westbarnim gelegen und ist Teil der ostbrandenburgischen Platte. Die flachhügelige Moränenplatte wird von verzweigten Schmelzwasserrinnen und Gewässern durchzogen. In der Nachbarschaft des Planungsgebietes geht die Niederung des „Treuegrabens“ / „Herthamoores“ und deren Weiterführung im Niederungsgebiet des Bieseltals in Richtung Süden auf eine solche Schmelzwasserniederung zurück. Die Topographie des Planungsgebietes ist leicht bewegt und fällt von Norden nach Südwesten hin ab. Zwischen Hochfläche und angrenzender Niederungslandschaft erstreckt sich eine zum Teil steile Hangkante, die insbesondere im rückwärtigen Bereich der südlichen Wohngrundstücke südöstlich der Seestraße mit bis zu ca. 5 m Höhendifferenz deutlich zutage tritt.

Boden

Die Böden im Bereich des Planungsgebietes werden durch die Lage im Übergangsbereich zwischen Geschiebemergelkomplexen der Weichselvereisung und dem Erosionsbereich der Havel bestimmt. Charakteristisch ist ein kleinflächiger Wechsel der geologischen Schichten. Die überwiegend leichten, sandigen Böden können von Geschiebemergel bzw. –lehm durchzogen werden.

Laut Landschaftsplan sind die südwestlichen Grundstücke entlang der Seestraße bereits dem Niederungsgebiet zuzuordnen. Der derzeitige Versiegelungsgrad innerhalb der Wohnbauflächen wird im Landschaftsplan mit 10-35% als gering angegeben. Die anthropogenen Einflüsse auf das Schutzgut Boden gehen auf die Erschließung und Überbauung dieses Teil der Böden zurück. Der hohe Anteil unversiegelter Böden und die starke Prägung durch Altbaumbestand haben auch auf das Schutzgut Boden positive Auswirkungen.

Zusammenfassend weisen die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für den Bodenhaushalt auf.

Die Bedeutung der Niederungsflächen, die an den Geltungsbereich angrenzen, sind nicht nur für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als besonders hoch zu bewerten. Niederungsböden - allen voran Moorböden - stellen seltene und wertvolle Bodenstrukturen dar. Der Landschaftsplan weist daher die Böden im Bereich des „Herthamoores“ als schützenswerte Bodenformationen aus. Mit den sie umgebenden Niederungsböden sind vor allem die Moorböden vom Grundwasserstand in der Umgebung abhängig. Die angestrebte Renaturierung des Moorgebietes kann nur gelingen, wenn der Grundwasserstand innerhalb des Moores sowie in den angrenzenden Bereichen nur einen sehr geringen Flurabstand aufweist. Das hydrologische Management dient daher nicht nur dem Wasserhaushalt, sondern ist eine Bedingung für die Erhaltung und Wiederherstellung wertvoller Bodenfunktionen.

Bewertung

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

6.3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Direkt westlich angrenzend verläuft jedoch das „Treuefließ“, welches in Teilabschnitten mit nur wenigen Metern Abstand zur Geltungsbereichsgrenze verläuft. Wie bereits beschrieben, stellt das Fließ zusammen mit dem „Treuegraben“ ein wichtiges Landschaftselement dar und trägt zur Speisung des südlich angrenzenden Herthamoores bei. Die punktuellen Überformungen des „Treuefließes“ in Nachbarschaft zu einigen Wohngrundstücken sowie die Verrohrung im Bereich der Unterquerung der Glienicker Straße stellen Beeinträchtigungen des Gewässerlaufes dar, die jedoch seine große Bedeutung für den Wasserhaushalt aber auch die anderen Schutzgüter nur in geringem Maße beeinträchtigt.

Die geologischen Formationen im Geltungsbereich führen zur Entstehung von Schichtenwasser, welches im Bereich der Hangkante an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. an ihrem Fuße austritt. Hier trägt auch das Schichtenwasser - zusammen mit dem o.g. Oberflächenwasser - zur Speisung des Herthamoores bei. Den Flurabstand des Grundwassers gibt der Landschaftsplan im Bereich der Niederung mit weniger als 2 m an. Betroffen von diesem geringen Flurabstand sind die Grundstücke südlich der Seestraße sowie zum Teil auch die Grundstücke westlich der Kurzen und südlich der Stolper Straße. Gegenüber dem vor Jahrzehnten gemessenen, natürlicheren Grundwasserstand - vor Durchführung grundlegender hydrologischer Veränderungen im Bereich des Moores und dem angrenzenden Niederungsgebiet - ist der Grundwasserspiegel jedoch stark abgesenkt, was zu einer Degeneration des Moores geführt hat.

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

Trinkwasserschutzzone (TWSZ) – geplant -

Künftig wird sich ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stolpe befinden.

In der künftigen Trinkwasserschutzzone III B gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des MLUL vom 16. Februar 2009 in der aktuellen Fassung (siehe ergänzend Pkt. 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt).

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 offen stehen.

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

Die aus Sicht des Moorschutzes anzustrebende Wiedervernässung des „Herthamoores“ soll durch die Anhebung des Grundwasserspiegels erfolgen. Dies macht eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich, die überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen müssen. Auswirkungen der Anhebung des Grundwasserspiegels auf die Gebäude und Grundstücke im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen. Die seit Jahrzehnten vorherrschenden Grundwasserstände wurden von den Anwohnern als Grundlage für ihre Bebauung bzw. Grundstücksnutzung angenommen. Bei einer Erhöhung des Grundwasserstandes kann es möglicherweise zu Auswirkungen kommen, die o.g. Nutzungen betreffen. Unter diesem Aspekt sind auch die Standorte künftiger Gebäude bzw. empfindlicher Nutzungen zu prüfen.

6.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

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

Die Niederungsgebiete und Waldflächen in Nachbarschaft des Geltungsbereiches stellen wichtige Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete dar. Sie tragen so ebenfalls mit dazu bei, das Lokalklima innerhalb des Planungsgebietes zu entlasten.

Bewertung

Mit seinem relativ geringen Versiegelungsgrad, dem hohen Vegetationsanteil der Gärten und dem hohen Anteil von Altbaumbestand, die Nachbarschaft zu klimatisch ausgleichenden Wald- und Niederungsflächen trägt das Planungsgebiet selbst zusätzlich zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

Zusammenfassend ist nicht mit spürbaren, negativen Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation Hohen Neuendorfs durch die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu rechnen. Ein wichtiger Aspekt wird jedoch auch künftig der Schutz der Altbaumbestände und die Neupflanzung von Gehölzen sein. Dieses Ziel kann jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht befördert werden. Hier gilt es die strikte Einhaltung der Baumschutzsatzung zu sichern und zu kontrollieren.

[14] Landschaftsplan s.o.

