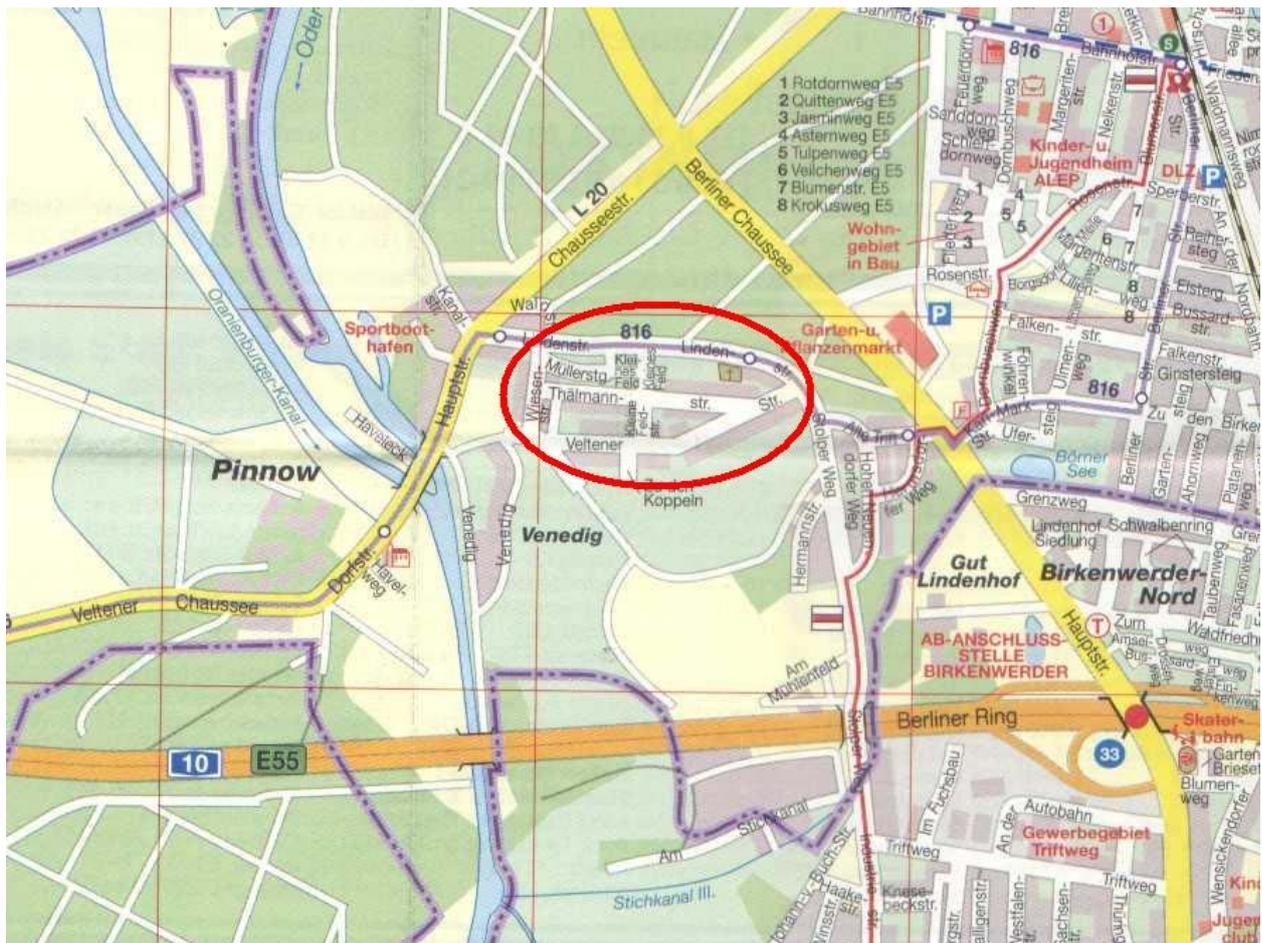


HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

"LINDENSTRASSE/VELTENER STRASSE, STADTTEIL BORGSDORF"

SATZUNG



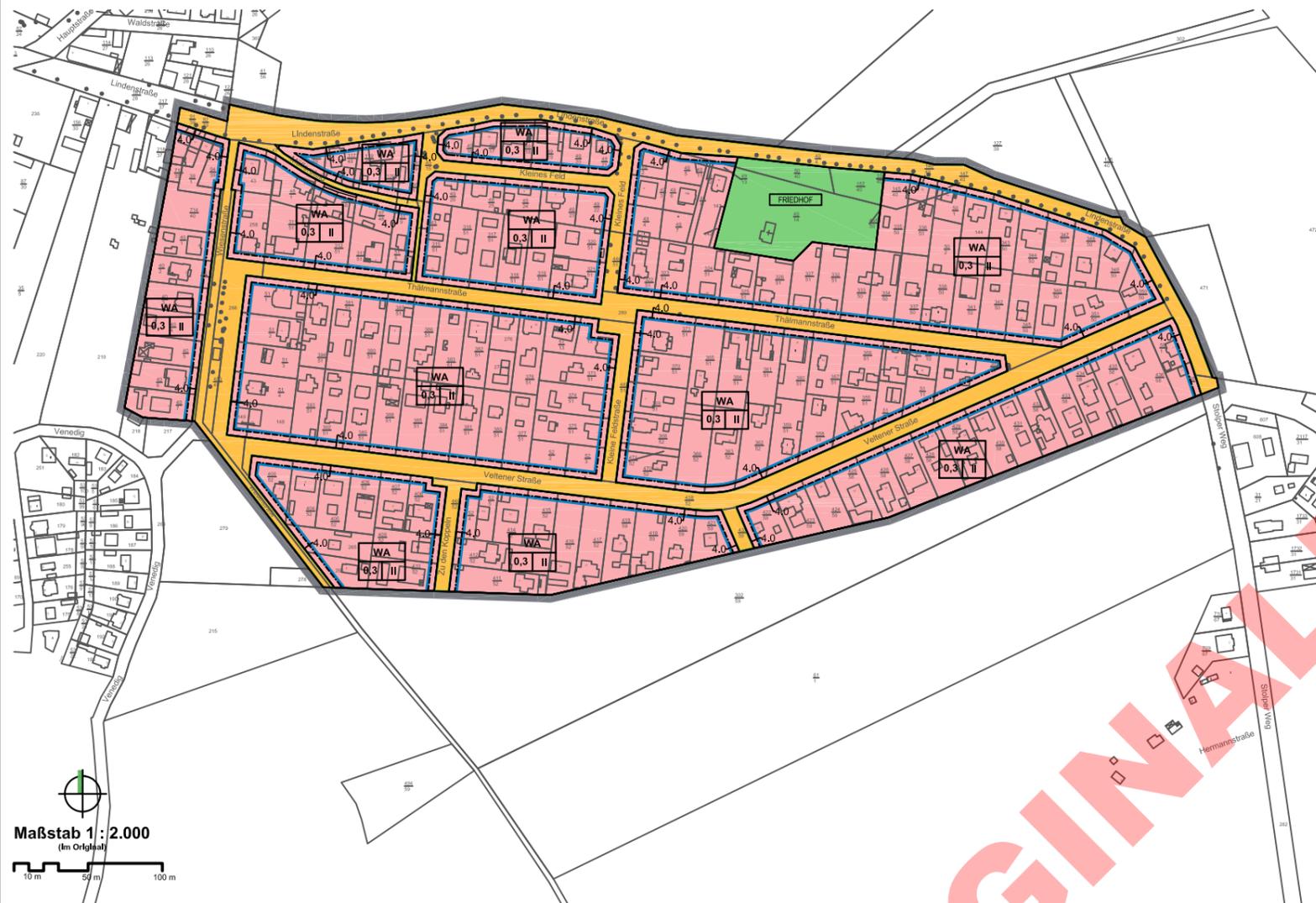
| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| BESTEHEND AUS: | DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) |
| | DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B) |
| UND | DER BEGRÜNDUNG |
| | einschließlich Umweltbericht |

Stand: 22. Mai 2014

Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22. Mai 2014

Redaktionell aktualisiert für Ausfertigung der Satzung, Juli 2014

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl/GRZ = 0,3
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze
1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

- 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
FRIEDHOF Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof"
1.6 Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- 2. Planzeichen ohne Normcharakter
Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen z. B.: 4,0 m
Nutzungsschablone (symbolisch)
Art der Nutzung
Grundflächenzahl/GRZ
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 3. Zeichenerklärung/Plangrundlage
ALK der Stadt Hohen Neuendorf, Stand: Juli 2012

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeine Wohngebiete
(1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen...
(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3...
2. Abweichende Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig...
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze...
4. Mindestgröße von Baugrundstücken
In den allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 qm betragen...
5. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden...
6. Grünfestsetzungen
(1) Anpflanzen von Bäumen
In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum...
(2) Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen...
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG¹⁾
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III A der Wasserfassung Borgsdorf des Wasserwerkes Stolpe.
¹⁾ § 15 Abs. 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl I/12, [Nr. 20])
HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)
I Baumschutzsatzung
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die "Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)" vom 21. November 2009...
II Kampfmittelbelastung
Gemäß Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 1. August 2012) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes...
III Empfehlung zum Anpflanzen von Bäumen:
Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel empfiehlt mit Stellungnahme vom 27. August 2012, Baumpflanzungen auf einheimische, standortgerechte und gebiets-typische Arten zu beschränken.
IV Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (LUGV)
Seitens des LUGV ergeht mit Stellungnahme vom 7. September 2012 folgender Hinweis: "Sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Baumfällungen unvermeidbar, sind diese auf feste Niststätten europäischer Vogelarten und auf Fortpflanzungsstätten von Eremit und Heldbock zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Baubehörde im Bauantrag mitzuteilen."

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 22. Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen...
Hohen Neuendorf (Datum/Siegel) Bürgermeister
2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom Juli 2012 vollständig nach...
Oranienburg (Datum/Siegel)
3. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hohen Neuendorf (Datum/Siegel) Bürgermeister
4. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. ... vom ... 2014 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Hohen Neuendorf (Datum/Siegel) Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

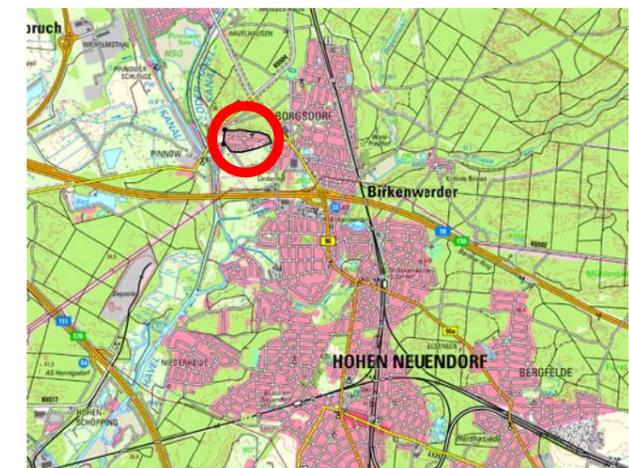
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
In Verbindung mit:
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])



BEBAUUNGSPLAN NR. 47: "LINDENSTRASSE/VELTENER STRASSE, STADTTTEIL BORGSDORF"

SATZUNGSEXEMPLAR

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22. MAI 2014



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE MIT KENNZEICHNUNG (ROTE/SCHWARZE MARKIERUNG) DER LAGE DES GELTUNGSBEREICHS IM STADTGEBIET (UNMAßSTÄBLICH)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 16,00 m betragen.

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

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 qm betragen. Diese Mindestgröße darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor der öffentlichen Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung als Baugrundstück bestand.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Grünfestsetzungen

(1) Anpflanzen von Bäumen

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(2) Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG¹⁾

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III A der Wasserfassung Borgsdorf des Wasserwerkes Stolpe.

¹⁾ § 15 Abs. 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl I/12, [Nr. 20])

HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

I Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die "Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)" vom 21. November 2009 (Amtsblatt Nr. 10/18. Jahrgang). Danach ist es in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September grundsätzlich unzulässig, Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen (§ 5 der Baumschutzsatzung).

II Kampfmittelbelastung

Gemäß Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 1. August 2012) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine "Kampfmittelfreiheitsbescheinigung" erforderlich.

III Empfehlung zum Anpflanzen von Bäumen:

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel empfiehlt mit Stellungnahme vom 27. August 2012 Baumpflanzungen auf einheimische, standortgerechte und gebiets-typische Arten zu beschränken.

IV Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (LUGV)

Seitens des LUGV ergeht mit Stellungnahme vom 7. September 2012 folgender Hinweis: "Sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Baumfällungen unvermeidbar, sind diese auf feste Niststätten europäischer Vogelarten und auf Fortpflanzungsstätten von Eremit und Heldbock zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Baubehörde im Bauantrag mit-zuteilen."

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| Vorbemerkungen | 4 |
| I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen | 5 |
| I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit | 5 |
| I.2 Das Plangebiet | 7 |
| I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen | 8 8 |
| I.2.3 Reale Flächennutzung und Bebauungsstruktur | 8 |
| I.2.4 Geltendes Planungsrecht | 9 |
| I.2.5 Eigentumsverhältnisse | 9 |
| I.2.6 Erschließung | 9 |
| I.2.7 Natur und Landschaft | 9 |
| I.2.8 Sonstiges | 10 |
| I.2.8.1 Bau- und Bodendenkmale | 10 |
| I.2.8.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung | 10 |
| I.2.8.3 Immissionsschutz | 11 |
| I.2.8.4 Trinkwasserschutz | 11 |
| I.3 Planerische Ausgangssituation | 12 |
| I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen | 12 |
| II. Umweltbericht | 14 |
| II.1 Grundlagen | 14 |
| II.1.1 Vorbemerkung zur Rechtslage | 14 |
| II.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 14 |
| II.1.3 Methodik | 17 |
| II.2 Einleitung | 19 |
| II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans | 19 |
| II.2.1.1 Angaben zum Standort | 19 |
| II.2.1.2 Art des Vorhabens, wichtigste Ziele des Plans | 19 |
| II.2.1.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden | 19 |
| II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden | 20 |
| II.2.2.1 Fachgesetze | 20 |
| II.2.2.2 Fachplanungen | 23 |
| II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 25 |
| II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden | 25 |
| II.3.1.1 Vorbemerkung | 25 |
| II.3.1.2 Schutzgut Boden | 25 |
| II.3.1.3 Schutzgut Wasser | 26 |
| II.3.1.4 Schutzgüter Klima/Luft | 27 |
| II.3.1.5 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt | 28 |
| II.3.1.6 Schutzgut Landschaft | 31 |
| II.3.1.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung | 31 |
| II.3.1.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 33 |
| II.3.1.9 Wechselwirkungen | 33 |
| II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 33 |
| II.3.2.1 Vorbemerkung | 33 |

| | | |
|--------------------------------------|--|----|
| II.3.2.2 | Schutzgut Boden | 33 |
| II.3.2.3 | Schutzgut Wasser | 34 |
| II.3.2.4 | Schutzgüter Klima/Luft | 35 |
| II.3.2.5 | Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt | 35 |
| II.3.2.6 | Schutzgut Landschaft | 37 |
| II.3.2.7 | Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung | 37 |
| II.3.2.8 | Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 38 |
| II.3.2.9 | Wechselwirkungen | 38 |
| II.3.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 39 |
| II.3.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 39 |
| II.3.4.1 | Vorbemerkungen | 39 |
| II.3.4.2 | Schutzgut Boden | 40 |
| II.3.4.3 | Schutzgut Wasser | 41 |
| II.3.4.4 | Schutzgüter Klima/Luft | 41 |
| II.3.4.5 | Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt | 41 |
| II.3.4.6 | Schutzgut Landschaft | 42 |
| II.3.4.7 | Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung | 42 |
| II.3.4.8 | Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 42 |
| II.3.5 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 42 |
| II.4 | Zusätzliche Angaben | 43 |
| II.4.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren | 43 |
| II.4.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 43 |
| II.5 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 44 |
| III. | Planinhalt und Abwägung | 46 |
| III.1 | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 46 |
| III.2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 46 |
| III.3 | Begründung der Festsetzungen, Abwägung | 47 |
| III.3.1 | Grundsätzliches | 47 |
| III.3.2 | Teil A: Planzeichnung | 47 |
| III.3.3 | Teil B: Text | 52 |
| III.3.4 | Abwägung | 57 |
| III.3.4.1 | Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB | 57 |
| III.3.4.2 | Berücksichtigung der Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung "Alt Borgsdorf" | 59 |
| III.3.4.3 | Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB | 62 |
| III.3.4.4 | Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB | 65 |
| IV. | Auswirkungen der Planung | 67 |
| V. | Verfahren | 68 |
| VI. | Rechtsgrundlagen | 70 |
| Anlage 1 Übersichten zur Abwägung | | |

Vorbemerkungen

Zum Rechtscharakter der Begründung

Im Baugesetzbuch (BauGB)¹ wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens zurückführen.

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Maßgeblich für die Beurteilung des Rechtscharakters der Begründung ist dabei, dass es sich letztendlich um eine Begründung handelt, die zum Zeitpunkt des Entwurfs die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten darlegt/erläutert.²

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen [“(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.”], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Begründung zum Entwurf, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird.

Anders ist die nach **§ 9 Abs. 8 BauGB** dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegt, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung der Gemeindevertretung dient. Sie begründet letzten Endes die getroffenen Planentscheidungen. Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde.²

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt.

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2 Arbeitshilfe Bauleitplanung, Brandenburg, 2009/2013

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Grundsätzliche Zusammenhänge

Mit In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplans³ im Jahr 2001 hat sich die Stadt Hohen Neuendorf dazu bekannt, wie "...die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen ... in den Grundzügen..."⁴ für das Stadtgebiet aussehen soll. Die Stadt hat damit ihren Willen dokumentiert: So soll sich das Stadtgebiet von Hohen Neuendorf hinsichtlich der künftigen Bodennutzung entwickeln. Für das Plangebiet "lautet" dieser grundsätzliche städtische Wille: Wohnbauflächenentwicklung!

Aus diesen Planungsvorstellungen erwächst das Gebot für die Stadt, dafür Sorge zu tragen (die Grundlagen dafür zu schaffen), dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auch mittel- bis langfristig eintreten und der FlächennutzungsPLAN verwirklicht werden kann.

Die bauplanungsrechtliche Grundlage dafür bieten i. d. R. Bebauungspläne, da diese das geeignete Mittel darstellen, die vorbereitenden bauleitplanerischen Inhalte des Flächennutzungsplans verbindlich bauleitplanerisch festzusetzen und damit die beabsichtigte Entwicklung zu sichern.

Auf Grund des relativ großen Maßstabsunterschiedes zwischen Flächennutzungsplan (hier: Maßstab 1:10.000) und Bebauungsplan (i. d. R. Maßstab 1:2.000 oder 1:1.000) zeigt es sich jedoch immer wieder, dass insbesondere bei größeren zusammenhängenden Plangebietten auf Grund der bestehenden differenzierten städtebaulichen Situationen innerhalb dieser Plangebiete häufig inhaltliche Schwierigkeiten bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP auftreten.

Daher ist es sinnvoll und zweckmäßig, eine "Planungszwischenstufe" einzubauen, mit der für einen größeren zusammenhängenden Bereich ein Planungskonzept - ein Programm - entwickelt werden kann. Der Rahmenplan stellt so eine Zwischenstufe dar, die es ermöglicht, Darstellungen des FNP zu differenzieren und für die Bebauungsplanung näher vorzubereiten.⁵

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge hat die Stadt Anfang des neuen Jahrtausends den städtebaulichen Rahmenplan "Alt Borgsdorf" aufgestellt, der in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Oktober 2003 als "Konkretisierung der städtischen Planungsziele für den Teilbereich Alt Borgsdorf" beschlossen wurde (Beschl.-Nr.: 2003/0176).

Das Gebiet, welches Gegenstand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans Nr. 47 ist, ist Bestandteil des Gesamtgebietes des städtebaulichen Rahmenplans. Dadurch wird neben dem Flächennutzungsplan auch der städtebauliche Rahmenplan zur inhaltlichen Grundlage für die Festsetzung verbindlicher bauleitplanerischer Ziele zur Entwicklung des Plangebietes. Beide Planwerke sind im Rahmen der verbindlichen Planung zu berücksichtigen.

3 Flächennutzungsplan - FNP

4 § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

5 ähnlich Koppitz/Schwarting/Finkeldei: "Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis", Berlin, 2000

Planungsgeschichte, Veranlassung

Auf der Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden planungsrechtlichen Situation (siehe Kapitel I.2.4) fand seit den 90er Jahren des zurückliegenden Jahrhunderts innerhalb des Plangebietes eine bauliche und funktionelle Entwicklung (Veränderung) statt, die dazu führte, dass aus dem bis dahin durch Wochenendnutzungen geprägten Gebiet ein Gebiet entstanden ist, das heute deutlich durch Wohnnutzungen bestimmt wird. Diese den grundlegenden vorbereitenden Planungszielen des FNP und des städtebaulichen Rahmenplans entsprechende Entwicklung führte dazu, dass die Wochenendnutzungen gegenwärtig nur noch partiell existieren.

Trotz dieser "Umnutzung" des Gebietes blieb die prägende Grundstücksstruktur weitgehend erhalten, da die Umnutzungen im Regelfall jeweils grundstücksbezogen erfolgten, ohne die eigentliche Grundstücksstruktur zu verändern. Diese wird insbesondere durch große Grundstücke von zum Teil über 1.000 qm Grundstücksgröße geprägt. Die Bautätigkeit der letzten Jahre führte jedoch auch dazu, dass vereinzelt Grundstücke entgegen ihrer historischen Eigenart geteilt wurden und eine bauliche Verdichtung stattfand. Sofern es sich in diesen Fällen der baulichen Verdichtung um (letztendlich untypische) Einzelfälle handelt, sind städtebauliche Auswirkungen auf das Gebiet und seine Typik nicht zu befürchten. Auf Grund der bisherigen planungsrechtlichen Situation innerhalb des Plangebietes ("Innenbereichssituation" nach § 34 BauGB, siehe Kapitel I.2.4) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich daraus eine generelle Tendenz der Verdichtung entwickelt. Diese würde den grundsätzlichen Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung widersprechen, die u. a. den Erhalt und die Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters beinhalten (siehe u. a. Kapitel 2).

Insofern war eine Situation entstanden, die die Stadt veranlasste, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Zielen der bisherigen vorbereitenden und informellen Planungen einen Bebauungsplan aufzustellen. Dessen grundlegendes Ziel besteht im Wesentlichen darin, die städtebauliche Eigenart des Gebietes und deren Fortbestand zu bewahren, zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln.

Erforderlichkeit

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus diese beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gesichert werden kann.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis ist weiterhin erkennbar,

- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- dass Regelungen zur künftigen Art und zum künftigen Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung durchzuführen und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen erwartet werden können.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, dass mit Anwendung des § 34 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden können, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

I.2 Das Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Borgsdorf und im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes, westlich und östlich der Landesstraße L 20 (teilweise ehemalige Bundesstraße B 96) und östlich des historischen Dorfkerns von Borgsdorf.



Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (farbig markiert)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 17,8 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Lindenstraße,
- im Osten durch den Stolper Weg,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke südlich der Veltener Straße und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke westlich der Wiesenstraße.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Stadträumlich liegt das Plangebiet im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Hohen Neuendorf, im westlichen Teil des Stadtteils Borgsdorf und grenzt im Bereich des westlichen bebauten Teilbereiches unmittelbar an den historischen Dorfkernbereich von "Alt Borgsdorf" an. Im Norden, Süden und überwiegend entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Plangebiet durch Naturräume begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet relativ dicht an den Siedlungsbereich "Venedig". Über die Lindenstraße besteht in östliche und westliche Richtung eine direkte Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 20. Insbesondere die Verkehrsanbindung an die L 20 im Osten ermöglicht ein direktes Erreichen der Bundesautobahn (Anschlussstelle Birkenwerder), der Ortszentren von Birkenwerder und Hohen Neuendorf sowie in nördlicher Richtung der Kreisstadt Oranienburg.

Die markante baulich-räumliche Ausdehnung des Plangebietes ("Siedlungskante"), seine überwiegend unbebaute, naturräumliche Umgebung und die sich daraus ergebende überwiegend fehlende bauliche und strukturelle Einbindung in den Siedlungsbereich der Stadt führen dazu, dass das Plangebiet einen siedlungsstrukturell eigenständigen, fast solitären Bereich innerhalb des Gesamtsiedlungsraumes der Stadt bildet.

I.2.3 Reale Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch eine homogene **Flächennutzung** geprägt, hervorgerufen durch die fast ausschließlich zu (allgemeinen) Wohnzwecken genutzten Grundstücke. Der Anteil an Wochenendnutzungen liegt bei ca. 15 % aller Grundstücke und ist insofern relativ gering.

Ähnliche Homogenität weist die **Bebauungsstruktur** der Hauptnutzungen auf. Typische Merkmale der prägenden städtebaulichen Struktur des Plangebietes sind:

A Die überwiegende Homogenität in der Grundstücksstruktur, die auf eine historische planmäßige Parzellierung des Gebietes schließen lässt.

- Homogenität hinsichtlich der bestehenden Grundstücksgrößen
Die analytischen Untersuchungen haben ergeben, dass das Plangebiet im Wesentlichen durch Grundstücke geprägt wird, die eine Fläche von mindestens 600 qm haben. Dies umfasst zum Zeitpunkt dieser Planung ca. 86 % aller Grundstücke. (Ergänzend ist anzumerken, dass von den verbleibenden 14 % aller Grundstücke, die kleiner als 600 qm sind, mehr als die Hälfte eine Grundstücksfläche größer 500 qm besitzen. Dies macht letztendlich die Prägung des Gebietes durch "große" Grundstücke noch deutlicher.)
- Homogenität durch die "Zuschnitte" der Grundstücke in ihrem Verhältnis Länge/Breite und deren Lage zu den Erschließungsstraßen (umgangssprachlich "längs gestreckte" Grundstücke).
- Dominanz relativ einheitlicher Grundstücksbreiten in weiten Teilen des Plangebietes mit Werten von größer/gleich 18 m.
- Dominanz der Grundstücke, die über eine Nord-Süd-Ausrichtung verfügen.

B Die charakteristische Bebauungstypik des Plangebietes.

- Auf jedem Einzelgrundstück wurde in der Regel nur ein (dominierendes) Hauptgebäude errichtet.
- Zwei Vollgeschosse bilden die maßstabsprägende Höhe für bauliche Hauptanlagen.

Die dennoch empfindbare Heterogenität des Plangebietes wird im Wesentlichen verursacht durch

- die unterschiedliche Stellung/die unterschiedliche Lage der Hauptgebäude sowie
- durch die Vielzahl unterschiedlichster Nebenanlagen und deren Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Borgsdorf und liegt im Innenbereich des Ortsteils. Es besteht grundsätzlich Baurecht und die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne § 29 BauGB (die z. B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben) wurde bisher nach den Grundsätzen des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") beurteilt.

I.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Straßenverkehrsgrundstücke (Eigentum der Stadt) grundsätzlich im Privatbesitz.

I.2.6 Erschließung

Stadttechnik

Auf Grund der bisherigen baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes und der in den zurückliegenden Jahren erteilten Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet grundsätzlich als stadttechnisch erschlossen betrachtet werden kann. Diese Grundsatzaussage wurde durch die eingegangenen Stellungnahmen der bereits frühzeitig über die Planungsabsicht unterrichteten Versorgungsunternehmen bestätigt.

Verkehr

Ähnlich der stadttechnischen Erschließung stellt sich die Situation bei der Verkehrserschließung dar. Durch die an das Plangebiet heranführenden bzw. innerhalb des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Straßen ist das Plangebiet grundsätzlich als verkehrlich erschlossen zu bewerten. Insofern grenzen alle zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen an, so dass deren Erschließung als öffentlich-rechtlich gesichert zu betrachten ist.

Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist über die im Bereich der Lindenstraße verlaufende Buslinie 816 der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH (OVG) und die Haltestelle im Bereich Lindenstraße/Friedhof (nördliche Geltungsbereichsgrenze) in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden.

I.2.7 Natur und Landschaft

Die Waldfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der natürliche Freiraumbereich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bilden hochwertige Natur- und Landschaftsräume mit wichtigen, örtlich und überörtlich wirkenden ökologischen Regenerations-

bzw. Ausgleichsfunktionen. Darüber hinaus bestehen für diese Freiraumbereiche ökologisch relevante bzw. rechtlich fixierte Schutzansprüche für Natur und Landschaft: der nördliche Wald ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim", der südliche Freiraum ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Stolpe". Eine bauliche Entwicklung außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen würde besonders im Niederungsgebiet schwerwiegende Konflikte mit naturschutzfachlichen Schutzansprüchen und Entwicklungserfordernissen hervorrufen.

Anders stellt sich die naturräumliche Situation innerhalb des besiedelten Geltungsbereiches dar. Während im Ergebnis der Bestandsaufnahme zum städtebaulichen Rahmenplan vor knapp 10 Jahren noch formuliert werden konnte: "Die naturräumliche Situation ist auch im besiedelten Gebiet (im Rahmen der anthropogenen Überprägung) als weitgehend intakt zu bezeichnen, da die Versiegelung bisher relativ gering ist." muss diese Aussage zum Zeitpunkt der Planaufstellung relativiert werden. Die Ursachen hierfür liegen in erster Linie in der mit der Umnutzung zu einem Wohngebiet einhergegangenen stärkeren Überbauung der Grundstücke durch Wohngebäude, Nebengebäude, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen unterschiedlichster Art, der damit verbundenen stärkeren "Versiegelung" und in den stattgefundenen Fällungen insbesondere auch großer, das Orts- und Landschaftsbild prägender Bäume.

Insofern ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu analysieren, dass auf Grund der bisherigen Gebietsumstrukturierung und der damit verbundenen Überbauungen innerhalb des Plangebietes keine Flächen mehr existieren, die im Rahmen der Betrachtung der natürlichen Situation im Gebiet besonders hervorzuheben sind. Ausnahme hiervon bildet lediglich der Friedhof, der aus seiner Funktion heraus als ein besonderer Natur- und Freiraumbereich zu bewerten ist.

Die detaillierte Situationsbeschreibung bezüglich Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht (Kapitel II.3).

I.2.8 Sonstiges

I.2.8.1 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (Abteilung Denkmalpflege) vom 20.10.2010 geht hervor, dass gegenüber der Planung keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

Bodendenkmale

Aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (Abteilung Bodendenkmalpflege) vom 29.10.2010 geht hervor, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bis zum Zeitpunkt der Stellungnahme keine Bodendenkmale bekannt waren.

I.2.8.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung

Altlasten

Aus der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 10.11.2010 (untere Bodenschutzbehörde) geht hervor, dass das Plangebiet im Altlastenkataster des Landkreises nicht registriert ist.

Kampfmittelbelastung

Aus der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg vom 01.08.2012 geht hervor, dass sich das Plangebiet in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet befindet. Insofern ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht seitens der Stadt und dem Prinzip der Vorsorge Rechnung tragend wird die Stellungnahme der Behörde dahingehend aufgegriffen, dass in den Textfestsetzungen (Teil B) eine entsprechende Eintragung ("Hinweis ohne Normcharakter") erfolgt, mit der auf die besondere Lage des Plangebietes innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes hingewiesen wird. Diese Eintragung ist redaktioneller Art.

I.2.8.3 Immissionsschutz

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 07.09.2012 (Immissionsschutz/RW 4) geht hervor, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken zur Planung bestehen.

Auf Grund der Ergebnisse zurückliegender Planungen (Städtebaulicher Rahmenplan "Alt Borgsdorf"/2003 und Bebauungsplanverfahrens Nr. 28: "Hauptstraße/Kanalstraße, Stadtteil Borgsdorf"/2006) war bereits zu erkennen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm liegt. Diese generelle Aussage wurde auch durch die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A 10 erfolgten Untersuchungen bestätigt. Insofern bedarf der auf das Plangebiet wirkende Straßenverkehrslärm einer gesonderten Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung. (Siehe hierzu ergänzend Kapitel II.3.1.7)

I.2.8.4 Trinkwasserschutz

Aus der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 10.11.2010, aktualisiert durch Stellungnahme vom 27.08.2012 (untere Wasserbehörde), geht hervor, dass das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe liegt. Nach Festlegung der unteren Wasserbehörde gelten die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III A. Diese Zone soll den Schutz des zu entnehmenden Wassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. In dieser Schutzzone sind u. a. der "Umgang mit radioaktiven Stoffen" und das "Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen" verboten⁶. Der Schutzzweck steht nicht im Widerspruch zu den beabsichtigten baulichen Entwicklungen, so dass grundsätzlich die Grundstücke bebaut werden dürfen.

Aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht seitens der Stadt und dem Prinzip der Vorsorge Rechnung tragend wird die Stellungnahme der Behörde jedoch dahingehend aufgegriffen, dass in den Textfestsetzungen (Teil B) eine entsprechende Eintragung ("Hinweis ohne Normcharakter") erfolgt, mit der auf die besondere Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe hingewiesen wird. Diese Eintragung ist redaktioneller Art.

⁶ § 16 Abs. 5 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i. V. mit § 8 Abs. 1 der 3. Durchführungsverordnung (DVO) zum Wassergesetz der DDR vom 2. Juli 1982

I.3 Planerische Ausgangssituation

Ziele der Raumordnung

In der Stellungnahme der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 4. November 2010 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Mit Stellungnahme vom 21.08.2012 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und mit den relevanten Grundsätzen der Raumordnung im Wesentlichen übereinstimmt. (Siehe hierzu ergänzend Kapitel II.2.2.2)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2001 (zuletzt geändert 2009) stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Ausnahme hiervon bildet der Friedhof, der im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt wird. Die Lindenstraße wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. (Siehe hierzu ergänzend Kapitel III.2)

Städtebaulicher Rahmenplan "Alt Borgsdorf"

Wie bereits unter Kapitel I.1 dargelegt, besteht seit dem Jahr 2003 der städtebauliche Rahmenplan "Alt Borgsdorf", der unter anderem auch konzeptionelle Entwicklungsaussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält. Damit ist dieser Rahmenplan als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne des BauGB) zu bewerten, das gemäß den Regelungen des BauGB insbesondere bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

(Siehe hierzu auch Kapitel III)

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die bereits unter Kapitel I.1 erfolgten Darlegungen zur Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte innerhalb des Plangebietes machen deutlich, dass die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzungsart von einem historisch gewachsenen Wochenendhausgebiet zu einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet erfolgt ist. Trotz der damit in den zurückliegenden Jahren verbundenen intensiven baulichen Entwicklung konnten die historisch gewachsenen städtebaulichen und strukturellen Proportionen des Gebietes bis heute grundsätzlich erhalten bleiben und der Gebietscharakter wird weiterhin durch eine besondere naturnahe Wohn- und Lebensqualität geprägt.

In der städtebaulichen Rahmenplanung "Alt Borgsdorf" wurde deswegen u. a. auch als Leitbild für die künftige Entwicklung des Plangebiets Folgendes formuliert:

*"Städtebauliche Ordnung und Sicherung, Entwicklung vorhandener Strukturen
... Entwicklung der Siedlungsbereiche "Venedig", **Lindenstraße/Veltener Straße** und Stolper Weg/Hermsdorfer Weg zu Teilbereichen, die vorwiegend dem Wohnen dienen und in denen sich (ergänzt durch einzelne andersartige, aber wohnverträgliche Nutzungen unter gleichzeitiger Bewahrung vorhandener städtebaulicher Strukturen und unter Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen naturräumlichen Situation) nachhaltige Wohn- und Lebensqualitäten etablieren können, was zu einem weiteren Bevölkerungszuwachs führt, der die beabsichtigte Entwicklung des historischen Dorfes zu einem Teilbereichszentrum substanziell unterstützt. ..."*

Insofern liegt das planerische Hauptaugenmerk der künftigen Entwicklung des Plangebietes in der Schaffung und Sicherung städtebaulicher Ordnungsprinzipien und in einer Entwicklung, die auf den vorhandenen Strukturen aufbaut.

Aus der Planungsgeschichte wird jedoch auch deutlich, dass ohne bauleitplanerische Mittel die Bewahrung der Siedlungstypik des Plangebietes nicht gesichert werden kann und die Gefahr einer unplanmäßigen Zersiedelung und baulichen Verdichtung des Plangebietes besteht, was den bisherigen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt widersprechen würde.

Im Ergebnis dieser Planungsüberlegungen fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 30.04.2009 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

II. Umweltbericht

II.1 Grundlagen

II.1.1 Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem, was bereits nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG⁷,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

II.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind der Bebauungsplan "Lindenstraße/Veltener Straße, Stadtteil Borgsdorf" und die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann."

⁷ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Allgemeiner Grundsatz

Auf Grund der Planinhalte ist davon auszugehen, dass weder das Plangebiet selbst noch Gebiete in der Nachbarschaft des Plangebietes durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Dieser Grundsatz ist im Hinblick auf die Umweltprüfung permanent zu berücksichtigen.

Räumliche Abgrenzung

Der räumliche Untersuchungsbereich für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes wird grundsätzlich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt und auf die unmittelbar angrenzenden Flächen beschränkt. Weitergehende Untersuchungen sind aufgrund der relativ homogenen und unempfindlichen Biotoptypenstruktur (Einzelhausbebauung mit Gärten) sowie auf Grund der generellen Planziele nicht erforderlich.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans ließen sich keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass Änderungen oder Korrekturen der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsbereiches erforderlich sind. Konkrete Hinweise seitens der Behörden im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind nicht ergangen.

Unter Berücksichtigung dessen und der Ansprüche der Stadt an die Umweltprüfung sowie auf Grund der örtlichen Situation wurden u. a.:

- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter generell auf das Plangebiet begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinaus gehenden Auswirkungen verursacht werden und
- der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung soweit gefasst, dass die potentiellen lärmintensiven Nutzungen Bundesautobahn A 10 und Landesstraße L 20 einbezogen sind.

Weitere Einzelheiten zur räumlichen Ausdehnung der Untersuchungsräume werden innerhalb der nachfolgenden schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltbelange dargelegt. Auf die Festlegung eines Untersuchungsraumes für das Schutzgut Klima kann unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung verzichtet werden (siehe Darlegungen zum Schutzgut Klima/Luft).

Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)

Folgende umwelterheblichen Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Lärmimmissionen,
- Schadstoffimmissionen (Luftschadstoffe inkl. Staub, Abfall, Abwasser),
- Geruchsmissionen,
- Lichtmissionen,
- Erschütterungen,
- visuelle Wirkung.

Nicht alle Schutzgüter gem. § 1 BauGB müssen dabei in gleicher Art und Weise oder überhaupt von diesen Wirkfaktoren betroffen sein. Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art

und Weise auf die Schutzgüter wirken. Das Auftreten der Wirkfaktoren bei diesem Plan und deren Ausmaß wurden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt beurteilt:

Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine Inanspruchnahme von Flächen, die bereits in zurückliegender Zeit durch den Menschen genutzt wurden. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind üblicherweise die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser/Grundwasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Da mit der beabsichtigten Planung grundsätzlich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation erfolgen soll, bleibt der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme zwar untersuchungserheblich, die Erheblichkeit ist jedoch Schutzgut bezogen deutlich zu relativieren.

Besonders zu berücksichtigen ist dabei die Tatsache, dass die Planung innerhalb eines als im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu beurteilenden Gebietes stattfindet, dessen grundsätzliche Bebaubarkeit (insofern auch Flächeninanspruchnahme zu Bauzwecken) nach Maßgabe des § 34 des Baugesetzbuches bereits vor der Planungsentscheidung gegeben ist.

Lärmimmissionen

Unter Berücksichtigung der generellen Zielvorstellungen des Plans und der mit dem vorliegenden Entwurf dokumentierten Planungsabsichten der Stadt (Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, Bewahrung des bestehenden Gebietscharakters) ist davon auszugehen, dass grundsätzlich keine erheblichen Lärmimmissionen in Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Insofern ist auch der Wirkfaktor Lärmimmissionen und dessen Erheblichkeit Schutzgut bezogen deutlich zu relativieren.

Im Rahmen der Beurteilung der Planung bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung ist gesondert auf die in der weiteren Umgebung bestehenden potentiellen Verkehrslärmquellen in ihrer Wirkung auf das Plangebiet einzugehen.

Planfeststellungsverfahren:

Diese Lärmeinwirkungen könnten sich theoretisch durch den geplanten sechsstreifigen Ausbau der BAB 10 weiter erhöhen. Im Ergebnis des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der BAB 10 und der Umsetzung des geplanten Autobahnausbaus ist jedoch davon auszugehen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Bundesautobahn getätigt werden. Diese sollen zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand führen, so dass nach dem Ausbau der Bundesautobahn auf Grund der aktiven Lärmschutzmaßnahmen allgemeine Wohnnutzungen im Plangebiet weiterhin möglich sein werden. Eine Gesundheitsgefährdung ist bei Realisierung der geplanten Schallschutzmaßnahmen nicht zu befürchten.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist jedoch nicht absehbar, wann das o. g. Planfeststellungsverfahren abgeschlossen sein wird. Demzufolge ist es auch nicht absehbar, wann die geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden. Auf Grund dieser Konstellation erachtet es die Stadt für erforderlich, den Schutz der allgemeinen Wohngebiete vor Verkehrslärm in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Schadstoffimmissionen/Geruchsmissionen

Lichtimmissionen, Erschütterungen, visuelle Wirkung

Unter Berücksichtigung der generellen Zielvorstellungen des Plans und der mit dem vorliegenden Entwurf dokumentierten Planungsabsichten der Stadt (Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, Bewahrung des bestehenden Gebietscharakters) ist davon auszugehen, dass durch o. g. Wirkfaktoren in Umsetzung der Planung grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren lassen sich ebenso keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass erhebliche Auswirkungen in Folge der Planung zu erwarten sind.

Aus der bisherigen Bestandsnutzung innerhalb des Plangebietes und in Kenntnis der beabsichtigten Planung lassen sich keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einer generellen Untersuchungserheblichkeit der o. g. Wirkfaktoren im Rahmen der Umweltprüfung dieses Plans führen.

Insofern geht die Stadt im Ergebnis der bisherigen Betrachtungen davon aus, dass die o. g. Wirkfaktoren im Rahmen dieser Umweltprüfung grundsätzlich nicht weiter untersuchungserheblich sind.

II.1.3 Methodik

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Gutachten und Untersuchungen

Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan (GOF) erarbeitet, innerhalb dessen die Belange der Natur und der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt und bewertet wurden.

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 47
"Lindenstraße/Veltener Straße, Stadtteil Borgsdorf"
Büro für Freiraumgestaltung Schirmer & Partner, Berlin, April 2012

Aufbauend auf den Ermittlungen zur Ist-Situation im Plangebiet wurden unter Bezugnahme auf die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs planbedingte Konflikte analysiert und Empfehlungen gegeben, wie diese Konflikte innerhalb der Planung zu berücksichtigen sind bzw. wie darauf zu reagieren ist.

Zur Feststellung des Vegetationsbestandes, der Biotopstruktur und zum Vorkommen geschützter Tierarten wurden im Sommer 2010 (aktualisiert im Sommer 2011) mehrere Begehungen vorgenommen.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird der Zustand beschrieben und bewertet. Die Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt dabei methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung "Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)".

Schall

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn auf das Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen zur Bewertung der Geräuschsituation im Plangebiet durchgeführt.

- Schalltechnische Prognose "Alt Borgsdorf - Stadtteil Borgsdorf"
Aktualisierung der Berechnungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 47
"Lindenstraße/Veltener Straße, Stadtteil Borgsdorf"
KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Mai 2012

Die Untersuchungen erfolgten unter Rückgriff auf die Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 2003 und 2006 und auf die Untersuchungsergebnisse, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB A 10 vorgelegt wurden. (siehe hierzu Kapitel II.3.1.7)

Grundsatz

Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Bewertung (ggf. unter Berücksichtigung von Grenz- oder Richtwerten, sofern diese gelten) in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Verringerung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die "klassische" Abarbeitung der Eingriffsregelung (Ermittlung Eingriff > Ableitung Ausgleichserfordernis mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen) ist unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Einerseits stellt sich das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit bereits vorhandener Erschließung und Bebauung dar und ist bereits gegenwärtig grundsätzlich gemäß § 34 BauGB bebaubar. Andererseits hat der beabsichtigte Bebauungsplan grundsätzlich gebietserhaltende und städtebaulich ordnende Planziele, die sich deutlich am Bestand orientieren. Betrachtet man darüber hinaus die bisher im Plangebiet stattgefundenen baulichen Entwicklungen (ohne Bebauungsplan), so ist zu beurteilen, dass die planbedingt verursachten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (vor dem Bebauungsplan) zulässig waren. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzrechts unter Verweis auf o. g. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. (Siehe auch Kapitel II.3.4.1)

II.2 Einleitung

II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

II.2.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Hohen Neuendorf und gehört zum Stadtteil Borgsdorf. Es liegt westlich der Landesstraße L 20 und östlich des historischen Dorfkerns von Borgsdorf.

Im Norden, Süden und entlang der überwiegenden westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Plangebiet durch Natur- und Landschaftsräume begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet relativ dicht an den Siedlungsbereich "Venedig". Über die Lindenstraße besteht in östliche und westliche Richtung eine direkte Verkehrsanbindung an die L 20.

Die ausgeprägte baulich-räumliche Ausdehnung des Plangebietes (eine klar nachvollziehbare "Siedlungskante" umgibt das Plangebiet), seine überwiegend unbebaute, naturräumliche Umgebung und die sich daraus ergebende wenig ausgeprägte bauliche, strukturelle und funktionelle Einbindung in den Siedlungsbereich der Gesamtstadt und des Stadtteils Borgsdorf führen dazu, dass das Plangebiet einen siedlungsstrukturell eigenständigen, fast solitären Bereich innerhalb des Gesamtsiedlungsraumes der Stadt bildet.

Das Plangebiet insgesamt wird durch eine homogene Flächennutzung geprägt, hervorgerufen durch die fast ausschließlich zu (allgemeinen) Wohnzwecken genutzten Grundstücke. Der Anteil an Wochenendnutzungen liegt bei ca. 15 % aller Grundstücke und ist insofern relativ gering. Ähnliche Homogenität weist die Bebauungsstruktur der Hauptnutzungen auf.

II.2.1.2 Art des Vorhabens, wichtigste Ziele des Plans

Der Bebauungsplan sichert verbindlich die künftige bauliche und funktionelle Entwicklung des Plangebietes und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, wodurch künftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungs- und Entwicklungsprinzipien erfolgen können. Den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechend sollen mit dem Bebauungsplan drei generelle Planungsziele verfolgt werden:

1. Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt sowie dem städtebaulichen Rahmenplan "Alt Borgsdorf"
2. Erhalt und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters mit ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität
3. Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit der Begrenzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung.

II.2.1.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17,8 ha. Aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungsaufteilung:

- | | | |
|-------------------------------------|--------------|---------|
| - allgemeine Wohngebiete insgesamt: | ca. 13,21 ha | ~ 74 % |
| - Grünfläche | | |
| mit der Zweckbestimmung "Friedhof": | ca. 0,61 ha | ~ 3 % |
| - öffentliche Verkehrsflächen: | ca. 3,98 ha | ~ 23 %. |

Bei der grundsätzlichen Ermittlung des planbedingten Bedarfs an Grund und Boden ist Folgendes zu beachten:

- Bis zur Planaufstellung ist das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne § 34 BauGB zu bewerten. Insofern sind die Baugrundstücke bereits bisher grundsätzlich bebaut/bebaubar und die Bebauung erfolgte unter Berücksichtigung der sich aus § 34 BauGB ergebenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Die mit dem Bebauungsplan erfolgenden allgemeinen Wohngebietsfestsetzungen betreffen ausschließlich bereits gegenwärtig als allgemeines Wohngebiet genutzte Flächen.
- Die Verkehrsflächenfestsetzungen betreffen grundsätzlich⁸ bereits gegenwärtig als Verkehrsfläche genutzte Flächen.
- Die Festsetzung der Friedhofsfläche betrifft ausschließlich die bereits gegenwärtig als Friedhofsfläche genutzte Fläche.

Auf der Grundlage der Festsetzung einer GRZ von 0,3 lässt sich ermitteln, wie sich die Überbaubarkeit der Grundstücke künftig bei vollständiger Umsetzung der Planung verändern würde. Diese Berechnung ist jedoch vordergründig plantheoretischer Natur.

Auf Grund der sich aus der gegenwärtigen "Innenbereichssituation" des Plangebietes ergebenden bundesrechtlichen Regelungsmechanismen zeigt die Praxis der bisherigen Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet, dass aus der Eigenart der zu betrachtenden näheren Umgebung eines potentiellen Baugrundstückes innerhalb des Plangebietes bereits gegenwärtig eine Überbaubarkeit der Grundstücke zulässig ist, die der planverursachenden Überbaubarkeit entspricht.

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge ergibt sich letztendlich die Erkenntnis, dass durch die Planung kein grundsätzlich neuer, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden innerhalb des Plangebietes verursacht wird.

II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

II.2.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Bebauungsplanverfahren sind beachtlich:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

⁸ Dies gilt auch für den Teilabschnitt im Bereich Müllersteig, der auf Grund seiner bereits vorhandenen Widmung als Verkehrsfläche im Zuge des Planverfahrens auch als solche festgesetzt werden soll (siehe ergänzend Kapitel 2.3.3).