6.3.1.6 Schutzgut Ortsbild / Landschaft

Die Prägung des Planungsgebietes als Waldsiedung wird durch den hohen Anteil noch erhaltener Waldbäume sowie die Bepflanzung sämtlicher öffentlicher Straßen mit Alleen oder zumindest mit Baumreihen bestimmt. Der charakteristische alte Waldbaumbestand stellt vermutlich z.T. noch ein Relikt der früheren Bewaldung im Gebiet der "Alten Kolonie" vor Erschließung dar. Ihm kommt daher nicht nur eine Bedeutung zur Gliederung des Siedlungsgebietes zu, sondern macht historische Bezüge sichtbar und trägt so zur Identifikationsbildung bei. Ergänzend kommen markante alte Parkbäume und Obstbäume hinzu, die die Gärten zahlreicher Wohngrundstücke bestimmen.

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

Wesentlich wird das Siedlungsbild auch durch die klaren Siedlungskanten zu den angrenzenden Landschaftsräumen bestimmt; die Waldkante hinter der rückwärtigen Grundstücksgrenze an der Hochwaldallee ist vom Straßenraum aus sichtbar und markiert die Lage am Rande der Siedlungsflächen. Auch die angrenzenden Niederungsgebiete sind anhand des Geländeabfalls bzw. anhand deutlicher Böschungskanten sowie der Kulisse aus Waldbäumen jenseits der Gärten vom Siedlungsgebiet aus wahrnehmbar. Die Ausprägung dieser Niederungsgebiete ist jedoch meist nicht erkennbar; ein zusammenhängendes Wegenetz, welches diese Bereiche für Fußgänger erschließt und die landschaftsräumliche Situation erlebbar macht, ist nicht vorhanden.

Mit der Wiesenbrache zwischen den Kreuzungsbereichen Glienicker- / Stolper- und Seestraße zieht sich hier die Niederungslandschaft sichtbar in die Siedlungsflächen hinein. Die Freifläche stellt somit eine wertvolle Besonderheit innerhalb des Geltungsbereiches dar, die die naturräumliche Lage erlebbar macht und hervorhebt.

Von außen ist der Geltungsbereich nur von der Hohen Neuendorfer Straße einsehbar. Alle anderen Ortsränder werden direkt vom Landschaftsraum und den entsprechenden Wald- bzw. Niederungsflächen umschlossen. Das Siedlungsgebiet fügt sich somit meist harmonisch in seine Umgebung ein.

Ausnahmen bilden die drei Grundstücke Emil-Czekowski-Straße 3A-3C, die sich sichtbar in das Niederungsgebiet des „Treuefließes“ hineinschieben und hier aus landschaftsplanerischer Sicht als Überformung innerhalb des Landschaftsraumes wirken. Schon ihre Erschließung über einen Stichweg von der Emil-Czekowski-Straße aus zeigt, dass sie nicht Teil der ursprünglichen, historischen Bebauung sind, sondern erst später ergänzt wurden.

In geringerem Umfang gilt dies auch für die teilweise über die Grundstücksgrenzen hinausgehenden, gärtnerischen Nutzungen in Nachbarschaft zum Fließ oder zum „Herthamoor“. Auch diese dehnen sich in den Landschaftsraum aus und stellen dort aus landschaftsplanerischer Sicht Überformungen in der sonst überwiegend naturhaften Ausprägung der Niederungsflächen dar.

6.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt werden könnte.

Als Kultur- und Sachgüter sind die in einer Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale zu bezeichnen.

Im Geltungsbereich befinden sich drei Baudenkmale:

- Herthastraße 21: Wohnhaus,
- Herthastraße 23 Wohnhaus mit Nebengebäude,
- Winkler Straße 28 Wohnhaus.

Die drei Denkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bewertung

Konflikte mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

6.3.1.8 Schutzgebiete

Die Bedeutung der die Siedlungsflächen im Westen, Südwesten und Osten begrenzenden Landschaftsräume und Biotopstrukturen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft wird auch dadurch verdeutlicht, dass ein großer Teil dieser Flächen einer oder sogar mehreren Schutzkategorien unterliegen.

Es handelt sich um folgende Schutzgebiete:

- Der Geltungsbereich ist Teil des "Großschutzgebietes Naturpark Barnim", welches sich großflächig vorwiegend im Norden und Osten des Planungsgebietes fortsetzt.
- Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“: Westlich und östlich direkt angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Im Bereich der Emil-Czekowski-Straße liegen die drei Grundstücke 3A-3C innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Genehmigung zur Bebauung dieser drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern wurde vor Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes erteilt, der Verlauf der Grenzziehung des LSG berücksichtigt die Gebäude jedoch nicht. Es besteht demnach derzeit ein Widerspruch zwischen vorhandener Bebauung und den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung. Im Zuge des Bebauungsplanes ist dieser Widerspruch auszuräumen. (Hierzu wurde seitens der Stadt Hohen Neuendorf eine Ausgliederung der drei betroffenen Flurstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Eine Ausgliederung der betroffenen Grundstücke wurde durch die Obere Naturschutzbehörde - Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz - bereits in Aussicht gestellt, liegt aber in abschließender Form noch nicht vor. Mit der Inaussichtstellung wurde klargestellt, dass auch die obere Naturschutzbehörde keinen Konflikt in den Ausweisungen des Bebauungsplanes gegenüber der Abgrenzung des Schutzgebietes darstellt.)
- Naturdenkmale (Altbäume - siehe Pkt. 6.3.1.2) Innerhalb des Planungsgebietes
- Geschützte Biotope: Moore und Sümpfe (Biotoptyp 0400002), Feuchtwiesen und Feuchtweiden (Biotoptyp 05101), Wälder (Biotoptyp 08100, 08103) westlich und südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich
- gesetzlich geschützte Alleen (siehe Pkt. 6.3.1.2) innerhalb des Planungsgebietes.

6.3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen

betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Unter Wechselwirkungen sind sich verstärkende, negative oder sich aufhebende Auswirkungen der betrachteten Einzelaspekte zu verstehen, die in der Summe zu einer geänderten Einschätzung der o. g. Bewertung führen.

Im vorliegenden Fall treten solche Wechselwirkungen jedoch nicht auf.

6.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird Baurecht für die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich konkretisiert.

Im Folgenden wird dargestellt, welche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.3.2.1 Zu erwartende Umweltauswirkungen / Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Der Umweltbericht dient dazu, die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft darzustellen und ggf. Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aufzuzeigen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind aber nicht alle Veränderungen der Schutzgüter als "Eingriffe" im Sinne des Gesetzes zu bezeichnen. Vielmehr gelten nur jene Beeinträchtigungen als Eingriff, die nicht bereits erfolgt sind oder nach dem derzeit geltenden Planungsrecht zulässig wären.
Im vorliegenden Fall müssen folgende Aussagen des geltenden Planungsrechtes zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit herangezogen werden:

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

Daraus ergibt sich, dass für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke grundsätzlich bereits heute Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen somit nicht erstmals Baurecht, sondern stellen lediglich eine Konkretisierung des bestehenden Baurechtes dar. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG sind die Beeinträchtigungen, die durch eine Bebauung im Geltungsbereich auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ausgehen, somit nicht als Eingriffe zu bezeichnen, da eine Bebauung und somit auch die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen bereits heute zulässig wären. Die Eingriffsregelung findet demnach im vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung.