Berücksichtigung

Dieses allgemeine Ziel der städtebaulichen Planung wird in der Art berücksichtigt, dass die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf die Fläche beschränkt wird, die gegenwärtig bereits überwiegend bebaut ist. Eine Inanspruchnahme neuer zusätzlicher Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Durch die Planfestsetzungen werden die vorher genannten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt und umgesetzt.

§ 1 Abs. 6 BauGB

Betrachtung der einzelnen Schutzgüter

Berücksichtigung

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden gesondert in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

§ 1a BauGB

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Berücksichtigung

Dieses allgemeine Ziel der städtebaulichen Planung wird in der Art berücksichtigt, dass die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf die Fläche beschränkt wird, die gegenwärtig bereits überwiegend bebaut ist. Eine Inanspruchnahme neuer zusätzlicher Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Durch die Planfestsetzungen werden die vorher genannten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt und umgesetzt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁹

Dem Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 BNatSchG voran gestellt.

Danach sind Natur und Landschaft "auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft".

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese sind nach § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 15 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung

⁹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Artenschutz nach BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IB der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Berücksichtigung

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturschicht sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Berücksichtigung

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich (siehe Kapitel III.3.3).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung dieser Grundsätze erfolgt in der Umweltprüfung die gesonderte Betrachtung der Einwirkungen des Verkehrslärms, der von "außen" auf das Plangebiet einwirkt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet nach europäischem und Landesrecht (FFH-Gebiete und NSG). Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim". Südlich des Geltungsbereiches grenzt das LSG "Stolpe" an. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG "Pinnower See" (ca. 900 m nördlich des Plangebietes) und das FFH-Gebiet "Briesetal" (Gebiets-Nr. 428) westlich von Birkenwerder.

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) und flächenhafte Naturdenkmale und geschützte Alleen (§ 17 BbgNatSchAG) sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe; es gelten nach Festlegung der unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III A.

Berücksichtigung

Sofern erforderlich erfolgt die Berücksichtigung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Rahmen der Umweltprüfung. Mit der bestehenden und geplanten Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sind keine weit reichenden Wirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die festgelegten Schutzzwecke des FFH-Gebietes und des NSG können bei den bestehenden Abständen ausgeschlossen werden.

II.2.2.2 Fachplanungen

Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)¹⁰

Gemäß Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 04.11.2010 wird in der Bewertung der Planungsabsicht seitens der Behörde ausgeführt:

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007¹¹

Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007

Vermeidung von Freirauminanspruchnahme

¹⁰ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

¹¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Grundsatz 4.1 LEP B-B

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

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

Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung

Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B

Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der landesplanerischen Grundsätze und Ziele erfolgt im Rahmen der Planaufstellung im Wesentlichen durch die Beschränkung des Geltungsbereiches auf die bereits baulich genutzten Grundstücke

Flächennutzungsplan

Die Aussagen zum Flächennutzungsplan wurden bereits im Kapitel I.3 kurz dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. (siehe hierzu ergänzend Kapitel III.2)

Landschaftsplan/Landschaftsplanentwurf 2010

Die Landschaftsplanung ist ein Umsetzungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In einer gestuften Planungshierarchie konkretisiert sie die für den Vollzug der Naturschutzgesetzgebung räumlich und sachlich notwendigen Erfordernisse. Der Landschaftsplan formuliert insofern die örtlichen Anforderungen und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In den Landschaftsplan werden regionale und landesplanerische Fachvorgaben eingearbeitet und örtlich konkretisiert. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Landschaftsplanes wird die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vorgenommen, wenn sich aus den örtlichen Bedingungen bzw. der Bestandsanalyse kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf ergibt (vgl. hierzu den Gemeinsamen Erlass des MUNR und des MSWV, 1997).

Der Landschaftsplanentwurf der Stadt Hohen Neuendorf (FUGMANN JANOTTA 2010) stellt das Plangebiet mit Ausnahme der Friedhofsfläche ebenso wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar. Als besondere landschaftsplanerische Maßnahme ist die Erhaltung der Baumreihe an der Lindenstraße dargestellt. (Karte 3 Entwicklungskonzept).

Berücksichtigung

Die Bebauungsplanung entspricht den vorbereitenden Planungsvorgaben der gesamtörtlichen Fachplanungen FNP und Landschaftsplan.

Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf

Für das Plangebiet ist die "Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" in der Beschlussfassung vom 6. Oktober 2009 maßgeblich. Sie gilt für die im Zusammenhang bebauten Gebiete und für Geltungsbereiche der Bebauungspläne in Hohen Neuendorf. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern

und Großsträucher ab 2,50 m Höhe und einer Grundfläche von 20 qm sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzsatzung gepflanzt wurden.

Berücksichtigung

Sofern erforderlich erfolgt die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung im Rahmen der Planung.

II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

II.3.1.1 Vorbemerkung

Wie bereits unter Kapitel II.1 dargelegt wurde der räumliche Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung grundsätzlich auf das Plangebiet begrenzt. Aus dieser Festlegung heraus erfolgte die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ausschließlich bezogen auf das Plangebiet. Sofern von diesem Grundsatz abgewichen wurde, erfolgt bei der jeweiligen schutzgutbezogenen Betrachtung der entsprechende Hinweis.

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Sommer 2010 darstellt. Aus Gründen der Aktualisierung der Bestandserhebungen erfolgten im Sommer 2011 ergänzende Begehungen.

II.3.1.2 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der jahrelangen Nutzung der Fläche als Wohnsiedlung vollständig anthropogen verändert und durch Straßen, Gebäude und Nebenanlagen zum Teil überbaut. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden wird durch seine natürlichen Eigenschaften und die Veränderung dieser Eigenschaften durch anthropogene Beeinflussung bestimmt. Beide Aspekte fließen in die nachfolgende verbal-argumentative Bewertung der aktuellen Leistungsfähigkeit ein.

Tabelle: Schutzgut Boden

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|------------------------------------|---|
| Puffer- und Filterfunktion | - bei Aufschüttungsböden und geringem Flurabstand des Grundwassers sehr gering, - auf versiegelten Flächen (Fundamentreste) nicht relevant |
| Infiltrationsfunktion | - mittlere Grundwasserneubildungsrate auf vegetationsbedeckten Flächen |
| Erosions- und Bodenschutzfunktion | - nicht relevant |
| Lebensraumfunktion | - mittlere Lebensraumeignung auf nicht bebauten Flächen |
| Biotische Ertragsfunktion | - da nährstoffarme Bodenbasis und Aufschüttungsfläche und gering humose Oberbodenschichten nur geringe Ertragsfähigkeit und eingeschränkte Sorptionsfähigkeit |
| Funktion als Lagerstättenressource | - nicht relevant |

Altlasten

Wie bereits unter Kapitel I.2.8 dargelegt sind Altlasten im Plangebiet nicht bekannt. Aus der vorliegenden Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes geht hervor, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln belastet ist.

Bewertung

Der Boden trägt als ein Element des Naturhaushaltes entscheidend zu dessen Stabilität und Funktionsfähigkeit bei. Diese Funktionsfähigkeit ist im gesamten Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung und die Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung stark eingeschränkt. Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

II.3.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser stellt für den Menschen eine der wichtigsten verfügbaren Trinkwasserressourcen dar. Seine Höffigkeit entscheidet in einem hohen Maße mit über die vorkommenden Pflanzen und Tiere und prägt so das Gesicht einer Landschaft. Das Grundwasser ist Bestandteil des Wasserhaushaltes und mitverantwortlich für dessen Stabilität. Es unterliegt einer stetigen Regeneration, ist aber durch die verschiedenen menschlichen Nutzungen in Qualität und Quantität oft stark beeinträchtigt.

Der Grundwasserflurabstand des obersten Wasser führenden Grundwasserleiters liegt im Bereich zwischen 2 m und 5 m (Landschaftsplan, Karte Grundwasser, S. 37). Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen der anstehenden Sandböden nicht geschützt. Es besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des großflächigen Trinkwasserschutzgebietes

Stolpe und weist daher eine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf. In der Schutzzone III ist das Einleiten von Abwasser in den Untergrund mit Ausnahme der Verregnung oder oberflächigen Versickerung von Niederschlagwasser über eine belebte Bodenschicht nicht erlaubt. Verboten sind Handlungen, die das Eindringen von Schadstoffen in das oberirdische Gewässer, in den Untergrund oder das Grundwasser ermöglichen, insbesondere das Demontieren und Instandsetzen von Kraftfahrzeugen einschließlich der Durchführung von Ölwechseln auf unbefestigtem Untergrund. Ohne eine vollständige ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung über dichte Rohrleitungen in die öffentliche Entwässerung oder die Sammlung in dauerhaft dichten Gruben und deren ordnungsgemäße Entsorgung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern oder wesentliche Ändern von Gebäuden nicht erlaubt.

Für Genehmigungen und Befreiungen von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung ist die untere Wasserbehörde des Landkreises zuständig.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Abstand zum Oder-Havel-Kanal beträgt mindestens 350 m. Die Thematik "Oberflächengewässer" ist unter Berücksichtigung der Ziele der Planung in der weiteren Umweltprüfung nicht untersuchungsrelevant

Tabelle: Schutzgut Wasser

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|--|--|
| Grundwasserschutzfunktion | - vgl. Puffer- und Filterfunktion Schutzgut Boden - Oberster Grundwasserleiter ist nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen |
| Grundwasserneubildungsfunktion | - mittlere Grundwasserneubildungsrate unter Gartenland |
| Oberflächenwasserschutzfunktion | - Kanal außerhalb Plangebiet, Funktion nicht beeinträchtigt |
| Abflussregulations- und Retentionsfunktion | - auf den unversiegelten Flächen auf Grund der Relief- und Bodenverhältnisse gering bis mittel |
| Trinkwasserschutz | - Lage innerhalb Trinkwasserschutzzone III |

Bewertung

Im Plangebiet sind die natürlichen hydraulischen Verhältnisse durch die bestehenden Siedlungsnutzungen, Gebäude und Straßen erheblich gestört. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltselementes Wasser ist im Plangebiet eingeschränkt, es besteht jedoch eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes Wassers. Auf Grund der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone weist das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

II.3.1.4 Schutzgüter Klima/Luft

Im Plangebiet ist die mittlere Jahrestemperatur mit 8,5° bis 9° C relativ hoch. Die mittleren Temperaturschwankungen liegen mit 17,5° bis 18,5° C auf dem Westbarnim hingegen niedriger als in den umliegenden Gebieten. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 mm. Eine deutli-

che Abnahme des Jahresniederschlages ist im Barnim von West (540 mm) nach Ost (460 mm) zu verzeichnen. Die Windverhältnisse entsprechen der normalen Luftzirkulation der Mittleren Breiten. So sind im Plangebiet vor allem Westwinde vorherrschend, wobei sich jahreszeitliche Abweichungen ergeben. Im Winter weht der Wind vorrangig aus Westsüdwest, seltener aus Ost oder Südost. Im Sommer herrscht fast durchweg Westwind, seltener Nordwestwind (Landschaftsplanentwurf 2010).

Lufthygiene

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen, die lufthygienische Vorbelastungen verursachen könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Tabelle: Schutzgüter Klima/Luft

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|--|
| Bioklimatische Ausgleichsfunktion | - lokal eher gering (kaum Reliefenergie zum lokalen Austausch von Luftmassen), klimatisch ausgleichende Wirkungen des Waldbestandes, keine bioklimatischen Belastungsfaktoren vorhanden |
| Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion | - Immissionsschutz durch vorhandenen Vegetationsbestand bedingt gegeben - eingeschränkte Bedingungen für Luftregeneration durch vorhandene Bebauung und Versiegelung - keine bioklimatische Vorbelastung des Siedlungsraumes durch hohen Grünanteil im Plangebiet und Lage innerhalb von Landschaftsräumen mit Entlastungsfunktionen |

Bewertung

Klima und Luft haben Einfluss auf alle Umweltgüter und sind unabdingbare Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze. Ihr Zustand entscheidet in erheblichem Maße über das Wohlbefinden des Menschen (z.B. Bioklima, Schadstoff- und Lärmfreiheit). Insgesamt weist das Plangebiet nur sehr geringe klimatische Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Als klimatisch entlasteter Bereich besteht im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Die gegenwärtige Situation des Plangebietes wird gekennzeichnet durch relativ günstige natürliche klimatische Bedingungen, die besonders durch die Vegetationsbedeckung gewisse Entlastungsfunktionen für das Lokalklima im Siedlungsgebiet übernehmen. Die im Norden angrenzende Waldfläche und der natürliche Freiraumbereich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze kennzeichnen hochwertige Natur- und Landschaftsräume mit wichtigen, örtlich und überörtlich wirkenden klimatischen Regenerations- bzw. Ausgleichsfunktionen.

II.3.1.5 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen

Bis auf den Friedhof sind im Plangebiet keine größeren zusammenhängenden Grünstrukturen vorhanden. In den Gärten dominieren Scherrasen, Ziergehölze und Koniferen. Obstbäume sind nur in wenigen Gärten vorhanden. Raumgliedernde Wirkung hat der Straßenbaumbestand (Linden) am nördlichen Siedlungsrand und im Bereich der Wiesenstraße im Westen des Plangebietes. Die übrigen Siedlungsstraßen weisen keine Straßenbäume auf.

Biotopschutz

Die Klassifikation der Biotope erfolgt nach der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung in Brandenburg. Die Kartierung erfolgte auf der Grundlage des Auszuges aus der ALK der Stadt im Maßstab 1:2000 (im Original). Dabei wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert und entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet:

Tabelle: Biotoptypen

| Zahlen-codierung | Kartiereinheit | Gefährdung/Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG |
|------------------|--|--|
| 07152 | Sonstiger Solitärbaum | nicht gefährdet/geschützt nach Baumschutzsatzung Hohen Neuendorf |
| 10102 | Friedhof mit Baumbestand | nicht gefährdet/geschützt |
| 10250 | Wochenendhausbebauung | nicht gefährdet/geschützt |
| 12261 | Einzelhausbebauung mit Gärten | nicht gefährdet/geschützt |
| 12612 | Straße/Weg mit Asphalt- oder Betondecken | nicht gefährdet/geschützt |
| 12651 | unbefestigter Weg | nicht gefährdet/geschützt |

Tiere

Zur Fauna wurden, mit Ausnahme von Einzelbeobachtungen während der Bestandsaufnahmen, keine eigenen Erhebungen durchgeführt. Hier muss deshalb vom größtmöglichen Potential ausgegangen werden. Grundlage für die Angaben zum Gefährdungsgrad und für die Einschätzung potenzieller Vorkommen im Planungsgebiet ist die Rote Liste der gefährdeten Tiere in Brandenburg bzw. die Rote Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg.

Das Plangebiet bietet der Tierwelt aufgrund der relativ geringen Zahl verschiedener Strukturelemente und der Siedlungsstrukturen nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Lebensräumen.

Säugetiere

Von den Säugetieren werden hier vor allem die Arten vorkommen, die im Wald und in Gartensiedlungen gleichermaßen zu finden sind. Dies sind Waldmaus, Feldmaus, Brandmaus, Igel, Steinmarder und Eichhörnchen. Der Siedlungsbereich (Gebäude, Höhlenbäume) ist für einige Fledermausarten als Sommerquartier geeignet. Angaben zu Vorkommen im Siedlungsbereich von Borgsdorf liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen der Bestandserhebungen konnten keine Anhaltspunkte für die Existenz von Fledermausarten gefunden werden.

Für andere geschützte Säugetierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Vögel

Gebäude, Ziergehölze und Hecken bieten den Arten der Gartensiedlungen vielfältige Nistmöglichkeiten. Besonders störungsempfindliche Arten, Großvögel und bodenbrütende Arten werden hier nicht vorkommen. Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten, die auch im Rahmen der Bestandsaufnahmen beobachtet werden konnten, sind: Amsel, Haussperling,

Blaumeise, Mauersegler, Elster, Nebelkrähe, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise und Star.

Die beobachteten Arten gehören zur Gruppe der häufigen, ubiquitären¹² Vogelarten des Siedlungsraumes. Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök¹³, sind und große Bestände aufweisen. Die Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster des Siedlungsbereichs angepasst.

Amphibien und Reptilien

Für Amphibien sind im Plangebiet wenig geeignete Lebensräume vorhanden. Nicht auszuschließen ist aufgrund einiger Gartenteiche im Plangebiet das Vorkommen von Schwanzlurchen (Teichmolch), Grasfröschen und Erdkröten. Für Reptilien sind im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Wirbellose

Blütenbestäubende Insekten wie Wildbienen, Honigbienen, Schmetterlinge und Käfer haben durch ihre Bestäubungsleistung eine entscheidende Funktion nicht nur in naturnahen und kulturbetonten Landschaften, sondern auch in den innerstädtischen Grünanlagen und im privaten Garten. Aufgrund von Untersuchungen kann man davon ausgehen, dass etwa 60-80 % der einheimischen Blütenpflanzen auf Fremdbestäubung durch Insekten angewiesen sind.

Die Artenzahl der blütenbestäubenden Insekten dürfte aufgrund der relativ geringen Strukturvielfalt der meisten Ziergärten im Plangebiet und des weitgehenden Fehlens von Wildkräutern und Hochstauden unterdurchschnittlich sein.

Für holzbewohnende Käferarten der Liste des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet keine geeigneten Lebensstätten (Altbäume mit Faulstellen und großem Mullvolumen) vorhanden.

Tabelle: Arten und Biotope

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion | - geringe Strukturierung, fehlende Vernetzung und artenarme Ausprägung der vorhandenen Biotope |
| Spezielle Lebensraumfunktion | - keine geschützten Arten und Biotope im Plangebiet nachweisbar, Lebensraumfunktion durch Lage im Siedlungsraum eingeschränkt |

Bewertung

Es wird eingeschätzt, dass das Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere keine besonderen Funktionen erfüllt. Die Fläche ist für das Vorkommen von Lebewesen als artenarm einzustufen. Sie wird vor allem von Arten, die in Gartensiedlungen vorkommen, aufgesucht. Die Lebensraumeignung für die Ausbildung standorttypischer, artenreicher Lebensgemeinschaften ist im Plangebiet vom Standortpotenzial her als gering einzuschätzen. Wegen der fehlenden Vernetzungsfunktionen ist insgesamt von einer geringen Bedeutung für den lokalen Arten- und Biotopschutz auszugehen. An Hand der vorhandenen Biotope und der beabsichtigten Planinhalte

12 "ubiquitär": überall verbreitet

13 "euryök": unempfindlich gegenüber größeren Schwankungen der Umweltfaktoren

ist festzustellen, dass im Hinblick auf den Artenschutz keine Einzelfälle relevant sind, die eine gesonderte Erfassung erfordern.

II.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet lässt sich den homogenen, siedlungsgeprägten Flächen der Barnimplatte mit gering ausgeprägter Landschaftsbildvielfalt zuordnen. Wert mindernd ist dabei auch die visuelle und akustische Präsenz der die Landschaft zerschneidenden Verkehrsstrassen. Die Landschaft im Untersuchungsraum ist geprägt durch das flache Relief. Ausblicke in die Landschaft bestehen vom Plangebiet aufgrund angrenzender Bebauung im Westen sowie des Waldbestandes im Norden nur in südlicher Richtung.

Landschaftsbildprägende natürliche Strukturelemente sind bis auf den Straßenbaumbestand an der Linden- und der Wiesenstraße nicht vorhanden.

Das Ortsbild ist geprägt durch die Einzelhausbebauung mit Gärten und einem das Siedlungsbild prägenden Anteil an überwiegend Ziergehölzen.

Tabelle: Landschaft

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/naturbezogene Erholungsfunktion | - Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch angrenzende Bebauung und Wald nur Richtung Süden möglich, - geringe Strukturvielfalt, - Störungen durch Verkehrsstrassen |
| Dokumentations- und Informationsfunktion | - fehlend/nicht bekannt |

Bewertung

Im Bestand wird das Ortsbild durch eine Einzelhausbebauung mit Gärten auf jeweils großen Wohngrundstücken geprägt.

Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet allgemein von untergeordneter Eignung.

Die vorhandene alte Baumreihe an der Lindenstraße hat für das Landschaftsbild in diesem Siedlungsabschnitt einen hohen Stellenwert als gliederndes Element des Landschaftsbildes.

II.3.1.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Die schutzwürdigen Ansprüche des Menschen können an Hand der Siedlungsfunktionen dargestellt werden. Unter Siedlungsfunktion werden die an den Siedlungsraum gebundenen Anforderungen des Menschen verstanden, von denen das Wohnen und die Ansprüche an das Wohnumfeld zu den wesentlichen gehören.

Wohnen

Resultierend aus der baulichen Entwicklung der zurückliegenden Jahrzehnte stellt sich das Plangebiet gegenwärtig als ein Gebiet dar, das maßgeblich durch allgemeine Wohnnutzungen geprägt wird, dem Wohnen dient und das als qualitativ hochwertiger Wohnstandort eingeschätzt werden kann.

Immissionen/Verkehrslärm

Auf Grund der im Verlauf der städtebaulichen Rahmenplanung "Alt Borgsdorf" im Jahr 2003 und der im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 28: "Hauptstraße/Kanalstraße, Stadtteil Borgsdorf" im Jahr 2006 erarbeiteten schalltechnischen Prognosen war bereits in den zurückliegenden Jahren zu erkennen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm liegt. Diese generelle Aussage wurde auch durch die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A 10 erfolgten Untersuchungen bestätigt. Insofern bedarf der auf das Plangebiet wirkende Verkehrslärm einer gesonderten Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung.

Aktuell ist die Situation wie folgt zu beurteilen:

Bezüglich der Verkehrslärmbelastungen hat sich die Sachlage mittlerweile dahingehend positiv verändert, dass durch den Neubau der Bundesstraße B 96 die östlich des Plangebiets verlaufende überörtliche Straße keine Bundesstraßenfunktion mehr hat (heute Landesstraße L 20) und dass durch den Rückbau der Autobahnanschlussstelle Velten die westlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 20 keine Zubringerfunktion mehr für die Autobahn ausübt. Auf Grund dieser beiden Entwicklungen kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen dieser Straßen deutlich zurückgegangen ist, so dass von diesen Straßen heute keine erheblichen Lärmbelastungen mehr für das Plangebiet zu erwarten sind.

Einen zum Zeitpunkt der Planaufstellung weiterhin bestehenden Lärmeinfluss auf das Plangebiet übt die Bundesautobahn BAB 10 aus.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn einer aktuellen Betrachtung unterzogen¹⁴. Dies erfolgte unter Rückgriff auf die Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 2003 und 2006 und auf die Untersuchungsergebnisse, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB A 10 vorgelegt wurden.

Im Ergebnis der aktuellen Berechnungen wurden für das Plangebiet Beurteilungspegel zwischen ca. 52 und 57 dB(A) tags sowie ca. 47 und 52 dB(A) nachts ermittelt.

Dies bedeutet, dass die (für die städtebauliche Planung empfohlenen) Orientierungswerte der DIN 18005¹⁵ tagsüber in Teilbereichen (Orientierungswert 55 dB(A)) und nachts im gesamten Plangebiet (Orientierungswert 45 dB(A)) um 2 dB(A) bis 7 dB(A) überschritten werden.

Auf Grund der planerischen Unsicherheit hinsichtlich des Zeitpunkts des Ausbaus der BAB A 10 und damit auch des Zeitpunkts der Errichtung der geplanten Lärmschutzanlagen wurde seitens des Fachgutachter methodisch so vorgegangen, dass die Berechnungen ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Ergebnisse stellen somit den ungünstigsten Fall der möglichen Verkehrslärmbelastung infolge des Verkehrs auf der Autobahn dar.

Bewertung

Die bestehenden Nutzungsverhältnisse innerhalb des Plangebietes werden im Bestand bereits durch allgemeine Wohnnutzungen geprägt, so dass in Umsetzung der Planungsabsichten keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

14 Schalltechnische Prognose "Alt Borgsdorf - Stadtteil Borgsdorf", Aktualisierung der Berechnungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 47, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Mai 2012

15 DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2002, Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987

Bestehende Verkehrslärmbelastungen für das Plangebiet haben sich auf Grund des Rückgangs der Verkehrsfunktionen bestehender überörtlicher Straßen (ehemalige B 96, Landesstraße L 20) reduziert. Der Verkehrslärm der südlich verlaufenden Bundesautobahn ist jedoch weiterhin als Einflussfaktor auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Diese Überschreitung ist aus Sicht der Fachgutachter als "leicht bis mäßig" zu bewerten.

II.3.1.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Resultierend aus den Begehungen vor Ort und den Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind im Plangebiet keine schützenswerten oder geschützten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale vorhanden. Daher kommt dem Schutzgut keine Bedeutung zu.

Bewertung

Die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Rahmen der Bestandsbewertung irrelevant im Hinblick auf das Vorhaben.

II.3.1.9 Wechselwirkungen

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser) oder der Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft). Umweltrelevante Wechselwirkungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen in der Umgebung des Plangebietes sind mit Ausnahme des geplanten Ausbaus der Bundesautobahn nicht erkennbar.

II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

II.3.2.1 Vorbemerkung

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt, so dass einzelne Schutzgutaspekte auf Grund ermittelter fehlender Relevanz im Rahmen des Planverfahrens nicht weiter untersucht werden. Darüber hinaus werden vordergründig die im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan ermittelten Auswirkungen betrachtet. Die kurzzeitig während späterer Bauphasen in der Umsetzung der Planinhalte auftretenden Umweltauswirkungen bedürfen in der Umweltprüfung zum Planverfahren keiner vertiefenden Betrachtung.

Maßgeblich für die Prognose ist hierbei der bereits unter Kapitel II.1.2 formulierte allgemeine Grundsatz im Hinblick auf die Durchführung dieser Umweltprüfung.

II.3.2.2 Schutzgut Boden

In Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die künftige Überbauung der Wohnbaugrundstücke durch bauliche Anlagen im gesamten Plangebiet einen Höchstwert von 45 % erreichen kann. Die damit verbundene dauerhafte Inanspruchnahme von Boden mit allgemeinen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes stellt einen mittleren Konflikt dar. Insofern ist

davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand des Bodens durch die Planung dahingehend verändern wird, dass die Überbauung des Bodens der Baugrundstücke (bezogen auf das Gesamtgebiet) gemäß den Planinhalten zunehmen wird.

Bewertung

Die Umsetzung der Planung bewirkt erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit negativen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser durch Reduzierung der Versickerungsleistung auf Teilflächen, Klima durch Reduzierung der Verdunstungsfunktion sowie Biotope und Arten durch Reduzierung des Lebensraums für Pflanzen und Tiere. Die mit der Plandurchführung verbundene zusätzliche dauerhafte Inanspruchnahme von Boden mit allgemeinen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes stellt einen mittleren Konflikt dar.

Unter Berücksichtigung der unter Kapitel II.2.1.3 erfolgten Erläuterungen zum Bedarf an Grund und Boden und zu den sich aus der gegenwärtigen planungsrechtlichen "Innenbereichssituation" ergebenden Zusammenhängen wird jedoch Folgendes deutlich: Die durch die Planung zulässige Zunahme der Überbauung der Grundstücke ist bereits gegenwärtig ohne verbindliche Bauleitplanung zulässig. Diese Einschätzung belegen die in den zurückliegenden Jahren erfolgten baulichen Entwicklungen innerhalb des Gesamtgebietes und der sich daraus ergebende Zulässigkeitsmaßstab bei der Beurteilung bisheriger Bauvorhaben.

Für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Bodens bei Durchführung der Planung bedeutet dies letztendlich, dass die mit Umsetzung der Planung zulässigen Überbauungen der Wohnbaugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Damit kann prognostiziert werden, dass sich der Umweltzustand des Bodens bei Durchführung der Planung so verändern kann, wie es bereits gegenwärtig ohne Durchführung der Planung möglich ist.

(siehe hierzu auch Kapitel II.3.2 und II.3.3)

II.3.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gleichlautend der Prognose zum Schutzgut "Boden" ist auch bei der prognostischen Betrachtung des Grundwassers relevant, dass in Umsetzung der Planung davon auszugehen ist, dass die künftige Überbauung der Wohnbaugrundstücke durch bauliche Anlagen im gesamten Plangebiet einen Höchstwert von 45 % erreichen kann. Die damit verbundene Bodenversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes nicht geschützt. Eine dauerhafte Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ist jedoch aufgrund der beabsichtigten Nutzungsfestsetzungen nicht prognostizierbar.

Bewertung

Der Verlust von Versickerungsfläche ist auf Grund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet kein relevanter Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG. Dieser Verlust kann durch wasserhaushaltschonende Maßnahmen zur Minderung der Flächenversiegelung vermindert werden.

Inhaltlich vergleichbar der Bewertung der prognostischen Entwicklung des Schutzgutes "Boden" sind jedoch auch bei der prognostischen Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes des Schutzgutes "Wasser" die sich aus der gegenwärtigen planungsrechtlichen "Innenbereichssituation" ergebenden Zusammenhänge zu berücksichtigen. Insofern wird deutlich: Der durch die Planung zulässige Verlust an Versickerungsfläche auf den Grundstücken ist bereits gegenwärtig ohne verbindliche Bauleitplanung zulässig. Diese Einschätzung belegen die in den zurückliegenden Jahren erfolgten baulichen Entwicklungen innerhalb des Gesamtgebietes und der sich daraus ergebende Zulässigkeitsmaßstab bei der Beurteilung bisheriger Bauvorhaben.

Für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Grundwassers bei Durchführung der Planung bedeutet dies letztendlich, dass der mit Umsetzung der Planung zulässige Verlust an Versickerungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig war. Damit kann prognostiziert werden, dass sich der Umweltzustand des Grundwassers bei Durchführung der Planung so verändern kann, wie es bereits gegenwärtig ohne Durchführung der Planung möglich ist.

(siehe hierzu auch Kapitel II.3.2 und II.3.3)

II.3.2.4 Schutzgüter Klima/Luft

Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich im Wesentlichen an der Bestandssituation orientieren, nicht erheblich beeinträchtigt. Klimatisch belastete Bereiche sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung

Da klimatisch vorbelastete Bereiche in der Umgebung nicht bestehen, ist auch bei einer leicht zunehmenden Bebauungsdichte innerhalb des Siedlungsgebietes nicht mit erheblichen klimatischen Veränderungen zu rechnen.

Die Auswirkungen der geplanten Entwicklungen auf das Ortsklima und die Lufthygiene sind infolge der naturräumlichen Lage des Plangebietes angrenzend an offene Kaltluftentstehungsflächen (Grünland im Süden des Plangebietes) und klimatisch ausgleichende Waldflächen im Norden insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

Im Übrigen ist auch hier auf die bereits dargelegten Zusammenhänge zwischen Gebietsentwicklung aus dem Bestand heraus und Gebietsentwicklung auf Grund der Planumsetzung zu verweisen (Kapitel II.3.2.2 und II.3.2.3). Spezielle Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grund dieser Zusammenhänge nicht erforderlich.

II.3.2.5 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen

In Umsetzung der Planung ist ein möglicher Verlust von geringwertig zu beurteilenden Siedlungsbiotopen (Gärten) prognostizierbar.

Die in Umsetzung der Planung in den allgemeinen Wohngebieten neu entstehenden Siedlungsbiotope (Ziergrün) entsprechen in ihrer Biotopwertigkeit den Bestandsbiotoptypen. Durch eine Strukturanreicherung mit Baumpflanzungen im Plangebiet (siehe beabsichtigte Planfestsetzung) entstehen zusätzliche Lebensraumangebote für die typische Siedlungsf fauna. Der Straßenbaumbestand an der Lindenstraße und der Baumbestand auf den Privatgrundstücken im Siedlungsgebiet sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf geschützt. Ein Verlust dieses Baumbestandes auf Grund der Planung ist nicht zwangsläufig.

Tiere, Artenschutz

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung wird sich der Umweltzustand des Plangebietes nicht so verändern, dass erhebliche Auswirkungen auf die Tiere und den Artenschutz prognostizierbar sind. Wesentliche Gründe für diese Einschätzung sind die generellen Ziele des Plans und die daraus resultierenden Planungsabsichten, die hauptsächlich die Sicherung des Bestandes, dessen behutsame Weiterentwicklung und die Festsetzung städtebaulicher Ordnungsprinzipien beinhalten. Grundsätzliche Veränderungen gegenüber der bestehenden städtebaulichen Situation sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Rezente und potenzielle Habitate streng geschützter Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

Bewertung

Die mögliche zusätzliche und dauerhafte Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Lebensräumen im Bereich der vorhandenen Gärten stellt für Pflanzen und Tiere unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit des Bestandes kein besonders erheblich zu bewertendes Konfliktpotential dar. Im Übrigen ist auch hier auf die bereits dargelegten Zusammenhänge zwischen Gebietsentwicklung aus dem Bestand heraus und Gebietsentwicklung auf Grund der Planumsetzung zu verweisen (Kapitel II.3.2.2 und II.3.2.3). Besonders im Hinblick auf die zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Verbote sind diese Zusammenhänge von Bedeutung.

Artenschutz

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden im Plangebiet vor allem geschützte Vogelarten festgestellt. Da es sich bei den hier vorkommenden Vögeln der Gartensiedlungen und bei den Gebäudebrütern um hoch mobile Arten handelt, die ihre Lebensräume spontan besiedeln können, sind die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die zu beurteilende Planung nicht zutreffend.

Soweit in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ist der Verbotstatbestand des Absatzes 1 Nr. 3 BNatSchG dann nicht verwirklicht, wenn sichergestellt ist, dass trotz einer potentiell möglichen Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einzelner Lebensstätten an den vorhandenen Gebäuden bzw. innerhalb der Gärten, Nester, Bruthöhlen, Laichplätze im Plangebiet die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. An der ökologischen Gesamtsituation des von der Planung betroffenen Bereichs darf im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Verschlechterung eintreten. Bei Fortdauer der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im vorstehend beschriebenen Sinne kann es im Plangebiet zu keiner signifikanten Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art kommen.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein seit langem bestehendes Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Eingriffe für nach Anhang IV geschützte Arten und geschützte europäische Vogelarten zu erwarten, die die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erheblich beeinträchtigen können.

Im Plangebiet besteht derzeit bereits allgemeines Baurecht nach § 34 BauGB. Ziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen, die städtebauliche Eigenart des Gebietes und dessen Fortbestand zu bewahren und zu sichern. Grundsätzlich ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen. Die Vollzugsfähigkeit des Plans unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes ist gewährleistet.

Eine mögliche zusätzliche und dauerhafte Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Lebensraum im Bereich der vorhandenen Gärten stellt für Pflanzen und Tiere unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit des Bestandes kein besonders erheblich zu bewertendes Konfliktpotential dar. Die Belange des Artenschutzes gem. Bundesnaturschutzgesetz sind bei potentiell jederzeit möglichen Abriss- und Umbaumaßnahmen vorhandener Gebäude im Siedlungsgebiet zu beachten.

Die Vollzugsfähigkeit des Plans unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes ist gewährleistet.

II.3.2.6 Schutzgut Landschaft

Bei Durchführung bzw. Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft und das Ortsbild zu erwarten, da sich die beabsichtigten Planinhalte am Bestand des Plangebietes orientieren. Grundsätzlich neue städtebauliche Entwicklungen, die sich auf das Schutzgut "Landschaft" bei Durchführung der Planung auswirken können, sind auf Grund der beabsichtigten Planinhalte nicht zu erwarten.

Erheblichen Auswirkungen auf die grundlegende innergebietliche oder innerörtliche öffentliche Erholungssituation sind nicht zu erwarten, da eine Festsetzung öffentlicher Erholungsflächen innerhalb des Plangebietes nicht beabsichtigt ist. Der Friedhof an der Lindenstraße wird im Bestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich künftige bauliche (Haupt-) Anlagen aufgrund der auf dem Bestand aufbauenden beabsichtigten Planinhalte in das bestehende Ortsbild einfügen. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die eine erhebliche Änderung und Beeinträchtigung des Ortsbildes erwarten lassen.

II.3.2.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Die bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung machen deutlich, dass durch die Planung selbst keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sind.

Verkehrslärmgeräusche in ihrer Wirkung auf das Plangebiet

Die Ergebnisse der im Rahmen dieses Planverfahrens durchgeführten aktuellen Betrachtung der Lärmsituation machen deutlich, dass das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche betroffen ist und dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten. Diese Situation besteht unabhängig von der hier vorliegenden Planung, sie ist jedoch (den Grundprinzipien städtebaulicher Planung folgend) bei der Erarbeitung der Planinhalte zu berücksichtigen.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung und der Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, die Gesundheit des Menschen und die Bevölkerung zu erwarten. Die Ursachen für diese Bewertung liegen im Übrigen auch hier bei den bereits dargelegten Zusammenhängen zwischen Gebietsentwicklung aus dem Bestand heraus und Gebietsentwicklung auf Grund der Planumsetzung (Kapitel II.3.2.2 und II.3.2.3). Die letztendlich vordergründig städtebaulich ordnenden und planungsrechtlich sichernden Planungsabsichten orientieren sich deutlich an der gegenwärtigen Situation im Plangebiet. Deren Umsetzung lässt erwarten, dass sich die Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse im Plangebiet nicht erheblich gegenüber der gegenwärtigen Situation verändern werden.

Verkehrslärmgeräusche in ihrer Wirkung auf das Plangebiet

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Prognose zeigen, dass tags geringfügige und nachts etwas höhere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 möglich sind.

Zur Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse im Plangebiet und zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen ist die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der örtlichen Bedingungen (Entfernung Plangebiet > Autobahn, Wirkweise aktiver Schallschutzmaßnahmen, Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes) und auf Grund zu beachtender Aufwendungen (Kosten-Nutzen-Effekt) Maßnahmen zum Schutz der Freibereiche auf den Grundstücken im Plangebiet (aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzwände, Schallschutzwälle) nicht realisierbar sind. Sofern im Rahmen der Planung auf den Verkehrslärm der Autobahn zu reagieren ist, sind dies Schallschutzmaßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz), d. h. Maßnahmen zur Gewährleistung akzeptabler Innenpegel in schutzwürdigen Gebäuden.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind vor allem die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109¹⁶ enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes sind die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 zu ermitteln. Dabei wird allgemein anerkannt, dass für die Gebäude, die den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile keine zusätzlichen Anforderungen aus schallschutztechnischer Sicht zu stellen sind. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen. Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist erst ab Lärmpegelbereich III erforderlich. (Auszug aus der schalltechnischen Prognose zum Bebauungsplan, Mai 2012)

Im Ergebnis der schalltechnischen Prognose ist zu erkennen, dass das Plangebiet insgesamt dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen ist. Maßnahmen des erhöhten zusätzlichen baulichen Schallschutzes für die Gebäude sind demzufolge nicht erforderlich.

II.3.2.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse der Bestandsaufnahme sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

II.3.2.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB 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 Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde (soweit darstellungserheblich) in den vorangegangenen Kapiteln bereits eingegangen. Deren erheblich umweltrelevanten Auswirkungen (sofern zu erwarten und prognostizierbar) wurden in den schutzgutbezo-

¹⁶ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", November 1989

genen Einschätzungen berücksichtigt. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da das Plangebiet Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und insofern grundsätzlich bebaubar ist, lässt sich prognostizieren, dass sich auch bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand in Abhängigkeit künftiger individueller Bauvorhaben weiter verändern wird. Grundlage künftiger Bautätigkeit wäre das bisher bereits bestehende und aus § 34 BauGB ableitbare Gebot des Einfügens von Vorhaben in die nähere Umgebung.

Der wesentliche Unterschied gegenüber der prognostischen Betrachtung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung besteht jedoch darin, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulich ordnenden und reglementierenden Wirkungen der Planfestsetzungen bei Nichtdurchführung der Planung und Fortbestand des "Einfügebungsgebotes" nicht gesichert werden können. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung möglicherweise und beispielhaft auch zu erwarten, dass sich die Bebauungsdichte durch Grundstücksteilungen so deutlich verändert, dass der Gebietscharakter erheblich beeinträchtigt wird, dass der öffentliche Straßenraum durch ein Heranbauen von unterschiedlichsten baulichen Anlagen seinen bisherigen grüngestalterischen und naturnahen Charakter verliert oder dass zunehmend Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden und dadurch der Siedlungscharakter verloren geht.

Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des sog. "Prognosenullfalls" für das Plangebiet ist jedoch insbesondere auf Grund des mittlerweile erreichten Verfahrensstandes dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten, so dass im Rahmen der Umweltprüfung nicht näher darauf eingegangen wird.

II.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

II.3.4.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden. Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und der prognostischen Abschätzungen ist zum gegenwärtigen Stand der Planung davon auszugehen, dass hierbei ausschließlich das Naturschutzrecht zu beachten ist.

Naturschutzrecht

Als besondere Rahmenbedingung der vorliegenden Planung ist bei der Betrachtung der Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen, dass sich der Bebauungsplan über ein Gebiet erstreckt, welches bereits gegenwärtig in Anwendung geltenden Baurechts (§ 34 BauGB) grundsätzlich bebaubar ist. Damit ergibt sich auf Grund der ergänzenden Vorschriften des Baugesetzbuches zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 3 BauGB) die Erforderlichkeit zu prüfen, ob die planbedingten Eingriffe bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren. Hierzu muss der Bestand ermittelt und unter den Anforderungen des § 34 BauGB ("Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ..."/§ 34 Abs. 1 BauGB) ge-

prüft werden, wie das Plangebiet planungsrechtlich zu beurteilen ist. Auf Grund des bereits bestehenden Baurechts ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das Maß abzustellen, welches bereits gegenwärtig zulässig ist. Resultierend daraus ist zu schlussfolgern, dass nur die Differenz zwischen dem zulässigen und dem geplanten Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist, sofern es diese gibt.

Kein Ausgleichserfordernis/Grundsatz

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt ist im Ergebnis der im Rahmen der Planung vorgenommenen Untersuchungen im Hinblick auf die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik zu beurteilen, dass das Plangebiet die Prägung eines allgemeinen Wohngebietes aufweist. Die Überbauung der Baugrundstücke im Gebiet ist gegenwärtig unterschiedlich ausgeprägt, wobei der Rahmen von fast unbebaut bis zu einer Überbauung von ~ 45 % reicht (bei vereinzelt Grundstücken auch geringfügig darüber/untypische Einzelfälle). Das Plangebiet wird durch die offene Bauweise geprägt. Die bisherige Grundstücksüberbauung im Gebiet weist in Bezug auf die Stellung der baulichen (Haupt-) Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken keine besondere Eigenart auf. Sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet sind erschlossen.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planfestsetzungen ist insofern grundsätzlich festzustellen, dass die planbedingt verursachten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (dem Bebauungsplan) erfolgt sind oder zulässig waren, so dass ein Ausgleich der Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzrechts nicht erforderlich ist.

Methodik

Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen Schutzgut bezogen beschrieben. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind geplant:

II.3.4.2 Schutzgut Boden

Eine über die Grundflächen der Hauptanlagen hinausgehende wasser- und luftundurchlässige Überbauung des Bodens sollte weitestgehend vermieden werden.

Obwohl sich dieses Ziel nicht bei allen Nebenanlagen umsetzen lässt, ist deren vollständig versiegelte Fläche möglichst gering zu halten. Aus dieser Überlegung heraus sollen die zu befestigenden Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze (sofern technisch regelgerecht möglich) mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht hergestellt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasen-, Drain- oder Ökopflaster).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung/Bewertung

V1 Zur Minderung der Überbauung ("Versiegelung") innerhalb des Baugebietes ist in den allgemeinen Wohngebieten eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, sofern notwendige Anforderungen an die Befahrbarkeit oder sonstige technische Bestimmungen und rechtliche Regelungen dieser Festsetzung nicht entgegenstehen.

Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine zweckentsprechende textliche Festsetzung.

II.3.4.3 Schutzgut Wasser

Unter Bezugnahme auf das Brandenburgische Wasserrecht und die Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserbehörde dürfen Versiegelungen des Bodens oder andere, die Grundwasserneubildung beeinträchtigende Maßnahmen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Die sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Stolpe ergebenden Ansprüche und Verbotstatbestände sind zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung/Bewertung

V1 Die geplante Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.

V2 Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist "soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ... Niederschlagswasser zu versickern." Insofern kommt hier die gesetzliche Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme zum Tragen.

Auf Grund dieser Maßnahmen und Regelungen kann ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes vermieden werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten, dass das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Bau von Zufahrten, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen verboten ist.

II.3.4.4 Schutzgüter Klima/Luft

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung erheblich nachteiliger planbezogener Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erforderlich. Grundsätzlich kann jedoch zum Ansatz gebracht werden, dass die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geeignet sind, positive Wirkungen auf die Schutzgüter zu verursachen.

II.3.4.5 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Trotz des unter Kapitel 3.4.5 als nicht besonders erheblich zu bewertenden Konfliktpotentials der Planung im Hinblick auf vorhandene Vegetationsbestände und den Lebensraum für Pflanzen und Tiere können zusätzliche Maßnahmen einen wirksamen Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter leisten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung/Bewertung

V1 Die Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

V3 Eine Beeinträchtigung potentiell vorkommender Vogelarten kann vermieden werden, wenn Abrissarbeiten, Geländeberäumungen und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken außerhalb der Vogelbrutzeit liegen. Nach § 39 BNatSchG ist es u. a. unzulässig, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche etc. in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen. Insofern kommt hier die landesrechtliche Regelung als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme zum Tragen, einer gesonderten Regelung im Rahmen des Planverfahrens bedarf es diesbezüglich nicht.

II.3.4.6 Schutzgut Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung/Bewertung

Auf Grund dessen, dass bei Durchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung geplant.

II.3.4.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung/Bewertung

Auf Grund dessen, dass bei Durchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung zu erwarten sind, sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Prognose sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung geplant.

II.3.4.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf Grund nicht zu erwartender planbedingter Auswirkungen auf die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich.

II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Allgemeine Alternativen

Die Prüfung möglicher Alternativen erfolgt einerseits auf übergeordneter Planungsebene. An dieser Stelle ist die vorgelagerte Flächennutzungsplanebene maßgebend. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der städtebauliche Rahmenplan "Alt Borgsdorf" empfiehlt die grundsätzliche Entwicklung des Plangebietes zum Zwecke der allgemeinen Wohnnutzung. Der Umgang mit der städtebaulichen Planung wird ergänzend in Kapitel III.3.4.2 der Begründung erläutert. Da die Planung den Zielstellungen übergeordneter Planungen entspricht, ergeben sich aus dieser Betrachtungsweise keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Alternativen für die Entwicklung des Plangebietes

Durch die generellen Zielvorstellungen des Plans (siehe Kapitel 2.1.2) einerseits und die sich auf Grund seiner "Innenbereichsqualität" ergebende bereits bestehende generelle Bebaubarkeit des Plangebietes bestehen zur vorliegenden Planung keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Inhaltlich nimmt der Plan auf die bereits bestehende Nutzung Bezug. Die festgesetzten Planinhalte stellen unter Berücksichtigung des allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung den Mindestumfang an Festsetzungen dar, um die angestrebte Entwicklung des Plangebietes realisieren zu können. Anderweitige Planinhalte drängen sich nicht auf.

II.4 Zusätzliche Angaben

II.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan

Die Immissionsrechnungen erfolgten mittels der im PC-Programmpaket "Soundplan" (Version 6.5 vom Juni 2009) integrierten Rechenverfahren der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90/Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.4.1990, zuletzt geändert durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 17/1992 vom 18.3.1992) und der DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren, Oktober 1999).

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

II.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung, der Ergebnisse der Umweltprüfung und auf Grund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Der Bebauungsplan sichert verbindlich die künftige bauliche und funktionelle Entwicklung des Plangebietes und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechend werden die Baugebiete zu allgemeinen Wohngebieten entwickelt.

Der Geltungsbereich des Plans umfasst eine Fläche von ca. 17,8 ha. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Hohen Neuendorf und gehört zum Stadtteil Borgsdorf. Im Norden, Süden und entlang der überwiegenden westlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Plangebiet durch Natur- und Landschaftsräume begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet relativ dicht an den Siedlungsbereich "Venedig". Über die Lindenstraße besteht in östliche und westliche Richtung eine direkte Verkehrsanbindung an die L 20. Das Plangebiet insgesamt wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch eine homogene Flächennutzung geprägt, hervorgerufen durch die fast ausschließlich zu (allgemeinen) Wohnzwecken genutzten Grundstücke. Der Anteil an Wochenendnutzungen liegt bei ca. 15 % aller Grundstücke und ist insofern relativ gering. Ähnliche Homogenität weist die Bebauungsstruktur der Hauptnutzungen auf.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden ein grünordnerisches Fachgutachten erarbeitet und die schalltechnische Prognose aus dem Jahr 2006 aktualisiert. In der schalltechnischen Prognose erfolgte die Ermittlung und Bewertung des Verkehrslärms der Bundesautobahn A 10 in seiner Wirkung auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist grundsätzlich zu beachten:

- Das Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne § 34 BauGB zu bewerten. Insofern sind die Baugrundstücke bereits bisher grundsätzlich bebaut/bebaubar und die Bebauung erfolgte unter Berücksichtigung der sich aus § 34 BauGB ergebenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Die allgemeinen Wohngebietsfestsetzungen betreffen ausschließlich bereits gegenwärtig als allgemeines Wohngebiet genutzte Flächen.
- Die Verkehrsflächenfestsetzungen betreffen grundsätzlich bereits gegenwärtig als Verkehrsfläche genutzte Flächen.
- Die Festsetzung der Friedhofsfläche betrifft ausschließlich die bereits gegenwärtig als Friedhofsfläche genutzte Fläche.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Die künftige Überbauung der Wohnbaugrundstücke durch bauliche Anlagen im gesamten Plangebiet bis zu einem Höchstwert von 45 % des Bodens.