Aussagen über die maximal zulässige bauliche Dichte sind weder dem Flächennutzungsplan noch der Klarstellungssatzung zu entnehmen. Laut Baunutzungsverordnung wird die maximale bauliche Dichte in Wohnbauflächen (Ausweisung des FNP für die Bauflächen des Geltungsbereiches) mit einer GRZ von 0,4 angegeben. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegte, maximale bauliche Dichte liegt zwischen einer GRZ von 0,2 in Nachbarschaft zu den

Landschaftsräumen und 0,4 angrenzend zur Hohen Neuendorfer Straße - sie überschreitet demnach die bauliche Dichte von 0,4 auch in den als Mischgebiet ausgewiesenen Baufeldern nicht.

Ohne die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung wird es auf Grund des zu beachtenden Einfügungs- und Gleichbehandlungsgebotes zu einer baulichen Verdichtung im gesamten Plangebiet kommen. Eine Gegenüberstellung der aktuellen Bebauungsdichte mit der künftig maximal zulässigen Bebauungsdichte berücksichtigt eben diese Entwicklungsmöglichkeit nicht.

Im Falle eines konkreten Bauantrages hat die Stadt aber derzeit zu prüfen, ob sich das jeweilige geplante Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Dies bezieht sich auf diverse Aspekte (z.B. Lage, Ausrichtung, Dimension des Baukörpers) vor allem aber auch auf die maximal zulässige Überbauung des Grundstückes. Es ergibt sich somit für die heutige Situation keine einheitlich festgelegte, maximale Dichte. Nach dem Einfügungsgebot kann sie - je nach der baulichen Ausnutzung der Nachbargrundstücke - stark variieren. Für die Zukunft ist damit nach geltendem Baurecht aber keine planerische Obergrenze der baulichen Dichte im Gebiet gesetzt.

Im Falle von Bauanträgen zur Teilung oder Verdichtung von Grundstücken, in deren Nachbarschaft bereits ähnliche Vorhaben genehmigt worden sind, wäre nach dem Einfügungs- und Gleichbehandlungsgebot eine Baugenehmigung zu erteilen. Eine planerische Einflussnahme mit dem Ziel einer abgestuften baulichen Dichte - wie sie jetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesen wird - bliebe der Stadt nach geltendem Planungsrecht nicht. Bei der Beurteilung des Baurechts nach dem Einfügungsgebot kann es langfristig zu einer "schleichenden Verdichtung" kommen, die insbesondere in den Randbereichen der "Alten Kolonie" planerisch nicht erwünscht ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen Instrumente der aktiven Steuerung der baulichen Entwicklung dar. Es lassen sich konkrete Obergrenzen für die bauliche Dichte sowie die Geschossigkeit und Vorgaben zur Bauweise sowie auch für die Lage der überbaubaren Fläche bzw. der künftigen Baukörper auf den Grundstücken festlegen.

Auch für den Sonderfall Tennisplatz - der nicht im Bereich der Klarstellungssatzung liegt - stellt der Bebauungsplan ein geeignetes Steuerungsinstrument dar. Zwar wird in diesem Sinne zum ersten Mal Baurecht geschaffen und Wohnbebauung ermöglicht, wo bisher ein Tennisplatz ist. Gleichwohl entstehen dadurch keine Kompensationserfordernisse, da bereits früher Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind.

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

Aus Sicht von Natur und Landschaft stellt die Nutzung des Instrumentes "Bebauungsplan" mit seinen Festsetzungen im vorliegenden Fall eine Möglichkeit dar, die bauliche Entwicklung zu steuern und so Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Verhältnis zum bestehenden Baurecht zu vermeiden und zu minimieren.

6.3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgten Ziele beziehen sich vor allem darauf, in dem vorhandenen Baugebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ziel ist es, eine Gliederung der Baugebiete zu erreichen.

- Die höchste bauliche Dichte wird im Bereich der Mischgebiete parallel zur Hohen Neuendorfer Straße vorgesehen. In diesen Bereichen befinden sich bereits heute zahlreiche gewerbliche Nutzungen. Mit der Bündelung gewerblicher Nutzungen soll langfristig eine Entlastung der angrenzenden Wohngebiete erreicht werden; nicht störende Gewerbebetriebe sind jedoch auch in den allgemeinen Wohngebieten zukünftig zulässig. Die maximale bauliche Dichte von GRZ 0,4 liegt innerhalb der von der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Spanne der baulichen Ausnutzung von Wohngebieten und stellt daher auch künftig keine gebietsfremde Verdichtung dar. Die Maßnahmen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, die im inneren Bereich der Siedlung gelegen sind (WA1-15), wird die maximale bauliche Dichte auf GRZ 0,3 begrenzt. Diese geringere Dichte sichert einen maximalen Versiegelungsgrad von 45% der Bauflächen[15] und schützt somit 55% der Grundstücksflächen vor Überbauung. So wird auch zukünftig die überwiegende Grundstücksfläche für eine Gartennutzung sowie für die Bepflanzung freigehalten. Der Charakter des Siedlungsgebietes "Alte Kolonie" wird so langfristig erhalten. Da innerhalb des Geltungsbereiches eine Vielzahl sehr großer Grundstücke vorhanden ist, wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die Sonderregelungen für Grundstücke mit mehr als 600 m² Fläche trifft. Ziel ist es, Grundstücksteilungen und die Ausbildung von Hammergrundstücken zu unterbinden und die maximale Versiegelung zu begrenzen.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, die sich im Übergangsbereich zu den wertvollen, überwiegend geschützten Landschaftselementen befinden (WA 16-20), wird die maximal zulässige Versiegelung mit einer GRZ von 0,2 noch weiter reduziert. Inklusive Nebenanlagen ist hier der Versiegelungsgrad auf 30% der Grundstücksfläche begrenzt[16]. Diese Abstufung der Dichte schafft eine Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsraum, die dazu dient, Beeinträchtigungen der wertvollen Biotopstrukturen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Analog zur Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße im Bereich der inneren Wohngrundstücke, erfolgt auch hier eine Sonderregelung für Grundstücke mit mehr als 800 m² Fläche. Ziel ist auch hier, Grundstücksteilungen und die Ausbildung von Hammergrundstücken zu unterbinden und die maximale Versiegelung zu begrenzen. Ergänzend wird auf den Grundstücken WA 16-20 durch zeichnerische Festsetzungen eine hintere Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend Nebenanlagen (max. 16m² Größe und bis 15m Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze) zulässig, so dass mit dieser Festsetzung sowohl eine von Bebauung überwiegend freie Gartenzone gesichert wird und darüber hinaus die durch Wegeflächen und Zufahrten überbauten Grundstücksteile auf ein Minimum begrenzt werden. (Die Nähe zur Verkehrsfläche vermeidet lange Wege in die rückwärtigen Grundstücksteile.)