Im Rahmen der Bewertung dieser planbedingten Auswirkung auf den Umweltzustand des Bodens ist jedoch zu beachten, dass die mit Umsetzung der Planung zulässigen Überbauungen der Wohnbaugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Damit kann prognostiziert werden, dass sich der Umweltzustand des Bodens bei Durchführung der Planung so verändern kann, wie es bereits gegenwärtig ohne Durchführung der Planung möglich ist. Insofern ist die grundsätzliche Aussage bezüglich der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu relativieren.

Auf Grund der besonderen planungsrechtlichen Situation des Plangebiets (Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) und der baulichen Vorprägung des Plangebietes ist ein Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Anwendung § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung der Neupflanzung von Bäumen und zur künftigen wasser- und luftdurchlässigen Bauweise von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in die untersuchten Schutzgüter teilweise vermieden und gemindert werden.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein seit langem bestehendes Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Eingriffe für nach Anhang IV geschützte Arten und geschützte europäische Vogelarten zu erwarten, die die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erheblich beeinträchtigen können. Die Vollzugsfähigkeit des Plans unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes ist gewährleistet.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erheblich.

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden und gemindert werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen, so dass eine "Umweltverträglichkeit" der Planung gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt kein Erfordernis von entsprechenden Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

III. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziele der Planung

Den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechend verfolgt der Bebauungsplan drei generelle Planungsziele:

1. Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele entsprechend des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt sowie des städtebaulichen Rahmenplans "Alt Borgsdorf"
2. Erhalt und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters mit ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität
3. Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit einer Begrenzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung.

Dabei werden mit dem Bebauungsplan insgesamt verbindliche Entwicklungsfestsetzungen getroffen, die die bestehende hohe Qualität des Plangebietes als Wohngebiet nachhaltig sichern. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung dafür, dass künftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Plangebietes nach grundsätzlichen städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsprinzipien erfolgen.

Wesentlicher Planinhalt

Zur Umsetzung dieser Ziele werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

- der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- bereits vorhandene öffentliche Verkehrsflächen zur Verkehrserschließung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert,
- Baugrenzen zur Bestimmung der künftigen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt,
- das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse bestimmt,
- Mindestgrößen für künftige Grundstücke festgesetzt

sowie grundsätzliche Textfestsetzungen getroffen, die die Planfestsetzungen ergänzen und der Umsetzung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dienen.

Standortbezogenes, naturschutzfachliches Leitbild

Als Ergebnis der Landschaftsanalyse, in Verbindung mit übergeordneten Planungszielen, lassen sich zur Sicherung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege folgende allgemeine landschaftsplanerische Zielvorstellungen ableiten:

- Begrenzung der maximal zulässigen Bebauung im Rahmen des derzeitigen Bestands, Begrenzung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässige Befestigungsarten im Siedlungsgebiet, insbesondere zum Schutz der Leistungsfähigkeit der abiotischen Komponenten Wasser, Klima und Boden,
- Erhaltung der Straßenbäume an der Lindenstraße.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Darlegungen unter Kapitel I.3 ist die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen konkret wie folgt zu beurteilen:

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" decken sich räumlich und grundsätzlich inhaltlich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Lindenstraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Auf Grund dessen, dass im FNP innerörtliche sonstige Erschließungsstraßen (sofern nicht überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße) nicht dargestellt sind und von den Flächendarstellungen überlagert werden, ist deren Festsetzung aus den Darstellungen generell entwickelbar.

Fazit

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

III.3 Begründung der Festsetzungen, Abwägung

III.3.1 Grundsätzliches

Die nachfolgende Begründung und Abwägung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dient der Darlegung der städtebaulichen Überlegungen, die aus Sicht der Stadt die jeweils konkreten Festsetzungen erforderlich machen. Darüber hinaus erfolgen innerhalb dieses Kapitels auch die Darlegungen (soweit erforderlich), wie die Stadt bei der Festlegung der Planinhalte die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung "Alt Borgsdorf" berücksichtigt hat.

III.3.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung der grundsätzlichen städtebaulichen Planungsansätze der Stadt (FNP), berücksichtigt die Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans und respektiert die in den zurückliegenden Jahren stattgefundenen örtliche Entwicklung.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung bieten sich der Stadt unterschiedliche Möglichkeiten der planungsrechtlichen Schaffung von Wohngrundstücken, die vordergründig dem Ein- und Zweifamilienhausbau dienen: "Kleinsiedlungsgebiete" (§ 2 BauNVO), "Reine Wohngebiete" (§ 3 BauNVO), "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO) und "Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (besondere Wohngebiete/§ 4a BauNVO).

Unter Berücksichtigung der mit diesen unterschiedlichen Wohngebietsarten verbundenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere bezüglich der Zulässigkeit künftiger Nutzungen) sowie in Fortsetzung der bisherigen Entwicklungen in diesem Bereich des Stadtgebietes erscheint es aus Sicht der Stadt logisch und zweckdienlich, die künftigen Wohnnutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zu sichern.

Dabei hat sich die Stadt davon leiten lassen, dass auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet optimal die beabsichtigte Weiterentwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Stadtteil, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, verbindlich sichern kann. Weder Kleinsiedlungsgebiete noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten aufgrund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen Wohngebietes. Positive Aspekte auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich bei einem allgemeinen Wohngebiet auch daraus, dass eine Vielzahl gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen zulässig ist, die letztendlich dazu führen kann, dass das Gebiet ein gewisses "Eigenleben" entwickelt, mit dem sich die künftigen Be-

wohner identifizieren können. Darüber hinaus ist besonders zu beachten, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Inhalte der bisherigen Gebietsentwicklung, auf deren Grundlage bereits Gebäude errichtet worden sind, aufgreift, was letztendlich einer gewissen städtebaulichen Entwicklungskontinuität zugute kommt.

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird gesichert, dass eine künftige Verfestigung der Wochenendnutzung ausgeschlossen wird.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen dient grundsätzlich der Sicherung einer ausreichenden inneren Verkehrserschließung des Plangebietes und dessen "Anbindung" an das örtliche Straßennetz der Stadt.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen hat sich die Stadt an der historischen Parzellierung des Gebietes orientiert und grundsätzlich die Flurstücke als Verkehrsflächen festgesetzt, die sich im Eigentum der Stadt befinden und bereits gegenwärtig als Verkehrsfläche zu Erschließungszwecken genutzt werden. Grundstückseinfriedungen gegenüber der jeweiligen Erschließungsstraße blieben bei der Verkehrsflächenfestsetzung unberücksichtigt. Insofern betreibt die Stadt mit den Verkehrsflächenfestsetzungen ausschließlich eine Klarstellung und Sicherung ihrer eigenen Flächen, was im Hinblick auf die künftige Sicherung der Erschließung des Gebietes legitim und erforderlich ist.

Berücksichtigungswert ist dabei, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen noch keinen Aufschluss über den beabsichtigten technischen Straßenausbaugrad zulässt, da die Strukturierung der Verkehrsflächen (Anordnung und Breiten von einzelnen Flächen etc.) hiermit nicht festgesetzt wird. Die Breite der Verkehrsflächenfestsetzung gibt keinen Aufschluss über die tatsächliche Ausbaubreite und Ausbauart der Straße.

Flurstück 483/45 ("Trafohaus")

Da es aus Sicht der Stadt kein städtebauliches Erfordernis gibt, den Standort des "Trafohauses" verbindlich zu sichern, ist o. g. Flurstück mit den dazugehörigen baulichen Anlagen Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Abwasserpumpwerk Veltener Straße/Ecke Wiesenstraße

Der Standort des Abwasserpumpwerkes liegt innerhalb der beabsichtigten Verkehrsflächenfestsetzung auf stadteigenem Grund und Boden. Einer besonderen Planfestsetzung dieses Standortes bedarf es aus städtebaulichen Gründen nicht. Der Standort ist im Bestand gesichert.

Änderung gegenüber dem Entwurf

1. Teilfläche Flurstück 189/48 (Müllersteig 2)

Auf die im Entwurf enthaltene Absicht, Teile des Flurstückes 189/48 (Müllersteig 2) als Verkehrsfläche festzusetzen (ausführliche Darlegungen hierzu siehe Entwurfsbegründung 2012) wurde im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf verzichtet. Im Bereich des Grundstückes Müllersteig 2 beschränkt sich nach der erforderlichen Entwurfsänderung die Ausdehnung der geplanten Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" auf das bereits bestehende Straßenflurstück des Müllersteiges. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksteile (Flurstück 189/48) erfolgt nicht mehr.

2. Teilfläche im Einmündungsbereich Lindenstraße/Ecke Müllersteig

Im Bereich der Einmündung des Müllersteiges in die Lindenstraße (Flurstück 118/94, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf) werden im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens die Grundstücksverhältnisse den tatsächlichen Flächennutzungen angepasst, die auf Grund von Straßenumbaumaßnahmen der Stadt während der Planaufstellung entstanden sind. Im Sinne einer redaktionellen Änderung/Korrektur wurden die Straßenverkehrsflächen- und Baugebietsfestsetzungen entsprechend der Umlegung angepasst, so dass auch in diesem Teilbereich die Flächenfestsetzungen die bestehenden Flurstücksverhältnisse berücksichtigen.

Straßenbegrenzungslinien

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien dient der Abgrenzung der zur allgemeinen öffentlichen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof"

Diese Planfestsetzung greift die Inhalte des FNP auf und dient der Sicherung des bestehenden Friedhofs in seinen gegenwärtigen Grenzen, die bereits als Ergebnis der städtebaulichen Rahmenplanung "Alt Borgsdorf" formuliert wurde.

Maß der baulichen Nutzung/Grundflächenzahl (GRZ)¹⁷

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans:

Begrenzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung der Grundstücke innerhalb der drei Siedlungsbereiche "Venedig", Lindenstraße/Veltener Straße und Stolper Weg/Hermsdorfer Weg auf eine GRZ von 0,2

Dieses Planungsziel folgt letztendlich auch den Empfehlungen aus den Erläuterungen des FNP, der für die Siedlungsbereiche eine GRZ von maximal 0,2 empfiehlt.

Hier sind diesem grundsätzlichen Planungsansatz folgend Untersuchungen zur Situation der Überbauung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt. Im Ergebnis derer ist festzustellen, dass die ungeordnete bauliche Entwicklung der letzten Jahre dazu geführt hat, dass über die Hälfte aller Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eine Überbauung aufweisen, deren vergleichbare GRZ größer/gleich 0,3 ist. Insofern ist die Planungsempfehlung der städtebaulichen Rahmenplanung aus Sicht der Stadt zu überdenken.

Dabei ist aus Sicht der Stadt folgendes zu berücksichtigen:

- A Bei einer Umsetzung der GRZ von 0,2 durch eine entsprechende Planfestsetzung sowie unter Beachtung der sich aus § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich ergebenden planungsrechtlichen Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche bestimmter baulicher Anlagen um bis zu 50 % ergäbe sich eine künftig realisierbare GRZ von 0,3. In Folge dessen wären mit Festsetzung des Plans die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für fast die Hälfte aller Grundstücke bis zum Erreichen der Obergrenze gegeben. Für über die Hälfte der Grundstücke (mit einer bestehenden GRZ von größer/gleich 0,3) hätte diese Festsetzung jedoch zur Folge, dass deren künftige bauliche Entwicklung abgeschlossen ist und mit Ausnahme letztendlich bestandssichernder Maßnahmen keine weiteren baulichen Entwicklungen mehr zulässig sind.

¹⁷ Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ..." / § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) werden darf. Der Zweck der Festsetzung der GRZ liegt in der Regelbarkeit der Bebauungsdichte.

B Da die gegenwärtig bestehende Überbauung der Grundstücke legal auf der Grundlage geltenden Bauplanungsrecht entstanden ist, würde die Festsetzung einer GRZ von 0,2 dazu führen, dass die bauliche Entwickelbarkeit eines Großteils der bestehenden Grundstücke künftig stärker eingeschränkt würde, als sie sich aus dem gegenwärtigen Planungsrecht heraus ergeben würde. Damit würde eine solche Planfestsetzung erheblich in die privaten Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer eingreifen.

C Unter Beachtung dessen, dass eines der grundlegenden Ziele des Bebauungsplans lautet: "Erhalt und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters mit ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität" ergibt sich die Erforderlichkeit, auch die vorhandene und gewachsene Überbauung als Maßstab künftiger Planfestsetzungen zu betrachten.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen und Überlegungen würde die (im Rahmenplan empfohlene) Festsetzung einer GRZ von 0,2 einen erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte darstellen. Diesem privatrechtlichen Eingriff können keine öffentlichen Belange gegenübergestellt werden, die überwiegen. Von diesem Planungsansatz des städtebaulichen Rahmenplans wird deshalb abgewichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,3 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO¹⁸ grundsätzlich ergebenden planungsrechtlichen Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche bestimmter baulicher Anlagen um bis zu 50 % ergäbe sich eine künftig realisierbare GRZ von 0,45. Damit können zum Zeitpunkt der Planaufstellung über 90 % der Grundstücke auch künftig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zugesichert werden. Die verbleibende Anzahl der Grundstücke, die gegenwärtig bereits eine Überbauung aufweisen, die über 45 % liegt (ca. 7 %) sind als Einzelfall zu betrachten und entsprechen nicht der typischen gewachsenen Siedlungsstruktur. Diesen Grundstücken verbleibt der Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung/Zahl der Vollgeschosse

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans:

Ein Vollgeschoss als grundsätzliches Maß für die Höhe der Gebäude und Beibehaltung prägender Dachformen

Dieses Planungsziel ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der in den zurückliegenden Jahren stattgefundenen baulichen Entwicklungen und der geltenden bauordnungsrechtlichen Bedingungen neu zu interpretieren. Die Ursachen hierfür lassen sich wie folgt beschreiben.

A Bauliche Entwicklung

Die Bestandsaufnahmen zur städtebaulichen Rahmenplanung im Zeitraum vom Jahresende 2002 bis zur Jahresmitte 2003 haben deutlich gezeigt, dass vor ca. 10 Jahren das Plangebiet überwiegend durch bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss geprägt war (Erläuterungsbericht zum Rahmenplan, S. 10 ff.).

18 (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. (aus § 19 Abs. 4 BauNVO)

B Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung in den Jahren nach 2002

B₁ Begriff "Vollgeschoss" bis zur Novellierung 2003

"Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse) gelten nicht als Vollgeschosse." (§ 2 Abs. 5 BbgBO 2002)

Dieser Vollgeschossbegriff wurde mit Inkrafttreten der BbgBO am 16. Juli 2003 geändert und hat seit dem folgende Fassung:

B₂ Begriff "Vollgeschoss" zum Zeitpunkt der Planaufstellung

"Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse." (BbgBO 2008, zuletzt geändert November 2010)

Eine der wesentlichen Auswirkungen dieser Novellierung besteht darin, dass frühere, zu Wohnzwecken genutzte Dachräume, die auf Grund der "Zwei-Drittel-Regelung" die Vollgeschossdefinition nicht erfüllten, mit Inkrafttreten der BbgBO im Jahr 2003 nunmehr als Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu charakterisieren sind. Inwieweit die Bestandsaufnahme zum städtebaulichen Rahmenplan bereits unter Berücksichtigung des korrigierten Vollgeschossbegriffes erfolgte, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Unabhängig davon hat die Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan im Jahreszeitraum 2010/2011 jedoch gezeigt, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Inhalte der Brandenburger Bauordnung die gegenwärtige Bebauungstypik des Plangebietes u. a. durch Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen geprägt wird. Berücksichtigt man auch hier, dass eines der grundlegenden Ziele des Bebauungsplans lautet: "Erhalt und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters mit ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität" ergibt sich die Erforderlichkeit, die vorhandene und gewachsene Zahl der Vollgeschosse als Maßstab künftiger Planfestsetzungen zu betrachten, und die Rechtfertigung, vom Planungsziel des städtebaulichen Rahmenplans abzuweichen.

Deshalb erfolgt die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß für das Maß der Nutzung.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans:

Behutsamer Einsatz von Bauzonenregelungen ausschließlich aus städtebaulichen Planungsüberlegungen heraus

Gemäß der Absicht, die Planinhalte aus dem städtebaulichen Rahmenplan zu entwickeln, wurde dieser Planungsansatz vertiefend untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass die in den zurückliegenden Jahren erfolgte Bebauung der Grundstücke dazu geführt hat, dass heutzutage keine Bereiche im Plangebiet bzw. innerhalb einzelner Quartiere existieren, in denen eindeutige bauliche Prägungen vorherrschen, die eine Bauzonenregelung im Inneren der Quartiere aufdrängen. Insofern würde der Einsatz von Bauzonen (Grundstücksbereiche, in denen bauliche Anlagen ausschließlich zulässig sind) einen starken Eingriff in die privaten Eigentumsrechte darstellen, dem aus heutiger Sicht keine öffentlichen Belange gegenübergestellt werden können, die überwiegen. Von diesem Planungsansatz des städtebaulichen Rahmenplans wird abgewichen.

"Vorgartenbereich"

Anders stellt sich die Situation hinsichtlich erhaltenswerter bzw. entwickelbarer Vorgartenbereiche dar. Das typische Siedlungsbild im Plangebiet weist zum Beispiel einen unverbauten Vorgartenbereich auf, welcher maßgeblich zum Erscheinungsbild eines durchgrünten Siedlungsbereichs beiträgt. Der Erhalt dieser Bereiche ist im Rahmen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB aus dem Bestand heraus theoretisch möglich. In der praktischen Umsetzung stellt sich die Sicherung einer "Vorgartenzone" jedoch erheblich problematisch dar und eine "Verbauung" der Vorgartenbereiche ist langfristig ohne verbindliche Planfestsetzungen letztendlich nicht zu verhindern. Aus diesen Gründen wird der bereits im Entwicklungskonzept zum Rahmenplan angeregte grundsätzliche Einsatz vorderer Baugrenzen zur langfristigen Sicherung und Entwicklung von Vorgartenbereichen zum Planinhalt erklärt.

Die Festsetzung einer nicht überbaubaren vorderen Grundstücksfläche mit einer Breite von 4 m zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie folgt dabei grundsätzlichen gesamtstädtischen Entwicklungszielen und greift die Planfestsetzungen vergleichbarer Bebauungspläne ähnlichen Inhalts in der Stadt auf (Ortstypik von Hohen Neuendorf). Ein Vergleich mit den gegenwärtigen örtlichen Verhältnissen macht dabei deutlich, dass diese (mindestens) 4 m breite Vorgartenzone bereits in weiten Teilen des Plangebietes existiert. In diesen Teilbereichen wirkt sie Bestand sichernd. Darüber hinaus existieren Teilbereiche, in denen diese 4 m breite (unbebaute) Vorgartenzone nicht existiert, weil baulichen Anlagen unterschiedlich nah an die Straße herangebaut wurden. Hier entfaltet die Festsetzung rein planerische Wirkung für künftige Bauvorhaben. Dies hat zur Folge, dass die gegenwärtig im Vorgartenbereich bestehenden baulichen Anlagen sog. "Bestandsschutz" genießen. Einer sofortigen Rückbauverpflichtung ist diese Festsetzungsabsicht nicht gleichzusetzen. Für den Fall eines künftigen Abrisses dieser bestehenden baulichen Anlagen hat das jedoch zur Folge, dass zukünftige Bauvorhaben diese nicht überbaubare Grundstücksfläche einhalten und insofern um mindestens 4 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück versetzt errichtet werden sollen.

Im Fall der beabsichtigten "Vorgartenzone", die der Sicherung und Entwicklung eines naturnahen und begrünten Straßenraums dient und den im gesamten Plangebiet anzutreffenden naturnahen Charakter verfestigen soll, überwiegen diese letztendlich öffentlichen städtebaulichen und insbesondere stadtgestalterischen Belange gegenüber den privaten Belangen, die hier zurücktreten müssen.

Die Umsetzung dieses Entwicklungsziels wird durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze in der Planzeichnung in einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie gesichert.

III.3.3 Teil B: Text

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Die einschränkenden Festsetzungen zur Art der Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten sollen die Absicht der Stadt unterstützen, den gewachsenen Gebietscharakter zu bewahren.

Dabei soll die Verlagerung der in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in den Bereich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichern, dass ein städtebaulich relevanter Entscheidungsspielraum existiert, um im Fall einer künftigen Ansiedlung "wohnergänzender" Nutzungen zweckdienliche Entscheidungen unter Berücksichtigung der Grundzüge der Planung treffen zu können (Flexibilität beim Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der besonderen Charakteristik und Typik des Plangebietes). Die Ausnahme stellt dabei keine Abweichung von der Norm dar, sondern bleibt deren Bestandteil. Insofern gehören auch die Ausnahmen zum Baugebietscharakter. "Allerdings sollen die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vorhaben eben nur ausnahmsweise zulassungsfähig sein, um den Gebietscharakter nicht zu stören. Darüber hinaus können nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO die Zulässigkeiten variiert werden. Insofern wird deutlich, dass die Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes als planerisches Gestaltungsmittel eingesetzt werden können, indem sie die Zulässigkeit von Vorhaben begrenzt bestimmen."¹⁹

Der grundsätzliche Ausschluss der regelmäßig ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung eines effektiven Umgangs mit dem vorhandenen Boden sowie zum Zweck der Vermeidung einer potentiellen Gefährdung/Störung der allgemeinen Wohnruhe und des Gebietscharakter (Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und hoher Besucherfrequenz) sowie insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Hochwasserschutzes (Tankstellen und Gartenbaubetriebe/wassergefährdende Stoffe).

2. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 16,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans: *Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise*

Grundsätzlich ist dieses Planungsziel des städtebaulichen Rahmenplans in Form einer Planfestsetzung umsetzbar. Die Stadt beabsichtigt jedoch, dieses Planungsziel zu erweitern:

Getragen von den Überlegungen, dass von klassischen Doppelhäusern ähnliche städtebauliche Wirkungen ausgehen können wie (zumindest) von großen Einzelhäusern und dass unter wirtschaftlichen Aspekten sowie im Hinblick auf eine effektive Grundstücksnutzung Doppelhäuser als Alternative zum Einzelhaus in Betracht kommen, beabsichtigt die Stadt, künftig die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern festzusetzen. Dem entgegen stellen Hausgruppen ein die gewachsene Gebietstypik potentiell störendes Element dar und sollen insofern nicht zulässig sein.

Mit der Begrenzung der Länge der Hausformen beabsichtigt die Stadt, reglementierend in die Entwicklung der künftigen Bebauungsstruktur einzugreifen. Grundsätzlicher Ausgangspunkt dieses Reglementierungserfordernisses ist die Tatsache, dass im Rahmen der "klassischen" offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m Länge zulässig wären - Gebäudelängen, die innerhalb des Plangebietes untypisch und nicht prägend vorhanden sind sowie der städtebaulichen Eigenart des Gebiets widersprechen würden. Bei der Festlegung des Maßes von 16 m greift die Stadt gesamtstädtische und ortstypische Planungsziele vergleichbarer Siedlungsbereiche auf.

¹⁹ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch § 31, Rn. 10-12, 108. Ergänzungslieferung 2013

Doppelhaus

Bei der Definition des Doppelhausbegriffs lässt sich die Stadt von der hierzu mittlerweile ergangenen Rechtssprechung leiten. Danach gilt: "Ein Doppelhaus i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden." (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.02.2000 - BVerwG - 4 C 12.98)

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Diese Festsetzungsabsicht soll die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzen und sicherstellen, dass die sich aus § 23 Abs. 5 der BauNVO allgemein ergebende Zulässigkeit der oben genannten baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes nicht besteht bzw. deutlich eingeschränkt wird.

Damit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die "Vorgartenzone" im Sinne § 7 Abs. 1 BbgBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen ist.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Befestigungen und Nutzungen eines Teils der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Zufahrt zu einer Garage oder zu einem Stellplatz oder als Zuwegung zum Haus sowie Grundstückseinfriedungen, sofern diese bestimmte Anforderungen erfüllen. Mit diesen Anforderungen greift die Stadt Inhalte der sich aus § 14 BauNVO ergebenden Nebenanlagendefinition auf, um klar zu stellen, dass sich diese benannten Nebenanlagen deutlich der Eigenart und dem Charakter der allgemeinen Wohngebiete unterordnen müssen, so dass von diesen zulässigen Nutzungen keine Wirkungen ausgehen, die der angestrebten "Nichtüberbauung" dieser Grundstücksfläche entgegenstehen. Bei Einfriedungen kann dies beispielsweise durch eine licht- und luftdurchlässige Bauweise erfolgen. Bei den Zufahrten und Wegen soll dies durch eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise erfolgen, die unter Pkt. 6 der Textfestsetzungen beabsichtigt ist.