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

[16] GRZ 0,2 = 20% Versiegelung zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 50% - also 10% der Grundstücksfläche, so dass in der Summe eine maximale Versiegelung von 30% eingehalten werden muss.

- Dem Ziel der Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Boden- und Grundwasserhaushalts dient die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen.
- Die Festsetzung jeweils eines Kinderspielplatzes im Bereich der öffentlichen Grünflächen südlich Kreuzungsbereich Stolper Straße / Seestraße sowie im Bereich des derzeitigen Tennisplatzes (WA 12) setzt die Forderung der vorbereitenden, übergeordneten Planungsebenen nach einer Verbesserung der Versorgung des Siedlungsgebietes "Alte Kolonie" mit öffentlichen Kinderspielplätzen um und schafft so eine Verbesserung der Versorgungssituation für die Anwohner des Gebietes.

6.3.2.3 Schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen

Von der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen zwar keine Eingriffe in Natur und Landschaft aus (s.o.), dennoch entstehen Umweltauswirkungen, die im folgenden kurz - schutzgutbezogen - zusammengestellt werden:

Schutzgut Mensch

Mit der Planung innerhalb des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Erholungsfunktionen nicht beeinträchtigt, die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und maximaler Versiegelung dient der Sicherung großzügiger Gartenflächen für die private Nutzung. Die Ausweisung der öffentlichen Kinderspielflächen dient dem Abbau der bestehenden Unterversorgung und ergänzt die privaten Gartenflächen um öffentliche Spielangebote.

Negative Auswirkungen auf die Anwohner und Besucher des Gebietes sind nicht zu erwarten; vielmehr wird eine Verbesserung gegenüber Bestand und vorhandenem Baurecht erreicht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Zonierung der baulichen Dichte durch die Festsetzung eines abgestuften, maximalen Versiegelungsgrades dient der Erhaltung großer, zusammenhängender Frei- bzw. Gartenflächen in den einzelnen Quartieren. 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 nicht beeinflusst werden; für den Erhalt des wertvollen alten Baumbestandes ist die Anwendung und Einhaltung der Vorschriften der Baumschutzsatzung unbedingt erforderlich. Für den Fall, dass die Fällung von Altbäumen im Einzelfall unvermeidbar sein sollte, ist darauf zu achten, dass ausreichend Ausgleichspflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen hergestellt werden. Nur so lässt sich der Charakter der Waldsiedlung auch langfristig sichern und entwickeln. Möglichkeiten der Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet sowie der Zahlung von Ersatzgeldern sollten in diesem Gebiet möglichst nicht in Erwägung gezogen und nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Mit der Schaffung einer Pufferzone zur angrenzenden Landschaft, die mit einer geringeren baulichen Dichte sowie einer rückwärtigen Baugrenze die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken am "Ortsrand" gliedert, werden Beeinträchtigungen und Störungen der empfindlichen Biotope in der Nachbarschaft minimiert. Möglichkeiten, die Ausweitung der Gartennutzung auf an die Wohngrundstücke angrenzende Biotopflächen durch die Anwohner zu regeln, bietet der Bebauungsplan leider nicht. Hier sind Kontrollen durch die zuständigen Behörden durchzuführen und Maßnahmen im Einzelfall abzustimmen.

Zum Schutz wildlebender Tiere im Gebiet gibt die Artenschutzrechtliche Untersuchung[17] folgende Hinweise:

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

Eine Bauzeitenregelung sorgt für größtmögliche Vermeidung/Minimierung von Eingriffswirkungen auf die Fledermäuse des Untersuchungsgebietes. Mögliche Abriss- und Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Fledermausarten und der Überwinterungszeit, d.h. zwischen Ende September bis Anfang November durchgeführt werden.

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

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten im Sinne von (maßgeblichen) Flächenverlusten, Nahrungsverknappung oder Barrierewirkung ist bei weiterer Bebauung der Fläche oder von Teilbereichen der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten, vor allem, wenn ausreichend Grünflächen mit Baum- und Heckenbestand erhalten bleiben oder neu geschaffen werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 (5) BNatSchG:

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere im neu entstehenden Gebäudebestand sinnvoll. Hier ist darauf zu achten, dass verschiedene Quartiertypen verwendet werden, um den unterschiedlichen Quartieransprüchen der im Gebiet vorkommenden Arten zu entsprechen.

Auch können in den vorhandenen Gebäudebestand Fledermausquartiere integriert werden.

Negative Umwelteinwirkungen auf Tiere und Pflanzen gehen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus. Mit der baulichen Entwicklung wird es zwar Umweltauswirkungen auf die Flora und Fauna innerhalb des Gebietes geben, die gegenüber dem Bestand eine geringfügige Verschlechterung darstellen können. Im Verhältnis zum geltenden Baurecht wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Umweltauswirkungen erzielt.

Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes gehen vor allem auf die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Böden zurück. Die zukünftig überbauten Flächen gehen einer naturnahen Bodenentwicklung dauerhaft verloren; dies hat Auswirkungen in den Bodenhaushalt zur Folge. Wie bereits für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dargestellt, sind negative Umweltauswirkungen auf den Bodenhaushalt gegenüber der heutigen Situation möglich; im Verhältnis zum geltenden Baurecht werden diese jedoch reduziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen somit zu einer Vermeidung und Minderung der negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei.

Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung und Minderung der negativen Umweltauswirkungen soll eine vollständige Versiegelung der Flächen so gering wie möglich gehalten werden: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben daher sowohl eine maximale Versiegelung der Grundstücksflächen in Korrespondenz zur Lage der Flächen und somit zur Bedeutung für die Schutzgüter vor. Zur weiteren Reduzierung der Versiegelung und gleichzeitigen Anreicherung des Grundwassers durch

[17] Artenschutzrechtliche Bewertung des B-Plangebietes Nr. 49 "Alte Kolonie" südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde, Scharon (siehe oben)

Niederschlagswasser wird daher die Herstellung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau vorgeschrieben. Darüber hinaus schreibt bereits das Wasserhaushaltsgesetz vor, dass Niederschläge der versiegelten und bebauten Flächen oberflächig innerhalb der Grundstücksflächen zu versickern sind.

Mit Umsetzung dieser Festsetzungen sind nur geringfügige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, die analog zum Schutzgut Boden zu einer Vermeidung bzw. Minderung gegenüber dem geltenden Baurecht beitragen.

Trinkwasserschutzzone (TWSZ) – geplant -

Künftig wird sich ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stolpe befinden.

In der künftigen Trinkwasserschutzzone III B gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des MLUL vom 16. Februar 2009 in der aktuellen Fassung (siehe ergänzend Pkt. 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt).

Schutzgut Klima / Luft

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

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

Die Festsetzung einer hinteren Baugrenze in den Gebieten WA 16-20 dient der Bildung einer klaren, rückwärtigen Baukante in Nachbarschaft zum Landschaftsraum. Die anschließenden Gärten sind – mit Ausnahme von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 16m² und Lage max. 15m hinter der rückwärtigen Baugrenze– von Bebauung freizuhalten und bilden eine Pufferzone und einen harmonischen Ortsrand.

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

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Lokalklimas. Negative Auswirkungen auf die klimatische Situation sind weder bezogen auf den Bestand, noch bezogen auf das geltende Baurecht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

Wie oben umfangreich erläutert wurde, konkretisiert der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dieses bestehende Baurecht und legt so für alle Grundstücke eine maximale Versiegelung fest. So lässt sich eine Zonierung der Bauflächen und eine Abstufung der Dichte erreichen, die zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Umwelteinwirkungen innerhalb und auch bezogen auf die empfindlichen, angrenzenden Landschaftsräume führt. Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht bereits heute Baurecht, welches jedoch wesentlich geringere Steuerungsmöglichkeiten aufweist. Langfristig bestünde ohne die Festsetzungen des B-Planes die Gefahr einer unkontrollierbaren Entwicklung und Verdichtung auch in Teilbereichen, in denen dies planerisch nicht erwünscht ist.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes steuert aktiv diesem Trend entgegen und trägt zur Vermeidung und Minderung von negativen Umweltauswirkungen der baulichen Entwicklungen in der "Alten Kolonie" bei.

6.4 Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse

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

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

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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

Durch die geplanten Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes entlang der Hohen Neuendorfer Straße sind negative Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke nicht zu erwarten; diese geplanten Festsetzungen entsprechen dem bereits vorhandenen Charakter des Plangebietes.

Die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung des Gebietscharakters und stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Hohen Neuendorf. Art und Maß der baulichen Nutzung, die geplante Bauweise, der vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechen der vorhandenen Gebietsstruktur.

Wesentliche oder nachteilige städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten, vielmehr kann durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes eine derzeit gemäß § 34 BauGB zulässige negative Entwicklung des Gebietes unterbunden und eine städtebaulich gewünschte Dichte und Gestaltung vorgegeben werden.

7.2 Flächenaufteilung des Plangebietes

Bezeichnung	**Fläche in m²**	**Fläche in ha**	**Flächenanteil in %**
Gesamtes Plangebiet	ca. 383.319	ca. 38,3	100,0
Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 15	ca. 202.560	ca. 20,3	ca. 52,9
Allgemeines Wohngebiet WA 7_K	ca. 3.079	ca. 0,3	ca. 0,8
Allgemeine Wohngebiete WA 16 - 20	ca. 73.862	ca. 7,4	ca. 19,3
Mischgebiete MI 1- 7	ca. 24.218	ca. 2,4	ca. 6,3
Öffentliche Grünflächen inklusive Versorgungsanlagen und Kinderspielplätze	ca. 2.339	ca. 0,2	ca. 0,6
Waldflächen	ca. 5.176	ca. 0.5	ca. 1,4
Verkehrsflächen	ca. 71.482	ca. 7,1	ca. 18,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 603	ca. 0,06	ca. 0,2

6.5 7.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dem Umweltbericht unter Nummer 6 (insbesondere 6.4 dieser Begründung) zu entnehmen.

6.6 7.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

6.7 7.5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet werden.

8. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 26. November 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 49 „Alte Kolonie / südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Beschluss-Nr.: B 152/2009). Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 11/18.J. 19. Dezember 2009.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18. November 2013 bis einschließlich 18. Dezember 2013 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 09/22.J.19. Oktober 2013. Zeitgleich wurden die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14. November 2013 um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden vorgebrachten Anregungen, Äußerungen und Bedenken wurden unter Abwägung bei der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Im laufenden Planverfahren stellte sich heraus, dass es erforderlich ist, den Geltungsbereich in Teilbereichen, d.h. um die Flurstücke 97/1, 97/2, 98, 134/2 und 137/2 der Flur 1 der Gemarkung Bergfelde, zu ergänzen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf vom 21. Juli 2016 (Beschluss-Nr.: B 043/2016) wurden sowohl gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 49 „Alte Kolonie/südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ als auch der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie/südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen, die Begründung wurde gebilligt, und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

In der Zeit vom 5. September 2016 bis einschließlich Freitag, den 7. Oktober 2016 hatte die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 08/25.J. vom 20. August 2016.

Mit Schreiben vom 1. September 2016 wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen und Äußerungen wurden unter Abwägung in der vorliegenden Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alte Kolonie/südlich der Hohen Neuendorfer Straße, Stadtteil Bergfelde“ berücksichtigt.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf im März 2017 gefasst werden.

8.1 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1.1 Ergebnisse der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen, Einwendungen und Fragen im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** vorgebracht:

Anregungen und Fragen:

zur Beratung im Bauausschuss, zum aktiven Bestandsschutz bzw. zur Ersatzbebauung, zu Zufahrten und Carports etc., zur Bebaubarkeit von Grundstücken mit einer Größe unterhalb der vorgegebenen Mindestgrundstücksgröße, zur geplanten Teilversiegelung, zum Gartenland im Landschaftsschutzgebiet (LSG) und zur Ausgliederung aus dem LSG sowie zur „erweiterten Baukörperfestsetzung“.

Berücksichtigung:

- Keine Beratung im Bauausschuss, sondern im Ausschuss für Stadtentwicklung, Petitionen, Sicherheit und Ordnung.

- Aktiver Bestandsschutz wurde bereits im Vorentwurf berücksichtigt.

- Zufahrten und Carports sind weiterhin zulässig.

- Durch textl. Festsetzung ist die Bebaubarkeit von Baugrundstücken, die die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, gesichert.

- Die im Vorentwurf vorgeschlagene textl. Festsetzung zur Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen wird beibehalten.

- Die Nutzung des Gartenlandes im LSG regelt die Schutzgebietsverordnung; zuständig ist das Landesamt für Umwelt. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird das Ausgliederungsverfahren aus dem LSG durchgeführt; das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz stellt die Ausgliederung in Aussicht, die Beteiligung der Behörden sowie die öffentliche Auslegung der Änderungsverordnung sind in Vorbereitung.

- Eine erweiterte Baukörperfestsetzung wurde bereits im Vorentwurf durch die Anordnung der Baugrenzen berücksichtigt.

Einwendungen:

Unzulässige Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung bedeutet eine Ungleichbehandlung durch das geplante Maß der baulichen Nutzung.

Unzulässige Beschränkung von Nebenanlagen in Abstandsflächen.

Keine Berücksichtigung:

- Die textl. Festsetzung sichert den Charakter des Wohngebietes mit seiner lockeren Bebauungsstruktur; überdimensionierte Gebäude sollen nicht zulässig sein.

- Es entspricht der gängigen Praxis in Bergfelde, Vorgärten von baulichen Anlagen frei zu halten.

Anregungen und Fragen:

zur Erarbeitung einer verständlicheren Begründung, zum Bestandsschutz eines „nicht störenden“ Gewerbebetriebes, zur Gestaltung der Seestraße als „Spielstraße“.

Berücksichtigung:

- Für ggf. erforderliche Erläuterungen der Planzeichnung bzw. der Begründung stehen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadtplanung zur Verfügung.