Ergänzend ist die Begründung zur Festsetzungsabsicht der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung (siehe Kapitel 2.3.3) hier einzubeziehen.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 qm betragen. Diese Mindestgröße darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor der öffentlichen Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung als Baugrundstück bestand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans:

Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksstruktur und grundsätzliche Vermeidung zusätzlich "neuer" Grundstücksteilungen, sofern damit die Struktur des Gebietes verändert wird/Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksgrößen

Dieses Planungsziel soll grundsätzlich umgesetzt werden. Eine planungsrechtlich geeignete Maßnahme zur Sicherung und Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksstruktur ist die Festsetzung eines Mindestmaßes für die Größe künftiger Baugrundstücke. Damit eng verbunden ist das städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt: "Erhalt und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters mit ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität". Weitere städtebauliche Gründe, die die Stadt zur Festsetzungsabsicht einer Mindestgröße veranlassten, sind die Bewahrung des Stadtbildes und die Vermeidung einer zu hohen, gebietsuntypischen Bebauungsdichte, die sich nicht nur negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken würde sondern auch auf das bestehende System der technischen Infrastruktur (insbesondere Abwasserbeseitigung und Verkehrsaufkommen im Plangebiet).

Zusätzlicher Effekt der Mindestgrößensfestsetzung ist dabei, dass sie sich direkt auf künftige reale Grundstücksteilungen auswirkt. Da durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen dürfen, "die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen" (§ 19 Abs. 2 BauGB), müssen bei realen Grundstücksteilungen die Mindestgrundstücksgrößen eingehalten werden.

Da diese Festsetzung (auch unter Verweis auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung/Kapitel 2.1.2) bestandsorientiert erfolgen soll, ist für die Formulierung der Festsetzung die Situation der Grundstücke im Bestand maßgeblich.

Im Einzelnen stellt sich die Bestandssituation bezüglich der Grundstücksgrößen wie folgt dar:

- Grundstücke größer/gleich 600 qm und kleiner 800 qm: ~ 17 %
- Grundstücke größer/gleich 800 qm und kleiner 1.000 qm: ~ 46 %
- Grundstücke größer/gleich 1.000 qm: ~ 24 %

Zusammenfassend bedeuten diese Angaben, dass das Plangebiet im Wesentlichen durch Grundstücke geprägt wird, die eine Fläche von mindestens 600 qm haben. Diese Aussage gilt zum Zeitpunkt dieser Planung für mehr als vier Fünftel aller Grundstücke (~ 87 %). Ergänzend ist anzumerken, dass von den verbleibenden 13 % aller Grundstücke, die kleiner als 600 qm sind, mehr als die Hälfte eine Grundstücksfläche größer 500 qm besitzen. Diese allgemeine Erkenntnis macht letztendlich die Prägung des Gebietes durch relativ "große" Grundstücke deutlich. Neben der Aussage zur Grundstückssituation bezüglich der Grundstücksgrößen größer/gleich 600 qm wird an Hand dieser Übersicht auch deutlich, dass über zwei Drittel aller Grundstücke im Plangebiet eine Größe von mindestens 800 qm aufweisen.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Überlegungen bezüglich der Festsetzung einer Mindestgröße, des Zusammenhangs zwischen Mindestgröße und Grundstücksteilung und unter Beachtung der Bestandsanalyse kommt die Stadt zu der Erkenntnis, dass eine Mindestgröße von 600 qm geeignet ist, die Planungsziele der städtebaulichen Rahmenplanung und dieses Bebauungsplans in geeigneter Weise verwirklichen zu helfen.

Begründung 600 qm:

Obwohl gegenwärtig ~ 70 % der Grundstücke im Plangebiet eine Grundstücksgröße von mindestens 800 qm aufweisen, würden im Fall einer entsprechenden Mindestgrößensfestsetzung ~ 30 % der Grundstücke im Bestand von dieser Festsetzung nicht erfasst und würden nicht über die Mindestgrundstücksgröße verfügen. Auf Grund der generellen Ziele des Plans geht die Stadt deshalb auf 600 qm als Mindestgrundstücksgröße zurück, weil dadurch mehr als vier Fünftel aller Grundstücke im Bestand erfasst werden, was der angestrebten Bewahrung der vorhandenen Gebietsstruktur noch deutlicher entspricht.

Auch dem städtebaulichen Planungsziel der grundsätzlichen Vermeidung zusätzlicher "neuer" Grundstücksteilungen kann dadurch entsprochen werden, da künftige reale Grundstücksteilungen erst dann zulässig sein werden, wenn das Basisgrundstück eine Größe von mindestens

1.200 qm aufweist. Im Bestand sind dies ~ 4 %, deren Teilung sich jedoch nicht negativ auf die Zielvorstellungen des Plans auswirken würde.

Da die Mindestgrößenfestsetzung erst künftig ihre Wirkung entfaltet und bei Teilungen zu berücksichtigen ist, soll die in Satz 2 der Festsetzung formulierte Bezugnahme auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Grundstücksbesitzern, deren Grundstücke bis zu diesem Zeitpunkt unter diesem Wert liegen, deutlich machen, dass auch deren Grundstücke Baugrundstücke und damit grundsätzlich bebaubar sind.

5. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zweck dieser Festsetzungsabsicht ist es, unter Beachtung der Ziele des Plans und der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Festsetzungen die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen, wodurch aus Sicht der Stadt die Schaffung und Erhaltung der Eigenart des Plangebietes (auch in Abstimmung mit der Infrastruktur) erreicht werden kann.

Grundsätzlich dient die Festsetzungsabsicht vor allem dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform innerhalb des Gebietes, hier der Strukturprägung durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dabei stellt die beabsichtigte Wohnungszahl nicht nur auf den Bestand ab, sondern ist gleichzeitig städtebauliche Planungsabsicht der Stadt. Gegenwärtig wird das Plangebiet nicht durch zwei Wohnungen je Wohngebäude geprägt. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden dadurch jedoch die Voraussetzungen geschaffen, eine behutsame Wohnverdichtung zu erreichen, immer unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen und insbesondere sozialen Infrastruktur sowie unter Wahrung gewachsener Strukturen.

Letztendlich liegt ein städtebaulicher Grund für diese Festsetzungsabsicht auch darin, dass im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zu den Einzel- und Doppelhäusern und zu den höchst zulässigen Vollgeschossen ein Eindringen von Mehrfamilienhäusern in das durch überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägte Plangebiet zu verhindern, da die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eindeutig als städtebauliche Fehlentwicklung innerhalb des Plangebietes zu charakterisieren ist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die höchst zulässige Zahl nicht automatisch zu Errichtung von zwei Wohnungen verpflichtet. Vielmehr soll durch die Festsetzung die Möglichkeit geboten werden, beispielsweise aus privaten (familiären) Überlegungen heraus eine zweite Wohnung in einem Wohngebäude zu errichten (zwei Generationen unter einem Dach).

6. Grünfestsetzungen
- (1) Anpflanzen von Bäumen
In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (2) Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luft-

durchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans:

Erhalt und Weiterentwicklung der Grünstruktur des Gebietes, Erhalt des natürlichen Charakters des Untersuchungsgebietes, insbesondere der Teilbereiche mit waldartigem Baumbestand

Wie die inhaltliche Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Rahmenplanung und deren Berücksichtigung bei dieser Bauleitplanung gezeigt hat, sind auch diese Planungsgrundsätze auf Grund der baulichen Entwicklung der letzten 10 Jahre zu relativieren. Insbesondere die noch zum Zeitpunkt der städtebaulichen Rahmenplanung auf Grund des teilweise waldartigen Baumbestandes erkennbare und erhaltenswerte Grünstruktur ist heute nicht mehr prägend. Konzentrationsbereiche mit prägendem Baumbestand bestehen nicht mehr.

Mit den o. g. Planinhalten beabsichtigt die Stadt, dieser zurückliegenden Entwicklung entgegenzuwirken und weitere Beeinträchtigungen des natürlichen Charakters des Plangebietes zu vermeiden.

Insofern sollen beide Festsetzungen sicherstellen, dass künftig im Zuge der Errichtung neuer baulicher Anlagen aktiv ein Beitrag zur Entwicklung der Grünstruktur im Plangebiet geleistet wird.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient neben den allgemeinen Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln, auch der allgemeinen Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Im Besonderen soll mit der Festsetzung ein Mindestanteil an Ortsbild prägender Vegetation im Plangebiet gesichert bzw. entwickelt werden.

Die Festsetzungen zur flächigen Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamsten Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dienen der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

III.3.4 Abwägung

III.3.4.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12. Oktober 2010 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschl. Nachbargemeinden angeschrieben, 15 Rückantworten gingen ein. Folgende inhaltlich planungsrelevanten Schwerpunktbereiche der Stellungnahmen lassen sich zusammenfassen und wurden wie folgt bewertet.

A Landkreis Oberhavel

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der Behörde wurde auf die gesetzlichen geltenden Regelungen des Naturschutzrechtes (Eingriffs-/Ausgleichsproblematik) und deren Einhaltung sowie auf die sich aus dem besonderen Artenschutz ergebenden Rahmenbedingungen hingewiesen. Es erfolgten Hinweise auf zu beachtende bundes- und landesrechtliche Regelungen.

Bewertung

Die geltenden Rahmenbedingungen wurden berücksichtigt. Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz wurden Begehungen des Plangebietes durchgeführt mit dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Auf Grund der Planung besteht kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis.

B Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)

Naturschutz

Seitens der Behörde ergingen Hinweise zum geltenden Naturschutzrecht und hinsichtlich der Berücksichtigungspflicht des besonderen Artenschutzes.

Bewertung

Zur Beurteilung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes im Hinblick auf die Planung wurde ein grünordnerisches Fachgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im Planverfahren berücksichtigt wurden und ihren Niederschlag in der Umweltprüfung fanden.

Sonstige planungsrelevante Stellungnahmen gingen nicht ein. Vielfach wurde auf die Berücksichtigung geltenden Rechts auf Bundes-, Landes- und Landkreisebene verwiesen, welches jedoch planunabhängig gilt und im Verlauf der Planung ohnehin zu berücksichtigen ist.

Zusammenfassend ergaben sich aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Anhaltspunkte, die die Stadt veranlassten, die Planung grundsätzlich zu überdenken. Insofern wurde an den Planungszielen festgehalten und das Verfahren fortgesetzt.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum 6. Dezember bis einschließlich 23. Dezember 2010 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf statt. Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes ging eine Stellungnahme ein, die sich wie folgt zusammenfassen und bewerten lässt:

- Ö1 Zustimmung hinsichtlich einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm und der Verhinderung eines Heranbauens baulicher Anlagen bis an die Straßengrenze, Kritik gegenüber der beabsichtigten Zulässigkeit von Doppelhäusern (untypisch), gegenüber der beabsichtigten GRZ von 0,3 (Empfehlung = 0,4 auf Grund des Bestandes), gegenüber der Breite der Vorgartenzone von 4 m (Abstandsflächenregelung gemäß BbgBO ist ausreichend) und hinsichtlich der künftigen Unzulässigkeit der Errichtung von Wochenendhäusern (mögliche Restbebauung passt sich unkritisch ins Ortsbild ein).

Bewertung

Teile der Kritikpunkte an der Planung resultieren daraus, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lediglich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet wurde. Eine ausführliche Begründung der Festsetzungsabsichten erfolgte erst mit Vorlage des Planentwurfs. Hier wurden auch die Beweggründe der Stadt dargelegt, die zu

den Festsetzungsabsichten "Doppelhaus", GRZ von 0,3 und "Vorgartenzone" von 4 m führen.

Hinsichtlich der "Wochenendhäuser" ergibt sich die Unzulässigkeit ihrer Errichtung aus den Bestimmungen geltendes Bundesrechts (BauNVO). Danach dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Mit Festsetzung der Baugebiete als allgemeine Wohngebiete haben künftige Bauvorhaben die Bestimmungen dieser Festsetzung zu erfüllen. Wochenendhäuser sind keine Wohngebäude und somit ist deren Errichtung künftig nicht mehr zulässig. Vergleichbar den bereits unter Kapitel III.3.2 getroffenen Aussagen zur Wirkung der Planfestsetzungen auf den Bestand und die Zukunft ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass diese Festsetzung keine unmittelbare Rückbauverpflichtung für bestehende Wochenendnutzungen darstellt. Diese bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Zusammenfassend ergaben sich aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anhaltspunkte, die die Stadt veranlassten, die Planung grundsätzlich zu überdenken. Insofern wurde an den Planungszielen festgehalten und das Verfahren fortgesetzt.

III.3.4.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung "Alt Borgsdorf"

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere zu berücksichtigen "die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung". Der städtebauliche Rahmenplan "Alt Borgsdorf" wurde von der Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf am 23. Oktober 2003 als ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und ist insofern bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Sofern nicht bereits unter den vorgenannten Unterkapiteln zu Kapitel III.3 erläutert wurde, wie die Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung erfolgte, soll dies nachfolgend geschehen. Dazu werden die grundlegenden Entwicklungsziele des Rahmenplans benannt, die für das Plangebiet relevant sind und es wird dargelegt, ob und wie weit diese bei der Planaufstellung Berücksichtigung fanden. Die Auflistung der Planungsziele folgt dabei der Struktur des Textteils zum Rahmenplan. Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass die Entwicklungsziele der städtebaulichen Rahmenplanung für den Gesamtbereich des Rahmenplangebietes formuliert wurden. Insofern sind sie hinsichtlich ihrer Wirkung für das Bebauungsplangebiet auf Grund der bestehenden örtlichen Verhältnisse ggf. zu relativieren.

Entwicklung der überwiegenden Teile der Siedlungsbereiche zu einem allgemeinen Wohngebiet

Dieses städtebauliche Planungsziel soll durch die beabsichtigte Festsetzung der Baugebiete als allgemeines Wohngebiet umgesetzt werden (siehe Kapitel III.3.2 und Kapitel III.3.3).

Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksstruktur und grundsätzliche Vermeidung zusätzlich "neuer" Grundstücksteilungen, sofern damit die Struktur des Gebietes verändert wird

Das städtebauliche Planungsziel wird dahingehend berücksichtigt, dass durch die Festsetzung einer sich am Bestand orientierenden Mindestgröße der Baugrundstücke Realteilungen verhindert werden sollen (siehe Kapitel III.3.3).

Beibehaltung der vorhandenen Bebauungstypik

Zur Typik der Bebauungsstruktur des Gebietes gehört, dass auf jedem Einzelgrundstück in der Regel nur ein (dominierendes) Hauptgebäude errichtet worden ist. Insbesondere bei den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist dies charakteristisch, so dass die künftige Entwicklung planerisch verbindlich so festgesetzt werden sollte, dass diese Bebauungsstruktur weitestgehend, weil gebietstypisch, erhalten werden kann.

Auf Grund des geltenden Bauplanungsrechtes muss jedoch festgestellt werden, dass für eine möglicherweise angestrebte Festsetzung in der Art, dass pro Grundstück nur ein Hauptgebäude zulässig ist, keine bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches gibt diese Möglichkeit einer Festsetzung nicht her.

Eine Möglichkeit, dieses städtebauliche Planungsziel umzusetzen, würde darin bestehen, auf jedem Baugrundstück orientierend am Bestand ein so genanntes "Baufenster" festzusetzen. Dadurch würde sich die (mit baulichen Hauptanlagen) überbaubare Grundstücksfläche auf dieses "Fenster" reduzieren. Wird dieses "Fenster" dann so bemessen, dass lediglich ein Wohngebäude innerhalb dieser Fläche errichtet werden kann, könnte das angestrebte Planungsziel des Rahmenplans umgesetzt werden. Diese Art der Festsetzung erfordert jedoch eine besondere städtebauliche Begründung, da sie weit reichend in die privaten Eigentumsrechte eingreift. Diese Begründung ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Bebauungsstruktur des Gebietes objektiv nicht formulierbar, so dass hier die öffentlichen Belange der Stadt gegenüber den privaten Belangen zurücktreten. Dieses städtebauliche Planungsziel kann nicht durch entsprechende Planfestsetzungen umgesetzt werden.

Beibehaltung typischer Grundstücksbreiten

Neben der Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur sollte die Erhaltung typischer Grundstücksbreiten dazu beitragen, dass unkontrollierbare bauliche und funktionelle Verdichtungen des Gebietes eingeschränkt werden können.

Entgegen diesem theoretischen Planungsansatz hat die Praxis des Bauens in Hohen Neuendorf jedoch gezeigt, dass in Gebieten mit Bebauungsplan, in dem die Grundstücksbreiten geregelt werden, diese Festsetzungen regelmäßig durch ideelle Grundstücksteilungen in Verbindung mit der Einräumung von Rechten zu Gunsten Anderer unterlaufen werden.

Insofern kommt die Stadt im Rahmen der Entwurfserarbeitung insbesondere unter Berücksichtigung der übrigen beabsichtigten Festsetzungen zu der Erkenntnis, dass die Festsetzung einer Mindestbreite der Baugrundstücke nicht erforderlich ist.

Behutsamer Einsatz von Bauzonenregelungen ausschließlich aus städtebaulichen Planungsüberlegungen heraus

Die Berücksichtigung dieses städtebaulichen Planungsziels erfolgt in Form der Festsetzung vorderer Baugrenzen (siehe Kapitel III.3.2).

Ein Vollgeschoss als grundsätzliches Maß für die Höhe der Gebäude und Beibehaltung prägender Dachformen

Unter Berücksichtigung der seit der Beschlussfassung über den städtebaulichen Rahmenplan erfolgten Bebauung des Plangebietes und der zwischenzeitlich ergangenen Novellierung des Vollgeschossbegriffes in der BbgBO wird das Plangebiet gegenwärtig durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen geprägt. Diese zwei Vollgeschosse werden auch als Maß für die künftige bauliche Nutzung festgesetzt (siehe hierzu Kapitel III.3.2).

Bezüglich der bestehenden Dachformen kann hingegen keine eindeutige Prägung ermittelt werden, die eine städtebaulich gerechtfertigte und planungsrechtlich gesicherte Festsetzung von Dachformen ermöglicht. Dieses städtebauliche Planungsziel wird nicht weiter verfolgt.

Beibehaltung der vorhandenen Verkehrserschließung

Dieses städtebauliche Planungsziel wird grundsätzlich berücksichtigt, da die bestehenden Straßengrundstücke als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden (siehe Kapitel III.3.2).

Begrenzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung der Grundstücke auf eine GRZ von 0,2

Ähnlich dem Umgang mit dem städtebaulichen Planungsziel bezüglich der zulässigen Vollgeschosse muss auch dieses Planungsziel an die zwischenzeitlich stattgefundenene "Weiter"-Bebauung des Planungsgebietes angepasst werden. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Entwurfserarbeitung stattgefundenen Überlegungen und städtebaulichen Untersuchungen erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,3 (siehe Kapitel III.3.2).

Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise

Dieses städtebauliche Planungsziel wird grundsätzlich berücksichtigt und umgesetzt, findet jedoch auch eine Aktualisierung dahingehend, dass künftig auch Doppelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten zulässig sind (siehe Kapitel III.3.3).

Keine über die Inhalte des FNP hinausgehenden Wohnbauflächenentwicklungen

Dieses Planungsziel wird umgesetzt, da der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist und stadträumlich die allgemeinen Wohngebiete festsetzt, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Passive Maßnahmen zum Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der südlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 10. Der Zeitpunkt des Abschlusses des gegenwärtig laufenden Planfeststellungsverfahrens zum 6-streifigen Ausbau dieser Bundesautobahn ist nicht absehbar. Insofern ist auch nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt die im Rahmen des Autobahnausbaus erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Schallschutzwänden) durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge sowie im Rahmen der planerischen Auseinandersetzung mit den Planungszielen der Rahmenplanung wurde ein Fachplanungsbüro beauftragt, die schalltechnische Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens aktuell zu untersuchen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung machen deutlich, dass passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich sind (siehe ausführlich Kapitel II.3.1.7 und II.3.2.7).

Erhalt und Weiterentwicklung der Grünstruktur des Gebietes

Wie bereits an vorangegangener Stelle erläutert, haben die baulichen Entwicklungen der zurückliegenden Jahre dazu geführt, dass auch dieser Planungsansatz für das Plangebiet neu zu interpretieren ist. Im Ergebnis der durchgeführten Begehungen und Bestandsbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht ist festzustellen, dass eine prägende "Grünstruktur" innerhalb des

Gebietes grundsätzlich nicht existiert. Ausnahmen hiervon bilden der Friedhof als zusammenhängender "Grünbereich" und der Baumbestand im Bereich der Lindenstraße. Zwar existieren darüber hinaus auf den Privatgrundstücken vereinzelte, das Ortsbild prägende Baumbestände und Einzelbäume, durch Bebauungsplanfestsetzungen erhaltenswerte Strukturen lassen sich daraus jedoch nicht ableiten. Ungeachtet der gegenwärtigen Situation erachtet es die Stadt jedoch für erforderlich, durch geeignete Festsetzungen künftig die Grünstruktur deutlicher zu beeinflussen und zu entwickeln. In Umsetzung dieser Überlegungen soll die "Grünordnung" im Plangebiet durch eine Mindestpflanzmaßnahme und Regelungen zum baulichen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen künftig entwickelt werden.

Sicherung von Flächen für öffentliche Bedarfszwecke

Hierzu fehlt es im Plangebiet an geeigneten Grundstücken. Der Friedhof wird im Sinne des Bestandsschutzes als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Vorgartenzone 4 m

Die Berücksichtigung dieses städtebaulichen Planungsziels erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugrenzen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (siehe Kapitel III.3.2).

Reduzierung zusätzlicher Versiegelungen

Die Berücksichtigung dieses städtebaulichen Planungsziels erfolgt einerseits im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl als Maß für die Überbauung der Grundstücke und andererseits durch die beabsichtigte grünordnerische Festsetzung zum baulichen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen (siehe Kapitel III.3.2 und Kapitel III.3.3).

Erhalt des natürlichen Charakters des Untersuchungsgebietes, insbesondere der Teilbereiche mit waldartigem Baumbestand

Auch dieses Planungsziel wurde als Entwicklungsempfehlung für das gesamte Untersuchungsgebiet des Rahmenplans formuliert. Bei der Betrachtung der örtlichen Verhältnisse im Bebauungsplangebiet ist jedoch festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches (mit Ausnahme der Friedhofsfläche) erhaltenswerte Teilbereiche mit waldartigem Baumbestand nicht bestehen. Ungeachtet dessen sollen sich die beabsichtigten Planfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Überbaubarkeit der Grundstücke positiv auf den Erhalt des natürlichen Charakters im Plangebiet auswirken. Die beabsichtigten grünordnerischen Festsetzungen sollen über den Bestand hinaus auch der Entwicklung des natürlichen Charakters des Plangebietes dienen.

III.3.4.3 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) zum Planentwurf durchgeführt.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25. Juli 2012 um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. Zum Abschluss dieses Verfahrensschrittes gingen 14 Stellungnahmen ein.

Die planungsrelevanten inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

A Grundsätzliche Zustimmung zur Planung

Grundsätzliche Zustimmung zur Planung enthalten die Stellungnahmen der Planungsbehörden auf Landesebene und des Landkreises, der Nachbargemeinden und aller übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme einging.

B Hinweise auf Planinhalte und Empfehlungen zum Umgang mit den Hinweisen

B1 Landkreis Oberhavel/Bereich Planung

Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ-Planinhalte widersprechen den Inhalten des FNP) und zur Grafik der Planzeichnung (Fehlerkorrektur, missverständliche grafische Festsetzungen).

Bewertung

Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass die Planfestsetzungen zur Grundflächenzahl den Darstellungen des FNP nicht widersprechen. Die Planzeichnung wurde auf die benannten Mängel und Missverständlichkeiten überprüft und korrigiert. Da es sich um Korrekturen redaktioneller Art handelt, sind wiederholende Verfahrensschritte auf Grund dieser Stellungnahme nicht erforderlich (siehe hierzu ausführlich Anlage 1 zur Begründung).

B2 Landkreis Oberhavel/Untere Naturschutzbehörde

Hinweise zur Pflanzfestsetzung (Empfehlung der Beschränkung auf einheimische, standortgerechte und gebietstypische Arten) und zu Inhalten der Begründung (Fehlerkorrektur verwendeter Rechtsgrundlagen). Darüber hinaus enthält die Stellungnahme Hinweise auf geltendes Bundesrecht und dessen Beachtung.

Bewertung

Die Korrektur der in der Begründung verwendeten Rechtsnormen und deren Zitierweise erfolgt im Rahmen der Aktualisierung der Begründung zum Satzungsbeschluss (siehe hierzu ausführlich Anlage 1 zur Begründung). Auf Grund der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Februar 2014 wurde die Empfehlung der Behörde zur Beschränkung der Baumpflanzungen auf einheimische, standortgerechte und gebietstypische Arten als "Hinweis" zum Bebauungsplan ergänzt.

B3 Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz/Naturschutz

Hinweise auf die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes im Rahmen des Bauantragsverfahrens und Forderung eines Hinweises auf der Satzungskarte, dass Gehölzrodungen auf den Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken sind.

Bewertung

Auf Grund der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Februar 2014 wurden die "Hinweis" zum Bebauungsplan um einen Hinweis auf die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes ergänzt. Der Forderung zum Hinweis auf der Satzungskarte wird entsprochen (siehe hierzu ausführlich Anlage 1 zur Begründung).

B4 Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg

Bedenken der Kirche zum weitgehenden Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten, insbesondere von Kindertagesstätten und Empfehlung, diese Einschränkung zumindest teilweise aufzuheben oder einen Standort für eine Kindertagesstätte im Plangebiet zu sichern.

Bewertung

Im Rahmen der Abwägung wurde die planungsrechtliche Wirkung der Ausnahmeregelungen bezüglich einzelner, grundsätzlich allgemein zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet dargelegt und deutlich gemacht, dass die seitens der Kirche angesprochenen Nutzungen durch die Ausnahmeregelung nicht "weitgehend" ausgeschlossen sind, sondern als Ausnahme zulässig sein sollen. Darüber hinaus wurde auch dargelegt, dass eine Flächensicherung innerhalb des Geltungsbereiches für öffentliche Bedarfszwecke nur auf privaten Grundstücken möglich wäre. Die für eine solche Festsetzung erforderlichen öffentlichen Belange können zum Zeitpunkt der Planaufstellung gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer nicht hervortreten (siehe hierzu ausführlich Anlage 1 zur Begründung).

C Hinweise der Versorgungsunternehmen und Leitungsträger

Seitens der Versorgungsunternehmen und Leitungsträger erfolgten Hinweise zum Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes und zum Umgang damit, sofern Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Bewertung

Auswirkungen auf die Planinhalte ergaben sich aus diesen Stellungnahmen nicht (siehe hierzu ausführlich Anlage 1 zur Begründung).

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Zum Abschluss dieses Verfahrensschrittes gingen 6 Stellungnahmen ein. Die planungsrelevanten inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

A Ablehnung gegenüber der Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich Müllersteig 2

Gegenüber der im Entwurf enthaltenen Planungsabsicht, im Bereich des Grundstückes Müllersteig 2 private Grundstücksteile als Straßenverkehrsfläche festzusetzen wurde Ablehnung deutlich gemacht.

Bewertung

In Auswertung der Stellungnahmen wurde diese Festsetzungsabsicht geändert und die Ausdehnung der geplanten Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" auf das bereits bestehende Straßenflurstück des Müllersteiges beschränkt. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksteile (Flurstück 189/48) erfolgt nicht mehr. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert (siehe hierzu ausführlich Anlage 1 zur Begründung).

B Zustimmung hinsichtlich einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm und der Verhinderung eines Heranbauens baulicher Anlagen bis an die Straßengrenze

Kritik gegenüber der beabsichtigten Zulässigkeit von Doppelhäusern (untypisch), gegenüber der beabsichtigten GRZ von 0,3 (Empfehlung = 0,4 auf Grund des Bestandes), gegenüber der Breite der Vorgartenzone von 4 m (Abstandsflächenregelung gemäß BbgBO ist ausreichend) und hinsichtlich der künftigen Unzulässigkeit der Errichtung von Wochenendhäusern (mögliche Restbebauung mit Wochenendhäusern passt sich unkritisch ins Ortsbild ein), Anregung zur Pflanzfestsetzung (Zulässigkeit der Anrechenbarkeit von Na-

delgehölzen), Zweifel an der fachlichen Qualität des Umweltberichtes und der Untersuchungen, Hinweis auf wünschenswerte Einwohnerversammlungen.

Bewertung

Teile dieser Stellungnahme wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Wesentlichen mit grundsätzlich gleichlautendem Inhalt vorgebracht. In Auswertung der damaligen Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die grundlegenden Beweggründe, die zu den einzelnen Planfestsetzungen führten in der Begründung dargelegt werden. Dies ist erfolgt. In der Abwägung ist nunmehr zusätzlich zur Begründung auf die einzelnen Hinweise und Kritikpunkte eingegangen worden und es wurde nochmals dargelegt, welche städtebaulichen Gründe zu den angesprochenen Planfestsetzungen führten. Ergänzend wurde in der Abwägung auch dargelegt,

- dass eine Anrechenbarkeit von Nadelgehölzen auf das festgesetzte Mindestpflanzgebot dem Planungsziel der Sicherung und Entwicklung einer gebietstypischen (Baum-) Prägung widersprechen würde,
- dass der Umweltbericht gemäß den bundesrechtlichen Anforderungen (resultierend aus dem Baugesetzbuch) erarbeitet wurde (einschließlich sach- und fachgerechter Untersuchungen zum Lärmschutz und zu Fledermäusen) und
- dass auf Grund der Öffentlichkeit eines Bebauungsplanverfahrens und der regelmäßig stattfindenden öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung und der zugehörigen Ausschüsse ein hohes Maß an Möglichkeiten besteht, sich über laufende Planungen zu informieren.

Insofern haben diese Inhalte der Stellungnahme keine Auswirkungen auf die Planinhalte (siehe hierzu ausführlich Anlage 1 zur Begründung).

III.3.4.4 Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung

Auf Grund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie auf Grund zwischenzeitlich durchgeführter Straßenumbaumaßnahmen der Stadt war es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf zu ändern (siehe Kapitel III.3.2).

Diese Planänderungen beschränkten sich auf die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanentwurfs). Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Planentwurf nach einer Änderung erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Auf Grund dessen, dass durch die o. g. Änderungen des Planentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, gestattet § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine prinzipielle Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen nach dem Betroffenheitsgrundsatz.

Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB/Behörden

Im Ergebnis einer Prüfung auf Betroffenheit von der Entwurfsänderung wurde festgestellt, dass weder die Behörden im Allgemeinen noch die Nachbargemeinden von der o. g. Planänderung betroffen sind. Lediglich für die Landkreisverwaltung, und hier im Besonderen für die Untere Verkehrsbehörde (Fachbereich Verkehr und Ordnung) und den Fachbereich Bauordnung und Kataster, ist eine Betroffenheit von der Planänderung anzunehmen.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen einer beschränkten Behördenbeteiligung die beim Landkreis Oberhavel ansässigen Fachbereiche "Verkehr und Ordnung" und "Bauordnung und Kataster" im Sinne § 4a Abs. 3 des BauGB mit Schreiben vom 9. Oktober 2013 um Stellung-

nahme zur Planänderung bis zum 1. November 2013 ersucht.

Im Rahmen dieser Beteiligung ging eine (Sammel) - Stellungnahme des Landkreises zur Planänderung ein. Darin wurden keine Hinweise zur Planänderung gegeben (siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung).

Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB/Öffentlichkeit

Im Ergebnis einer Prüfung auf Betroffenheit von der Entwurfsänderung wurde festgestellt, dass weder die Öffentlichkeit im Allgemeinen noch die Nachbarschaft in der Umgebung des Plangebietes oder der überwiegende Teil der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke von der o. g. Planänderung betroffen sind. Betroffen von der Planänderung sind jedoch die Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung über den Müllersteig als öffentliche Verkehrsfläche verkehrlich erschlossen werden, und das Grundstück, für welches die Flächenfestsetzungen an die veränderten Grundstücksverhältnisse auf Grund der Straßenbaumaßnahme und gemäß der Vereinbarung über das vereinfachte Umlegungsverfahren angepasst werden soll.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen einer beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung die betroffenen Eigentümer der Flurstücke 189/48 (Müllersteig 2), 118/94 (Lindenstraße 19), 48/1 (Müllersteig 1) und 97/48 (Müllersteig 3) der Flur 2, Gemarkung Borgsdorf mit Schreiben vom 9. Oktober 2013 um Stellungnahme zur Planänderung bis zum 1. November 2013 ersucht. Im Rahmen dieser Beteiligung ging keine Stellungnahme zur Planänderung ein.

Fazit

Zur Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein, die sich auf die Inhalte der Planung auswirkten.

Redaktionelle Planaktualisierung auf Grund der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung

Im Ergebnis der Abwägung der Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 27. Februar 2014 wurden die Hinweise zum Bebauungsplan um zwei weitere Hinweise ergänzt (Baumpflanzungen und Artenschutz/siehe hierzu Kapitel II.3.4.3). Beide Hinweise sind ohne Normcharakter (keine Rechtsnorm) und wirken sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus. Die Hinweise stellen eine redaktionelle Aktualisierung dar, erneuter planungsrechtlicher Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bedarf es nicht.

IV. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung vorbereitender städtebaulicher Entwicklungsplanungen (FNP und städtebaulicher Rahmenplan), dem Erhalt und der Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Gebietscharakters innerhalb des Plangebietes und der Festsetzung allgemeiner Wohngebietsnutzungen mit der Beschränkung des Höchstmaßes der baulichen Nutzungen. Die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Entwicklungsziele stellen die Umsetzung der vorbereitenden Planungen der Stadt dar.

Mit Umsetzung der Planung können sich die bereits bestehende städtebauliche Gesamtsituation und das Ortsbild innerhalb des Plangebietes nachhaltig entwickeln. Die unmittelbar auch der langfristigen städtebaulichen Ordnung des Plangebietes dienenden Festsetzungen sollen dazu führen, dass die bereits vorhandene hohe Wohn- und Lebensqualität langfristig gesichert werden kann. Eine ungeordnete bauliche Verdichtung sollte verhindert werden und der bestehende naturnahe Charakter des Plangebietes auf Dauer erhalten werden können.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans ist eine künftige Bebauung der Wohngrundstücke mit Wochenendhäusern oder Gartenlauben als bauliche Hauptanlage nicht mehr zulässig.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Kapitel II) erläutert worden. Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die dem Abschluss des Verfahrens und der Festsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

In Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten, da von den geplanten Nutzungen angenommen werden kann, dass sie sich harmonisch in das Plangebiet und die örtliche Situation einfügen.

Auswirkungen auf die Erschließung

Durch die grundsätzlich vorhandene "innere" und "äußere" Erschließung des Plangebietes und die am Bestand orientierten Planinhalte sind unmittelbare, Plan bedingte Auswirkungen auf die Erschließung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Haushalt

Plan bedingte Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt sind nicht zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ergeben sich keine Plan bedingten Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan.

V. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 30. April 2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 5/18. Jahrgang vom 23. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf in ihrer Sitzung am 30. April 2009 den Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 5/18. Jahrgang vom 23. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre ist am 23. Mai 2011 außer Kraft getreten.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 12. Oktober 2010 frühzeitig über die Planungsabsicht der Stadt unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Gleichzeitig erfolgte die Unterrichtung der Nachbargemeinden im Hinblick auf die Abstimmung der Bauleitplanung im Sinne § 2 Abs. 2 BauGB.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum 6. Dezember bis einschließlich 23. Dezember 2010 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf statt.

Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadt hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 25. Juli 2012 und Frist bis zum 31. August 2012 um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung ersucht.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juli bis einschließlich 31. August 2012 öffentlich ausgelegen.

Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grund der Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung sind die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 9. Oktober 2013 und Frist bis zum 1. November 2013 um Stellungnahme zur Planänderung ersucht worden.

Abwägungsbeschluss

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Betroffenheitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27. Februar 2014 beschlossen. Die im Ergebnis der Abwägung erforderliche redaktionelle Planaktualisierung ist erfolgt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22. Mai 2014 als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

In Verbindung mit:

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

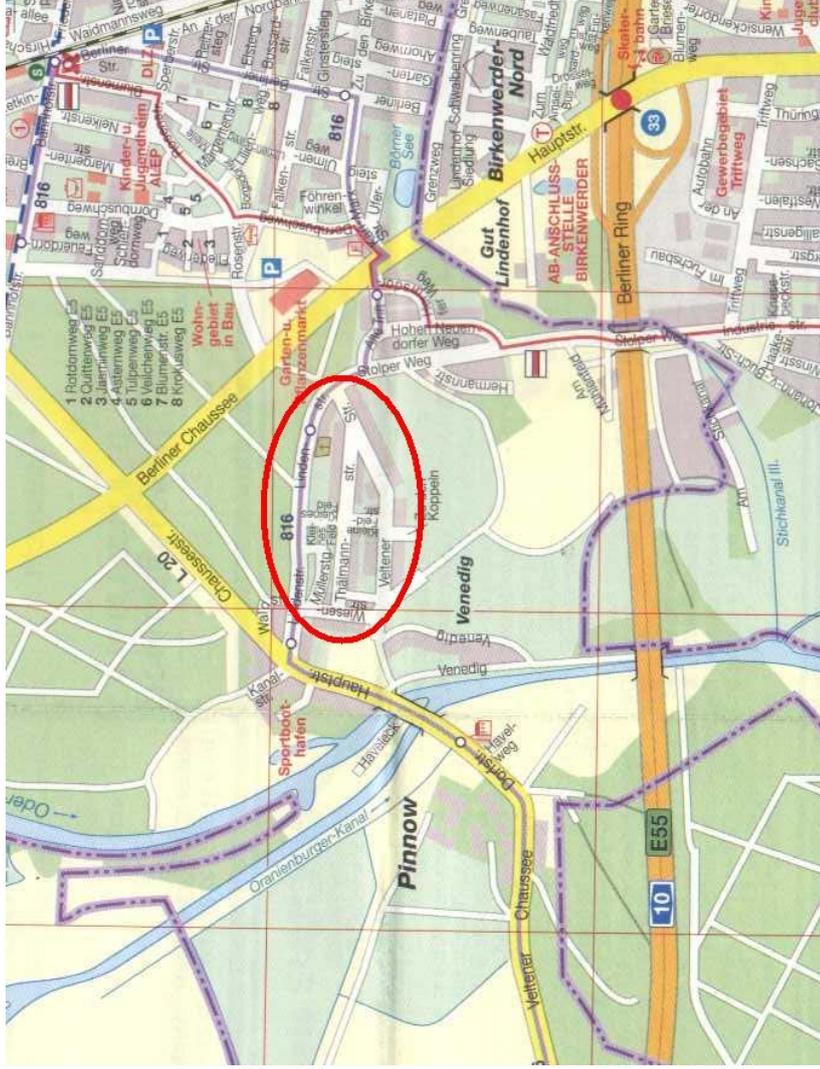
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3])

HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "LINDENSTRASSE/VELTENER STRASSE, STADTEIL BORGSDORF"

BESCHLUSS ÜBER DIE ABWÄGUNG



Prüfung (Abwägung)

der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf gemäß
§ 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)
(Ergebnis)

Teil A:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann,
einschließlich Nachbargemeinden

Teil B: Öffentlichkeit

Stand: 27. Februar 2014)

HOHEN NEUENDORF

**BEBAUUNGSPLAN NR. 47
"LINDENSTRASSE/VELTENER STRASSE, STADTTTEIL BORGS DORF"**

Übersicht

Prüfung (Abwägung)

der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)
(Ergebnis)

**Teil A: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann,
einschließlich Nachbargemeinden**

Stand: 27. Februar 2014

Teil A/Statistik und Verfahren

1. Einholung der Stellungnahmen zum Planentwurf mit Schreiben vom 25. Juli 2012 und Frist bis zum 31. August 2012

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind

18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden)

um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden.

Im Ergebnis dieses Verfahrens gingen

14 Stellungnahmen ein,

die in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einzubeziehen sind.

2. Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung (Stand Oktober 2013) Betroffenheitsbeteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Auf Grund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie auf Grund zwischenzeitlich durchgeführter Straßenumbaumaßnahmen der Stadt Hohen Neuendorf war es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. Diese Entwurfsänderung betraf:

I Die bisher beabsichtigte Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich des Grundstückes Müllersteig Nr. 2.

Entgegen der noch im Entwurf 2012 enthaltenen Festsetzungsabsicht der "Aufweitung" der Verkehrsfläche unter Einbeziehung privater Grundstücksteile (Flurstück 189/48) wurde diese Festsetzung geändert und die Ausdehnung der geplanten Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" auf das bereits bestehende Straßenflurstück des Müllersteiges beschränkt. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksteile (Flurstück 189/48) erfolgt nicht mehr.

II Die bisher beabsichtigte Verkehrsflächenfestsetzung im Einmündungsbereich Lindenstraße/Ecke Müllersteig.

Hier wurden die Flächenfestsetzungen auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Straßenumbaumaßnahmen der Stadt Hohen Neuendorf an die veränderten Grundstücksverhältnisse angepasst.

Diese Planänderungen beschränkten sich auf die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanentwurfs). Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Planentwurf nach einer Änderung erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Auf Grund dessen, dass durch die o. g. Änderungen des Planentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, gestattet § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine prinzipielle Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen nach dem Betroffenen Grundsatz.

"Betroffenheitsermittlung"

Im vorliegenden Fall wurde in Vorbereitung der Einholung von Stellungnahmen der Betroffenheitsgrundsatz der Behörden geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass weder die Behörden im Allgemeinen noch die Nachbargemeinden von der o. g. Planänderung betroffen sind. Lediglich für die Landkreisverwaltung, hier im Besonderen für die Untere Verkehrsbehörde (Fachbereich Verkehr und Ordnung) und den Fachbereich Bauordnung und Kataster ist eine Betroffenheit von der Planänderung anzunehmen. Diese Betroffenheit ist sowohl für die Planänderung I als auch für die Planänderung II zu vermuten.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen einer beschränkten Behördenbeteiligung die beim Landkreis Oberhavel ansässigen Fachbereiche "Verkehr und Ordnung" und "Bauordnung und Kataster" im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 9. Oktober 2013 angesprochen und um Stellungnahme zur Planänderung bis zum 1. November 2013 ersucht. Im Rahmen dieser Beteiligung ging eine ("Sammel") - Stellungnahme des Landkreises zur Planänderung ein, die in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einzubeziehen ist.

(siehe hierzu ergänzend Abwägungsvorgang Öffentlichkeit))

Abwägungsvorgang

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen mit Wiedergabe ihres wesentlichen (planungsrelevanten) Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsvorschläge (soweit erforderlich) zugeordnet, die im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen herausgearbeitet wurden.

01 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 8
Lindenstraße 34a, 14467 Potsdam

Stellungnahme vom 21.08.2012

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Der vorliegende Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu be- und stimmt mit den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung rücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich im Wesentlichen überein. daraus nicht.*

02 Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel
Fehrbelliner Straße 31, 16816 Neuruppin

Stellungnahme vom 28.08.2012

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Belangen der Behörde *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu be- rücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich vereinbar. daraus nicht.*

03 - I Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster, untere Bauaufsichtsbehörde
 Adolf-Dechert-Straße 1, 16515 Oranienburg

Stellungnahme vom 27.08.2012

lfd. Nr. **Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:** **Prüfung/Abwägungsvorschlag**

03.1 Bereich Planung

Dem vorliegenden Planentwurf stehen keine planungsrechtlichen Bedenken entgegen. Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Weiterführende Hinweise

... zum Maß der baulichen Nutzung:

Hinweis darauf, dass die beabsichtigte GRZ von 0,3 den Darstellung des FNP widerspricht. Dort wird eine GRZ von 0,2 dargestellt. Der Sachverhalt ist zu prüfen.

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Im Ergebnis der Prüfung dieses Hinweises ist anzumerken:

Dieser Teil der Stellungnahme gibt den Sachverhalt nicht korrekt wieder. Im wirksamen FNP der Stadt Hohen Neuendorf aus dem Jahr 2001, zuletzt geändert im Jahr 2009 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 01/18 vom 24.01.2009), werden in der Planzeichnung Bauflächen und Baugebiete grundsätzlich ohne Angabe einer Grundflächenzahl dargestellt. Insofern besteht mit einer GRZ von 0,3 als Planfestsetzung kein Widerspruch zu den Plandarstellungen des FNP, da dieser keine dementsprechenden Darstellungen enthält.

Informativ:

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird u. a. bei der Formulierung des Leitbildes der künftigen Flächennutzung zum Schwerpunkt "Wohnen" empfohlen, in nicht zentrumsnahen Wohngebieten Grundflächenzahlen von 0,2 nicht zu überschreiten. Auch der diesem Bebauungsplan vorausgehende Rahmenplan "Alt Borgsdorf" aus dem Jahr 2003 enthielt diese Entwicklungsempfehlung. Die in den zurückliegenden Jahren stattgefundenen "Innenbereichsent-

Ifd. Nr. **Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**

Prüfung/Abwägungsvorschlag

wicklung" des Plangebietes führte jedoch "unplanmäßig" bei mehr als der Hälfte aller Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zu einer Überbauung der Grundstücke, die bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung vergleichbar einer GRZ größer/gleich 0,3 ist. In der Begründung zum Planentwurf wurden diese Zusammenhänge ausführlich dargestellt und auch begründet, warum zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein Abweichen von den Planungsempfehlungen des Rahmenplans und damit auch von den Leitlinien des Flächennutzungsplans unter dem Gesichtspunkt der Entwicklungsfähigkeit und Umsetzbarkeit des Bebauungsplans erforderlich ist.

... zur Planzeichnung:

In zwei Baugebieten wurde abweichend von den übrigen Baugebieten eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Der Sachverhalt ist zu prüfen und ggf. redaktionell zu berichtigen.

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Im Ergebnis der Prüfung dieses Hinweises ist festzustellen, dass es sich hier offensichtlich um eine technisch bedingte Darstellungengenauigkeit innerhalb der pdf-Datei (bzw. innerhalb der Papierfassung des Plananteils des Entwurfs) handelt, die dem Landkreis im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellt wurde. Die genaue Betrachtung der Entwurfsdatei macht deutlich, dass an einzelnen Stellen der Planzeichnung die Plangrundlage (ALK) die Festsetzungen so ungünstig überlagert, dass der Eindruck entstehen kann, es soll ein Vollgeschoss als Maß festgesetzt werden. Der Vergleich mit dem Exemplar der Planzeichnung, welches öffentlich ausgelegt hat, weist diese offensichtlichen Zeichenungenauigkeiten nicht so auf, dass Missverständnisse zu den beabsichtigten Festsetzungen auftreten können. Eine redaktionelle Berichtigung ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Herstellung des Exemplars für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan ist jedoch gezielt zu kontrollieren, dass diese Darstellungsmängel nicht auftreten.

lfd. Nr. **Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:** **Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Unter 1.6 der Planzeichenerklärung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung auszuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.

In der Zeichenerklärung ist das Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches korrekt darzustellen. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Planinhalte oder die Grundzüge der Planung.

Unter Pkt. 3 der Zeichenerklärung wird angegeben, dass die verwendete ALK als Plangrundlage mit Stand Juli 2012 datiert. Da der Entwurf mit dem Stand Mai 2012 angegeben ist, sollte das Datum der ALK überprüft werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.

Zur Erläuterung:

Zeitlich kurz vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte eine Aktualisierung der Plangrundlage, die jedoch nicht dazu führte, dass die Inhalte der Planfestsetzungen ebenfalls zu aktualisieren (bzw. anzupassen) waren. Unter dem Gesichtspunkt der Gesamlogik des Plandokumentes ist dieser Hinweis des Landkreises nachvollziehbar. Eine redaktionelle Berichtigung ist jedoch nur insoweit erforderlich, dass im Rahmen der Herstellung des Exemplars für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan sicherzustellen ist, dass eine Widersprüchlichkeit der einzelnen Datierungen ausgeschlossen wird.

03.2 Untere Naturschutzbehörde
Weiterführende Hinweise ...

... zur Anpflanzung von Bäumen:

"Beim Anpflanzen von Bäumen (Teil B: Grünfestsetzungen) sollen Laub- und Obstbäume möglich sein. Ich empfehle die Pflanzung auf einheimische, standortgerechte und gebietstypische Arten zu beschränken."

Diese Empfehlung wird wie folgt berücksichtigt:

Die "Hinweise" zum Bebauungsplan werden um folgenden Hinweis ergänzt: "Empfehlung zum Anpflanzen von Bäumen:

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel empfiehlt mit Stellungnahme vom 27. August 2012 Baumpflanzungen auf einheimische, standortgerechte und gebietstypische Arten zu beschränken."

lfd. Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag**Nr.**

... zu Baumfällungen:

- Hinweis auf geltendes Bundesnaturschutzrecht und das Verbot der Beeinträchtigung von Gehölzen im Zeitraum 1. März bis 30. September eines Jahres.
- Hinweise zum bundesrechtlich bestehenden besonderen Artenschutz und dessen Berücksichtigung.
- Hinweise auf Korrekturerfordernisse zitierter und verwendeter Rechtsgrundlagen innerhalb der Erläuterungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Geltendes Bundesnaturschutzrecht wird durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt und ist insofern prinzipiell zu berücksichtigen. Die zitierten und verwendeten Rechtsgrundlagen innerhalb der Begründung werden überprüft und ggf. redaktionell aktualisiert bzw. korrigiert.