- Liegt eine Genehmigung zum Betreiben eines Gewerbebetriebes vor, so fällt dieser Betrieb unter Bestandsschutz. Der Bestandsschutz bezieht sich auf die genehmigte Art des Betriebes. Der Bitte einer allgemeingültigen Definition von „nicht störenden“ Betrieben kann nicht nachgekommen werden. Die Deklaration „nicht störend“ in Hinblick auf Gewerbebetriebe wird innerhalb des Genehmigungsverfahrens u.a. auf Grundlage von Betriebsbeschreibungen, Richtlinien zum Immissionsschutz, Erfahrungswerten und Rechtsprechungen erteilt. Die Definition ist daher eine Einzelfallentscheidung.

- Die Seestraße als „Spielstraße“ auszubauen entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Ein Erfordernis, weitere Spielflächen im Stadtteil Bergfelde zur Verfügung zu stellen ist nicht erkennbar und aus dem Spielplatzkonzept der Stadt Hohen Neuendorf nicht ableitbar.

Einwendungen:

zur Festsetzung eines Vorgartenbereiches, zum Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung (max. Grundfläche i. Z. mit der Mindestgrundstücksfläche, Größe der Doppelhäuser doppelt so groß wie Einzelhäuser, des Bestandsschutzes, der Einfriedungen, des Abwasserpumpwerks).

Keine Berücksichtigung:

- Vorgärten gehören zum Stadtbild und sind langjährige Praxis im Stadtteil Bergfelde. Vorgärten ermöglichen eine optische Verbreiterung des Straßenraumes und wirken einer optischen Unruhe entgegen.

- Das geplante Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Gebietscharakter. Durch Begrenzung der Gebäudegrundfläche werden gebietsuntypische Gebäudegrößen untersagt. Die Gleichstellung von Doppelhäusern und Einzelhäusern erscheint, abgeleitet vom Charakter des Wohngebietes vertretbar.

- Vorhandene, mit einer Baugenehmigung errichtete Bebauung, fällt auch nach Änderung der städtebaulichen Zielsetzung unter Bestandsschutz.

- Einfriedungen im Vorgartenbereich sollen durch die festgesetzte Blickdurchlässigkeit eine gewisse Transparenz ermöglichen. Die Gestaltung der Einfriedung obliegt dem Eigentümer.

- Durch die Festsetzung wird die Fläche des bereits vorhandenen Abwasserpumpwerks weiterhin gesichert

Berücksichtigung:

- Im weiteren Planverfahren wird geregelt, dass im WA 16 bis WA 20 rückwärtige Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 15,0 m durch Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 16 m² und einer Gesamthöhe bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen.

8.1.2 Ergebnisse der frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** wurden folgende wesentliche Äußerungen und Forderungen vorgebracht:

Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Hinweis auf die eingetragenen Baudenkmale Herthastraße 23 und Winkler Straße 28 sowie Herthastraße 21 (lt. Denkmalliste des Landes Brandenburg).

Berücksichtigung:

Sie werden als Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Deutsche Bahn AG:
Hinweis auf Nähe zur Bahnstrecke in einem Abstand von ca. 100 m (Bestandsschutz).

Berücksichtigung:

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Akustik Office Dox durchgeführt. An den nächstgelegenen Wohngebäuden werden Lärmpegelbereiche von III bis einschließlich V erreicht. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen vorgegeben.

IHK Industrie- und Handelskammer Potsdam:
Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen gewerblich Tätiger durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes, insbesondere im Bereich Clara-Zetkin-Str. 30/31. In diesem Zusammenhang wird um Prüfung eines Mischgebietes gebeten, um den Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Keine Berücksichtigung:

Zur Sicherung des langjährig ansässigen Kfz-Betriebes im Bereich Clara-Zetkin-Str. 30/31 wird ein erweiterter Bestandsschutz berücksichtigt. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist eine ‚anlagenbezogene Fremdkörperfestsetzung‘ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO (WA 7 $_K$) mit ausschließlicher Nutzung als Kfz-Betrieb und Ausschluss von Wohnungen vorgesehen.

Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster:
Bereich Planung:
Empfehlungen hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen TF 2.1 / 2.2 und 3.3 Satz 3 zum Maß der baulichen Nutzung (*„Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 270 m² für Baugrundstücke mit Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.“)* und der überbaubaren Grundstücksfläche (*„Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.“).*

Berücksichtigung:

Die textlichen Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt.

Untere Naturschutzbehörde:
Für Bereiche des Planungsgebietes, die außerhalb der Klarstellungssatzung des Stadtteils Bergfelde liegen, ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten, in der schutzgutbezogene Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt sind.

Keine Berücksichtigung:

Versiegelungen i. Z. mit der geplanten naturnahen Parkanlage mit Kinderspielplatz sind nicht vorgesehen; die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist folglich nicht erforderlich. Die Fläche des Tennisplatzes soll künftig als allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage mit Kinderspielplatz (Größe ca. 1.200 m²), festgesetzt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur

und Landschaft vorbereitet und die Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erscheint nicht erforderlich.

Untere Bodenschutzbehörde/ Abfallwirtschaftsbehörde:
Das Grundstück Clara-Zetkin-Str. 30/31 ist im Altlastenkataster mit der Bezeichnung „Kfz-Instandsetzung xxx“ unter der ALKAT-Nr. 0336651762 als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Berücksichtigung:
Das Grundstück Clara-Zetkin-Str. 30/31 wird im Bebauungsplan als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Untere Wasserbehörde:
Die textliche Festsetzung 7.2 des Vorentwurfs, die auf den Baugrundstücken Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil vorschreiben soll, ist nicht vollziehbar, weil es tatsächlich bei den im Landkreis Oberhavel tätigen Produzenten und Lieferanten ein solches Pflaster mit 30 % und mehr Fugenanteil nicht gibt.

Berücksichtigung:
Die im Vorentwurf aufgeführten Beispiele der Teilversiegelung führten zu Irritationen und sind nicht mehr Bestandteil des Entwurfs.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz – LUGV – (neu: Landesamt für Umwelt – LfU):
Immissionsschutz:
Im Plangebiet werden entlang der Hohen Neuendorfer Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entweder gerade eingehalten oder überschritten. Es wird empfohlen, dieses Problem sowie die Lage des vorhandenen Tennisplatzes gutachterlich untersuchen zu lassen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Lärmschutz festzulegen.

Berücksichtigung:
Zwischenzeitlich liegt eine schalltechnische Untersuchung des Akustik Office Dox, Stand 10. September 2015, vor. Als Ergebnis dieser Untersuchung werden im weiteren Verfahren sowohl entlang der Hohen Neuendorfer Straße als auch i. Z. mit der westlich verlaufenden Bahntrasse Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt. Für die Umgebung des Tennisplatzes ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Landesbetrieb Forst Brandenburg:
Wald:
Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 97/1, 97/2, 134/2 und 137/2 Wald i. S. § 2 des LWaldG. Diese Flächen sind im weiteren Verfahren als „Flächen für Wald“ festzusetzen. Eine Umwandlung dieser Flächen wird nicht in Aussicht gestellt.

Berücksichtigung:
Die genannten Flächen werden, soweit sie im Geltungsbereich liegen, als Wald im weiteren Planverfahren nachrichtlich übernommen. Eine Festsetzung zur Sicherung dieser Waldflächen ist nicht erforderlich.

Bebauung der Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3:
Frage nach der baurechtlichen Grundlage der Bebauungen auf den Flurstücken 4/1, 4/2 und 4/3 (2. Baureihe)?

Erläuterung:
Für die genannte Wohnbebauung wurden 1994 Baugenehmigungen gem. § 34 BauGB erteilt.

Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigung:
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich im Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Einzelheiten zu den einzelnen Anregungen, Äußerungen und Hinweisen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belangen ergeben sich aus den Abwägungstabellen, die in ihrem jeweiligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte sind.

8.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen, Einwendungen und Fragen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht:

Einwendungen zur Lärmbelastung durch den vorhandenen Kfz.-Betrieb auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 30/31, Kritik am vorliegenden Schallschutzgutachten des Büros Dox v. 10.09.2015, Kritik an der geplanten Fremdkörperfestsetzung sowie Erweiterungsmöglichkeiten des Kfz.-Betriebes, Forderung nach Verlagerung des Betriebes, Beteiligung des Amtes für Umwelt im laufenden Verfahren sowie die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes werden angezweifelt.

Hinweise auf Ausnahmegenehmigungen und Messungen durch das Amt für Immissionsschutz sowie Gespräche zu einem möglichen Ersatzgelände etc. vor 2000 und auf Vorgaben durch das Landesimmissionsschutzgesetz sowie auf Bodenverunreinigungen durch verunfallte Fahrzeuge.

Keine Berücksichtigung:
Da es sich im Bereich Clara-Zetkin-Straße / Lindenallee um eine Gemengelage, d.h. Wohnen und Gewerbe haben sich nebeneinander entwickelt, wurde zum Schutz der den Kfz.-Betrieb umgebenden Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung durch das Akustik Office Gerd-Dieter Dox beauftragt. Zu dieser vorliegenden schalltechnischen Untersuchung v. 10.09.2015 und den daraus abgeleiteten Festsetzungen im Plangebiet äußerten die im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Fachbehörden (Amt für Umwelt, Landkreis Oberhavel etc.) keine Bedenken. Folglich kann der B-Plan in der vorliegenden Form Rechtskraft erlangen. Informationen zu Bodenverunreinigungen durch verunfallte Fahrzeuge liegen nicht vor.

Einwendungen zur Berücksichtigung von Ausnahmen zur Art der baulichen Nutzung als „pauschale Erlaubnis“ in der Begründung; B-Plan verstößt gegen Rechtsprechung.

Keine Berücksichtigung:
Die BauNVO gibt für die jeweiligen Gebiete (hier. Allgemeines Wohngebiet) die zulässigen Nutzungen vor. Aufgrund dieser Rechtsgrundlage kann die Stadt Hohen Neuendorf – nach entsprechender Prüfung - neben den im WA § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausnahmsweise positive Stellungnahmen für die genannten Nutzungen an den Landkreis als Genehmigungsbehörde weiterleiten. Letztlich entscheidet der Landkreis Oberhavel, ob die nur ausnahmsweise zulässige Nutzung genehmigt wird. Es wird folglich keine „pauschale Erlaubnis“ der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erteilt.

Einwendungen zur Dauer des Verfahrens, zum Maß der baulichen Nutzung, da vermutet wird, überdimensionierte „Stadtvillen“ seien weiter zulässig,

Keine Berücksichtigung:
Im laufenden Planverfahren ergab sich Klärungsbedarf z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes, einer teilweisen LSG-Ausgliederung und der in Teilen des Plangebietes vorhandenen Gemengelage; hierzu wurden Untersuchungen durchgeführt bzw. Gutachten erstellt, die im vorliegenden Entwurf Berücksichtigung fanden. Eine Verzögerung im Planverfahren ließ sich nicht vermeiden.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nach Rechtskraft des B-Planes ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die diesen Festsetzungen entsprechen und sich somit in die umgebende Bebauung einfügen. Eine Sonderregelung besteht nur für bereits genehmigte Gebäude, da diese unter Bestandschutz fallen.

Einwendungen zur fehlerhaften Plangrundlage, zur Lärmbelastung (Straße) am Gebäude Lindenallee 39, zur unkorrekten Kartierung des Lärmgutachtens, zur nicht zulässigen Bebauung in den Abstandsflächen, zur Begrenzung von nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, Forderung zum Ausschluss von „Spaßkaminen“.

Keine Berücksichtigung:
Eine Plangrundlage enthält anders als beim Lageplan eines Bauantrages auf den einzelnen Baugrundstücken nur für das Planverfahren relevante Angaben.

Lt. Schalltechnischer Untersuchung des Büros Dox vom 10.09.2015 liegt das Grundstück Lindenallee 39 im Lärmpegelbereich II. Unter Berücksichtigung des Gutachtens sind für Grundstücke im Lärmpegelbereich III und II keine Schutzmaßnahmen aufzunehmen.

Anlage 2. Berechnungsergebnisse, Verkehrslärm Straße, der v. g. schalltechnischen Untersuchung zeigt u.a. die vorgenommene Messung auf dem Grundstück Lindenallee 39.

Die geplante Festsetzung bezieht sich auf nicht überbaubare Grundstücksflächen, nicht auf Abstandsflächen des jeweiligen Baugrundstücks. Auf dem Grundstück Lindenallee 39 wird nur der Vorgarten als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die seitlichen Abstandsflächen des Gebäudes sind durch diese Festsetzung nicht betroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 zur Begrenzung von max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude findet bei Neubaumaßnahmen Anwendung. Sie betrifft keine Wohngebäude, die mit einer Genehmigung errichtet wurden. Diese Gebäude fallen unter Bestandschutz.

Das Verbot von „Spaßkaminen“ kann nur im Klimaschutzkonzept für die Stadt Hohen Neuendorf Berücksichtigung finden; eine Berücksichtigung im laufenden Planverfahren ist nicht möglich. Im Übrigen haben auch „Spaßkamine“ vorgegebene Emissionsgrenzwerte einzuhalten.

8.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen oder Bedenken wurden im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nicht geäußert.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 03)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I /27 [14] S. 1).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 33)

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7_K sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe des Gewerbesegments Kfz-Instandsetzung und Abschlepp- und Bergungsdienst zulässig.
Zulässig sind:
- Durchführung von Abschlepp- und Bergungsarbeiten aller Art
- Beseitigung von umweltschädigenden Materialien
- Durchführung von Transportarbeiten
- Pannenhilfe
- Kfz-Reparaturen
- Verschrottungsmaßnahmen
- Pkw-Umsetzarbeiten.

Von den v. g. nicht störenden gewerblichen Nutzungen abweichende Nutzungsänderungen sowie Wohnungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs.10 BauNVO)

1.4 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7_K sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig.
Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22.00-06.00 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 42 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs.10 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 15 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 600 m², darf für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 180 m² nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 270 m^2 für Baugrundstücke mit Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ausnahmsweise zulässige:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen.

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

2.2 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 16 bis WA 20 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 800 m², darf für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m² nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 240 m^2 für Baugrundstücke mit Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 15 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer maximalen Breite von 16,0 m sowie Doppelhaushälften mit einer maximalen Breite von 10,0 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

Diese Festsetzung gilt nicht für:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ausnahmsweise zulässige:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen.

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

3.2 Für die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA 16 bis WA 20 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer maximalen Breite von 16,0 m sowie Doppelhaushälften mit einer maximalen Breite von 10,0 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 15 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. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 16 bis WA 20 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige baulichen 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. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 16 bis WA 20 dürfen die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 15,0 m durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 16,0 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m überschritten werden.
Darüber hinaus sind bauliche Anlagen auf der restlichen nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6 Die textlichen Festsetzungen Nr. 3.4 und Nr. 3.5 betreffen nicht die Grundstücke Emil-Czekowski-Straße 3A (Flurstück 4/1), Emil-Czekowski-Straße 3B (Flurstück 4/2) und Emil-Czekowski-Straße 3C (Flurstück 4/3).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Grundstücksgrößen

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 15 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 16 bis WA 20 darf die Größe der Baugrundstücke 800 m² nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

4.3 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke von 600 m² bzw. 800 m² (gem. textl. Festsetzungen 4.1 und 4.2) dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Baugrundstück mit einer Größe von weniger als 600 m² bzw. 800 m² bestand.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB BauNVO)

6 Sonstige Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, G und H, J und K, L und M, N und O zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

7 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA 16) sind Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm zu erhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

8 Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Straßenverkehrslärm: Lärmpegelbereiche (LPB) *IIIs* und *IVs (s = Straße)*

Schienenverkehrslärm: Lärmpegelbereiche (LPB) *IIIb, IVb* und *Vb (b = Bahn)*

8.1 Straßenverkehrslärm (LPB *IVs*)

Entlang der Hohen Neuendorfer Straße müssen in den Lärmpegelbereichen mit der Kennzeichnung *IVs* an den der Hohen Neuendorfer Straße zugewandten Fassaden - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.,

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

8.2 Straßenverkehrslärm (LPB *IIIs* und *IVs*)

Bei Wohnungen in den Lärmpegelbereichen mit den Kennzeichnungen *IIIs* und *IVs* mit Fenstern zur Hohen Neuendorfer Straße sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer ausreichenden Mindestluftwechselrate auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

8.3 Schienenverkehrslärm (LPB *Vb*)

Im Lärmpegelbereich mit der Kennzeichnung *Vb* müssen an den der Bahntrasse zugewandten Fassaden
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

8.4 Schienenverkehrslärm (LPB *IVb*)

In den Lärmpegelbereichen mit der Kennzeichnung *IVb* müssen an den der Bahntrasse zugewandten Fassaden
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w.res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

8.5 Schienenverkehrslärm (*IIIb, IVb* und *Vb*)

Bei Wohnungen in den Lärmpegelbereichen mit den Kennzeichnungen *IIIb, IVb* und *Vb* mit Fenstern zur Bahntrasse sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur bahnabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer ausreichenden Mindestluftwechselrate auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

8.6 Die Schalldämmforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 8.1, 8.3 und 8.4 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

8.7 Von der Hohen Neuendorfer Straße bzw. der Bahntrasse abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse bzw. Bahntrasse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

8.8 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich (LPB) nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

8.9 Gewerbelärm

In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7_K sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 - „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

Fläche: WA 7_K $L_{EK, tags:}$ 57 $L_{EK, nachts:}$ 42.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5, für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet.

9 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 BbgBO)

Einfriedungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind ab einer Höhe von 1,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche blickdurchlässig zu gestalten. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der Fläche abcda ist
auf dem Grundstück Glienicker Straße 14a, Flurstück 25, Flur 1, auf einer Fläche von 86 m² sowie auf dem Grundstück Glienicker Straße 14, Flurstück 26, Flur 1, auf einer Fläche von 55 m² ein Leitungsrecht für einen Regenwassergraben zu Gunsten der Stadt Hohen Neuendorf grundbuchrechtlich gesichert.

Leitungsrecht der Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe
Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Trinkwasserleitungen unverbindlich ist. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Innerhalb der Fläche efghjklmnoe ist
auf den Flurstücken 97/1, 97/2, 98 und 100/2, Flur 1,ein Leitungsrecht für zwei Trinkwasserleitungen - TWL - zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe grundbuchrechtlich gesichert.

Innerhalb der Fläche pqrsp ist
auf dem Grundstück Hochwaldallee 45, Flurstück 182, Flur 1, ein Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung - TWL - zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe grundbuchrechtlich gesichert.

Innerhalb der Fläche tuvwt ist
auf den Grundstücken Hochwaldallee 46-47, Flurstücke 139, 140 und 141, Flur 1, ein Leitungsrecht für zwei Trinkwasserleitungen – TWL - zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe grundbuchrechtlich gesichert.

Baudenkmale
Auf folgenden Grundstücken befinden sich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen Baudenkmale:

Herthastraße 21	Wohnhaus
Herthastraße 23	Wohnhaus mit Nebengebäude
Winkler Straße 28	Wohnhaus.

Naturdenkmale
Die Naturdenkmale im Straßenraum des Grundstücks Kurze Straße 6 (Ulme) sowie auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Grundstückes Emil-Czekowski-Straße 5 (Buche) werden nachrichtlich in der Planzeichnung berücksichtigt.

Hinweise (ohne Normcharakter)

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Tennisplatz

Anlagen für sportliche Zwecke (hier: Tennisplatz) sind in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO generell zulässig.

Baumschutzsatzung

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

Entwässerungssatzung

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

Trinkwasserschutzzone (TWSZ) – geplant -

Künftig wird sich ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stolpe befinden.

In der künftigen Trinkwasserschutzzone III B gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des MLUL vom 16. Februar 2009 in der aktuellen Fassung.

Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen (insbesondere Dach-, Fassaden- und Kellersanierungen) und Gehölzbeseitigungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Gegebenenfalls ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen.

Zum Schutz von Kleinsäugern, Amphibien und anderen Tierarten sind Einfriedungen der Grundstücke so zu errichten, dass mindestens 10 cm Abstand über der natürlichen Geländekante freibleibt.

Bestandsschutz in den allgemeinen Wohngebieten WA 16-20

An Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 16 bis WA 20, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, jedoch schon vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Wohngebäude über eine wirksame Baugenehmigung verfügen, sind baugenehmigungsfreie Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (passiver / einfacher Bestandsschutz) gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe i und j, Nr. 2, Nr. 3 Buchstabe a, Nr. 11 Buchstaben a bis e, Nr. 15 Buchstabe e, Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I 27/, [14], S. 1), zulässig.

Einsicht der DIN 4109

Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

Einsicht der DIN 45691

Die DIN 45691 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.