In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

03.3 Untere Wasserbehörde

- Die Hinweise aus der Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung behalten ihre Gültigkeit. Seiner Zeit erfolgten Hinweise
- auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe und die sich daraus ergebenden Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III A,
 - auf Gewässerbenutzung, Versickerung des Niederschlagswassers, Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und zu geothermischen Anlagen.

Diese Hinweise wurden, sofern planungsrelevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt. Grundsätzlich waren die Hinweise jedoch ohne konkreten Bezug auf die beabsichtigten Festsetzungen sondern eher informativer Art, insbesondere auch als Hinweis auf bestehendes Landesrecht etc.

Im Sinne der Vorsorge und der Information gegenüber künftigen Bauherren im Plangebiet sowie im Rahmen der Umweltprüfung wurde bereits in der bisherigen Entwurfsbegründung auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III eingegangen. Aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht seitens der Stadt und dem Prinzip der Vorsorge Rechnung tragend wird die Stellungnahme der Behörde jedoch dahingehend aufgegriffen, dass in den Textfestsetzungen (Teil B) eine entsprechende Eintragung ("Hinweis ohne Normcharakter") erfolgt, mit der auf die besondere Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe hingewiesen wird. Diese Eintragung ist redaktioneller Art.

In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Ifd. Nr. Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Es folgen Hinweise auf konkrete Straßenbaumaßnahmen der Stadt. Dieser Teil der Stellungnahme hat keinen konkreten Bezug zu den Planinhalten und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Genehmigungen, da die Verkehrsflächenfestsetzung bestandsorientiert erfolgt und zum oder Nachweise insbesondere hinsichtlich der Niederschlagsversickerung in den Straßen sowie allgemeine Hinweise für bestehende und geplante Schmutz- bzw. Niederschlagswasseranlagen.

Abwasserbehandlung vorliegt, ist davon auszugehen, dass seitens des zuständigen Fachdienstes auf die konkreten Hinweise und Anforderungen der unteren Wasserbehörde reagiert wird (außerhalb dieses Planverfahrens).

In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

03.4 Untere Straßenverkehrsbehörde

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen stehen aus verkehrstechnischer Sicht dem Planungsziel keine Bedenken entgegen.

03.5 Untere Bodenschutzbehörde

Die Fläche des Plangebietes ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Treten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist nach dem Bundesbodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

03.6 Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf

lfd. Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag**Nr.**

ten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 41 KrW-/AbfG i. die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen. Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.

03.7 Vorbeugender Brandschutz

... keine Bedenken

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

03 - II Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster, untere Bauaufsichtsbehörde
Adolf-Dechert-Straße 1, 16515 Oranienburg

Stellungnahme vom 28.10.2013
(im Rahmen der erneuten Beteiligung zur Entwurfsänderung)

lfd. Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Nr.**

Von Seiten des Landkreises werden zu den Änderungen in der Planzeichnung keine weiterführenden Hinweise abgegeben. Die Stellungnahme vom 27.08.2012 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Prüfung/Abwägungsvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 27.08.2012 wurde in die Abwägung eingestellt (siehe oben). Weitere, in der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

04. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West
 Fehrbelliner Straße 4a, 16816 Neuruppin

Stellungnahme vom 07.09.2012

lfd. Nr. **Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:** **Prüfung/Abwägungsvorschlag**

04.1 Wasserbewirtschaftung und Hydrologie-RW 5

Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwasserstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5, zu richten. Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus Sicht des Referates RW 5 keine vorhabensspezifischen Forderungen und Hinweise vorgebracht.

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

04.2 Hochwasserschutz-RW 6

Hinweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Seiner Zeit wurde formuliert:
 Das betroffene Gebiet befindet sich nach jetzt gültiger Rechtslage nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der betroffene Havelabschnitt ist nicht als hochwassergeneigtes Gewässer lt. "Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte" vom 17.12.2009 bestimmt worden, so dass auch in den nächsten Jahren eine Neuausweisung für ein HQ100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) von Überschwemmungsgebieten in diesem Gebiet nicht zu erwarten ist. Es befinden sich im Plangebiet keine wasserwirtschaftlichen Anlagen oder Hochwasser.

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

04.3 Naturschutz-RW 7

"Aus den Unterlagen und dem Abgleich mit dem Luftbild geht hervor, dass die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes bereits weitge-

Diese Empfehlung wird wie folgt berücksichtigt: Auf dem Plandokument zum Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufge-

Ifd. Nr. Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

hend baulich beansprucht und nur wenige Grundstücke derzeit unbebaut sind. Der B-Plan gestattet im Wesentlichen keine über die bereits jetzt zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Bebauung. Sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Baumfällungen unvermeidbar, sind diese auf feste Niststätten europäischer Vogelarten und auf Fortpflanzungsstätten von Eremit und Heidbock zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Baubehörde im Bauantrag mitzuteilen."

nommen:

"Seitens des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg ergeht mit Stellungnahme vom 7. September 2012 folgender Hinweis: Sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Baumfällungen unvermeidbar, sind diese auf feste Niststätten europäischer Vogelarten und auf Fortpflanzungsstätten von Eremit und Heidbock zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Baubehörde im Bauantrag mitzuteilen."

Des Weiteren ist zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte für Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung eine Regelung wie folgt festzulegen: Gehölzrodungen im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen sind ausschließlich auf den Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zu begrenzen. Die Bauzeitenregelung ist als Hinweis auf die Satzungskarte aufzunehmen.

Der Empfehlung wird teilweise gefolgt. Am 21.11.2009 ist mit dem Amtsblatt Nr. 10/18. Jahrgang die "Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" in Kraft getreten. Diese Baumschutzsatzung regelt in §1, dass sich deren Geltungsbereich auf die im Zusammenhang bebauten Stadtteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Hohen Neuendorf erstreckt. In § 5 der Satzung werden verbotene Handlungen festgesetzt. Danach ist es in der Zeit vom 01.03.-30.09. grundsätzlich unzulässig, Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen. Aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht seitens der Stadt und dem Prinzip der Vorsorge Rechnung tragend wird die Stellungnahme der Behörde jedoch dahingehend aufgegriffen, dass in den Textfestsetzungen (Teil B) eine entsprechende Eintragung ("Hinweis ohne Normcharakter") erfolgt, mit der auf die Beachtung der Baumschutzsatzung hingewiesen wird. Diese Eintragung ist redaktioneller Art. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

04.4 Immissionsschutz - RW 4

Keine Bedenken

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 05 | Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neuendorf, Plötzenstraße 17, 16775 Löwenberger Land | Stellungnahme vom 02.08.2012 |
|----|--|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Durch die Planung sind keine Waldflächen betroffen, keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 06 | Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8, 15806 Zossen | Stellungnahme vom 01.08.2012 |
|----|--|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Keine grundsätzlichen Einwände.
Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Es folgen Hinweise auf deren Beantragung etc.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht seitens der Stadt und dem Prinzip der Vorsorge Rechnung tragend wird die Stellungnahme der Behörde dahingehend aufgegriffen, dass in den Textfestsetzungen (Teil B) eine entsprechende Eintragung ("Hinweis ohne Normcharakter") erfolgt, mit der auf die besondere Lage des Plangebietes innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes hingewiesen wird. Diese Eintragung ist redaktioneller Art.

Die bisher in der Begründung zum Entwurf enthaltene grafische Darstellung einer "Kampfmittelverdachtszone" (Kartenausschnitt ALK) ist auf Grund der aktuellen Stellungnahme und des o. g. Hinweises nicht mehr erforderlich. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 07 | Landesbetrieb Straßenwesen, NL Ost Tramper Chaussee 3, 16225 Eberswalde | Stellungnahme vom 29.08.2012 |
|----|--|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Dem Entwurf wird zugestimmt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|---|------------------------------|
| 08 | Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg Postfach 35 09 54, 10218 Berlin | Stellungnahme vom 03.08.2012 |
|----|---|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Bedenken bestehen hinsichtlich des weitgehenden Ausschlusses der Der Empfehlung ("... sollte erwogen werden ...") wird nicht gefolgt.
 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Anlagen für Inhaltlich ist diese Stellungnahme zu relativieren, da mit den Festsetzungen kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. die angesprochenen Nutzungen nicht "weitgehend" ausgeschlossen werden Nach der planerischen Auswahl kann damit gerechnet werden, dass sondern deren aus § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung resultieren- das jetzige Siedlungsgebiet sich positiv entwickelt, insbesondere de allgemeine Zulässigkeit lediglich zur Ausnahme erklärt wird. Insofern ist dürfte die Siedlungsstruktur auch für Familien mit Kindern attraktiv auch die Errichtung einer Kindertagesstätte nicht ausgeschlossen, soll je- sein. Dies könnte es erforderlich machen, dass in näherer Zukunft die doch unter Berücksichtigung der besonderen Charakteristik des Plangebietes Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich würde, um die Attrakti- (Bebauungsstruktur, Nutzungsbestand, Gebietstypik etc.) und der generellen vität für die entsprechende Bewohnerschaft zu sichern. Nach der Planintentionen eine Ausnahme bleiben. Dies gilt auch für sonstige Anlagen derzeitigen Ausweisung mit dem weitgehenden Ausschluss von Nut- zungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ein ner Kindertagesstätte im Plangebiet deutlich erschwert und damit Ausnahmen gesichert. verzögert werden. Daher sollte erwogen werden, zumindest für einen Teil des Plangebietes die Einschränkung der Zulässigkeit solcher Darüber hinaus haben die bisherigen städtebaulichen Planungen und Unter- Einrichtungen entfallen zu lassen oder aber im Plangebiet ausdrück- suchungen im Bereich um den historischen Ortskern von Borgsdorf keine

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

lich an einer Stelle planerisch die Möglichkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte vorsehen.

Anhaltspunkte dafür geliefert, dass seitens der Stadt eine Flächenvorsorge für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet generell erforderlich ist. Dabei auch zu berücksichtigen ist die Überlegung, dass eine kommunale Flächenvorsorge beispielsweise für eine Kindertagesstätte im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich und in erster Linie auf stadteigene Flächen/Grundstücke zu konzentrieren ist, sofern eine Umsetzung dieser Planinhalte dynamisch und relativ reibungslos erfolgen soll. Wie aus der Begründung zum Planentwurf ersichtlich wird, verfügt die Stadt jedoch innerhalb des Plangebietes über keine eigenen Grundstücke. Insofern drängt sich eine grundsätzliche, sozialen Zwecken dienende Flächenvorsorge durch die Stadt innerhalb des Plangebietes auch unter eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten nicht auf.

In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

09 Wasser Nord GmbH
Gewerbestraße 5-7, 16540 Hohen Neuendorf

Stellungnahme vom 31.07.2012

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

Belange werden nicht berührt

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 10 | Eigenbetrieb Abwasser Oranienburger Straße 2, 16540 Hohen Neuendorf | Stellungnahme vom 22.08.2012 |
|----|--|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Hinweise auf vorhandenen Leitungsbestand, auf die Situation der Da es zu den generellen Zielvorstellungen des Plans gehört, die gewachsene Schmutzwasserverschließung und darauf, dass bei der Planung der Siedlungsstruktur des Plangebiets und dessen Gebietscharakter zu erhalten Anlagen ein Bevölkerungszuwachs im Plangebiet Berücksichtigung und zu entwickeln, wurden Planfestsetzungen getroffen, die eine künftige fand, der auf dem Prinzip der Verdichtung innerhalb des Bestandes Entwicklung des Plangebietes aus dem Bestand heraus sichern sollen. Dies aufbaut. Sofern sich wesentliche Änderungen an diesen schließt Nutzungsverdichtungen nicht aus, die in Umsetzung der Planinhalte Prognoseaspekten auf Grund des Bebauungsplans ergeben, sind die jedoch bestandsorientiert erfolgen sollten. Diese wurde jedoch laut den Aus-Dimensionierungen der Leitungen zu überprüfen. Um Information sagen des Eigenbetriebes bei der Dimensionierung der Leitungen berücksichtigen zum jeweiligen Planungsstand wird gebeten. Hinweis auf Stellung-sichtigt, so dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planverfahrens keine nahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. erheblich negativen Auswirkungen auf die Schmutzwasserverschließung im Plangebiet zu erwarten sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|---|------------------------------|
| 11 | E.ON edis AG Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree | Stellungnahme vom 30.07.2012 |
|----|---|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben. Hinweise auf vorhande- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu be-nen Leitungsbestand (einschl. Bestandsunterlagen), auf die Zustän- rücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich digkeit bei ggf. erforderlichen Umverlegungen und die Erforderlich- daraus nicht. keit, ggf. das Leitungsnetz ausbauen zu müssen.

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 12 | GDMcom mbh Maximilianallee 4, 04129 Leipzig | Stellungnahme vom 30.08.2012 |
|----|--|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Keine Einwände zur Planung. Hinweise auf vorhandenen Leitungsbestand (einschl. Übergabe Bestandsunterlagen), auf dessen Berücksichtigung bei weiteren Planungen und auf Fortbestand der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung war ähnlichen Inhaltes. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 13 | (EMB) Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg Reichpietschufer 60, 10785 Berlin | Stellungnahme vom 07.08.2012 |
|----|--|------------------------------|

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Hinweise auf vorhandenen Leitungsbestand, dessen Berücksichtigung und auf zu beachtende Sicherungsmaßnahmen bei Bauplanungen. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplans bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

| | | |
|----|---|--|
| 14 | Gemeinde Mühlenbecker Land, Bau- und Planungsamt Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck | |
|----|---|--|

Keine Rückantwort

15 Stadt Oranienburg, Stadtplanungsamt
Schlossplatz 2, 16515 Oranienburg

Keine Rückantwort

16 Gemeinde Birkenwerder, Bauamt
Hauptstraße 34, 16547 Birkenwerder

Keine Rückantwort

17 Stadt Velten, Bauamt
Rathausstraße 10, 16727 Velten

Keine Rückantwort

18 Stadt Hennigsdorf
Rathausplatz 1, 16761 Hennigsdorf

Stellungnahme vom 01.08.2012

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Die Stadt Hennigsdorf hat keine Äußerungen zur Planung vorgebracht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

HOHEN NEUENDORF

**BEBAUUNGSPLAN NR. 47
"LINDENSTRASSE/VELTENER STRASSE, STADTTTEIL BORGDORF"**

Übersicht

**Prüfung (Abwägung)
der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Teil B: Öffentlichkeit

Stand: 27. Februar 2014

Teil B/Statistik und Verfahren

1. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 30. Juli bis einschließlich 31. August 2012

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gingen
6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
zum Planentwurf ein.

Diese 6 Stellungnahmen sind in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einzubeziehen.

2. Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung (Stand Oktober 2013) Betroffenheitsbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Auf Grund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie auf Grund zwischenzeitlich durchgeführter Straßenumbaumaßnahmen der Stadt Hohen Neuendorf war es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. Diese Entwurfsänderung betraf:

I Die bisher beabsichtigte Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich des Grundstückes Müllersteig Nr. 2.

Entgegen der noch im Entwurf 2012 enthaltenen Festsetzungsabsicht der "Aufweitung" der Verkehrsfläche unter Einbeziehung privater Grundstücksteile (Flurstück 189/48) wurde diese Festsetzung geändert und die Ausdehnung der geplanten Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" auf das bereits bestehende Straßenflurstück des Müllersteiges beschränkt. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksteile (Flurstück 189/48) erfolgt nicht mehr.

II Die bisher beabsichtigte Verkehrsflächenfestsetzung im Einmündungsbereich Lindenstraße/Ecke Müllersteig.

Hier wurden die Flächenfestsetzungen auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Straßenumbaumaßnahmen der Stadt Hohen Neuendorf an die veränderten Grundstücksverhältnisse angepasst.

Diese Planänderungen beschränkten sich auf die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanentwurfs). Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Planentwurf nach einer Änderung erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Auf Grund dessen, dass durch die o. g. Änderungen des Planentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, gestattet § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine prinzipielle Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen nach dem Betroffenenbegriff.

"Betroffenheitsermittlung"

Im vorliegenden Fall wurde in Vorbereitung der Einholung von Stellungnahmen der Betroffenheitsgrundsatz der Öffentlichkeit geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass weder die Öffentlichkeit im Allgemeinen noch die Nachbarschaft in der Umgebung des Plangebietes oder der überwiegende Teil der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke von der o. g. Planänderung betroffen sind. Betroffen von der Planänderung sind jedoch die Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Planung über den Müllersteig als öffentliche Verkehrsfläche verkehrlich erschlossen werden (Planänderung I) und das Grundstück, für welches die Flächenfestsetzungen an die veränderten Grundstücksverhältnisse auf Grund der Straßenbaumaßnahme und gemäß der Vereinbarung über das vereinfachte Umlegungsverfahren angepasst werden soll (Planänderung II).

Aus diesem Grund wurden im Rahmen einer beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung die betroffenen Eigentümer der Flurstücke 48/1 (Müllersteig 1), 189/48 (Müllersteig 2), 97/48 (Müllersteig 3) und 118/94 (Lindenstraße 19) der Flur 2, Gemarkung Borgsdorf, im Sinne § 4a Abs. 3 des BauGB mit Schreiben vom 9. Oktober 2013 angeschrieben und um Stellungnahme zur Planänderung bis zum 1. November 2013 ersucht. Im Rahmen dieser Beteiligung ging keine Stellungnahme zur Planänderung ein.

(siehe hierzu ergänzend Abwägungsvorgang Behörden und Träger öffentlicher Belange)

Abwägungsvorgang

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen mit Wiedergabe ihres wesentlichen (planungsrelevanten) Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsvorschläge (soweit erforderlich) zugeordnet, die im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen herausgearbeitet wurden.

01 Stellungnahme vom 30.08.2012

01 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Die eingetragene Fläche zur Verbreiterung des Müllersteiges ist baulich nicht erforderlich. Unter Beachtung § 1 STVO sind bisher alle Anwohner bei einer der seltenen Begegnungen durch den Müllersteig gekommen.

Prüfung/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Der Planentwurf 2012 sah im Bereich des Grundstücks Müllersteig 2 (Flurstück 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf) eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Diese Festsetzung beruhte auf dem Umstand, dass der Müllersteig bisher im Zweirichtungsverkehr befahren werden konnte. Für den Zweirichtungsverkehr ist der maßgebliche Begegnungsverkehr Pkw/Rad zu berücksichtigen. Die Breite für das Begegnen Rad/PKW beträgt einschließlich von Sicherheitsbereichen 5,00 m, eingeschränkt jedoch mindestens 4,80 m¹⁾. Der Müllersteig beträgt in seiner Flurstücksbreite überwiegend zwischen 3,50 – 4,00 m. Nur mit der Inanspruchnahme der nach § 48 des Brandenburgischen Straßengesetzes öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche des Flurstücks 189/48 (Müllersteig 2) wäre der maßgebende Begegnungsfall Rad/PKW zumindest auf einer Länge von ca. 25 m erfüllt. In Anbetracht der geringen Länge des Müllersteiges, der vorwiegenden Einzelhausbebauung und der geringen Verkehrsstärke wurde in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde bestimmt, dass eine Einbahnstraßenregelung für den Müllersteig möglich ist.

¹⁾ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, (kurz RAST 06)

Die Festsetzung einer Teilfläche des Flurstücks 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf, als Straßenverkehrsfläche war insofern nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert. Die Teilfläche wurde im Rahmen der Entwurfsänderung Oktober 2013 in die angrenzende Baugebietsfläche aufgenommen und die Baugrenze wurde angepasst.

01 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Auf welcher Grundlage wurde die historische Straßenführung zum Müllersteig geändert. Im Winter ergeben sich durch die bauliche Veränderung erhebliche Gefahren. Es ist zu klären, wo der Müllersteig beginnt und endet.

Ausgehend von der Annahme, dass sich dieser Teil der Stellungnahme auf den Umbau der Straßeneinmündung Lindenstraße/Ecke Müllersteig bezieht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Umbau der Einmündung Lindenstraße/Ecke Müllersteig erfolgte unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren und innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen gewidmeten Flächen. Als Träger der Straßenbaulast des Müllersteiges und der Lindenstraße ist die Stadt allgemein verpflichtet, "... die Straßen in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern, umzugestalten oder sonst zu verbessern.²⁾ Im Rahmen dieser Pflichtaufgaben war der Umbau des Einmündungsbereiches aus Sicht der Stadt erforderlich. Dieser Umbau dient einer Verbesserung der Übersichtlichkeit beim Befahren des Einmündungsbereiches. Er wurde durchgeführt unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, so dass im Ergebnis des Umbaus keine Anhaltspunkte für ein erhebliches Gefahrenpotential im Winter augenscheinlich zu erkennen sind. Darüber hinaus haben die Inhalte dieses Teils der Stellungnahme zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme keinen unmittelbaren inhaltlichen Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplans, da durch die Planfestsetzungen weder die historische Straßenführung des Müllersteigs geändert noch bauliche Veränderungen durchgeführt wurden. Detaillierte Straßenausbauplanungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Stellungnahmen mit Kritik an den Straßenumbaumaßnahmen von 2012 wurden an den Fachdienst Tiefbau- und Grünflächenamt weitergeleitet.

²⁾ § 9 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes/BbgStrG vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03])

01 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**Informativ:

(A) Mit der Entwurfsänderung Oktober 2013 erfolgte die Anpassung der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße an die auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Straßenumbaumaßnahmen der Stadt Hohen Neuendorf veränderten Grundstücksverhältnisse und gemäß des vereinfachten Umlegungsverfahrens. Die mit der v. g. Baumaßnahme tatsächlich geschaffenen Flächennutzungen wurden im Sinne einer Bestandssicherung in den Bebauungsplan übernommen (redaktionelle Planänderung). Die Eigentümer des Flurstücks 118/94 (Lindenstraße 19) unterzeichneten bereits eine Vereinbarung mit dem Umlegungsausschuss. Insofern trifft der geänderte Bebauungsplanentwurf (Stand Oktober 2013) die Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße gemäß der tatsächlichen Umbaumaßnahme. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

(B) Gemäß Straßenverzeichnis der Stadt Hohen Neuendorf verläuft der Müllersteig:

1. einerseits in Nord-Süd-Richtung von der Lindenstraße bis zur Thäimannstraße (Flurstück 443/51 und teilweise Flurstück 49/15) und
2. andererseits in West-Ost-Richtung von der Lindenstraße bis zu dem vor genannten Teil des Müllersteigs (Flurstücke 47 und 466/51), der in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Weitere Auskünfte hierzu können in der Stadtverwaltung, Fachbereich Bau- und Grünflächendienste, Fachdienst Tiefbau- und Grünflächenamt (Rathausaußenstelle Oranienburger Straße 44) eingeholt werden.

Da sich die Bebauungsplaninhalte nicht unmittelbar auf die Straßenbezeichnung "Müllersteig" beziehen, ist die Frage nach dem Beginn und dem Ende des Müllersteigs im Rahmen der Abwägung nicht von Relevanz.

01 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Zukünftig sollten die Bürger bei Baumaßnahmen für Anliegerstraßen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen einbezogen werden.

Der Hinweis ist nicht von Relevanz für das Bebauungsplanverfahren. Stellungnahmen mit Kritik zum Ablauf von Straßenumbaumaßnahmen wurden an den Fachdienst Tiefbau- und Grünflächenamt weitergeleitet.

Informativ:

Bürgerversammlungen und Informationsveranstaltungen im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen werden nur durchgeführt, wenn die Kosten auf die Anlieger finanziell umgelegt werden. Baumaßnahmen mit dem Zweck der Unterhaltung des Straßenkörpers sowie verkehrssichernde Maßnahmen, die nicht umgelegt werden müssen, gehören zum selbständigen Aufgabenumfang der Verwaltung und bedürfen keiner Abstimmung mit den Anliegern. Dies erfolgte auch im Zuge der bisherigen Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

02 Stellungnahme vom 30.08.2012

02 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

Hiermit möchte ich mich gegen den Bebauungsplan aussprechen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Führung des Müllersteiges ist zu unserem Nachteil geändert worden, ohne mit den Anliegern zu sprechen. Der Müllersteig ist ca. 4 m breit und endet mit einem rechten Winkel. So können im Prinzip nur kleine Fahrzeuge den Müllersteig benutzen.

Die Inhalte dieses Teils der Stellungnahme haben keinen unmittelbaren inhaltlichen Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplans, da durch die Planfestsetzungen die "Führung des Müllersteigs" nicht grundsätzlich geändert wird. Sofern sich dieser Teil der Stellungnahme auf den Umbau der Straßeneinmündung Lindenstraße/Ecke Müllersteig bezieht ist hierzu anzumerken:

Der Umbau der Einmündung Lindenstraße/Ecke Müllersteig erfolgte unabhängig vom laufenden Bebauungsverfahren. Als Träger der Straßenbaulast des Müllersteiges und der Lindenstraße ist die Stadt allgemein verpflichtet, "... die Straßen in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern, umzugestalten oder sonst zu verbessern."¹⁾ Im Rahmen dieser Pflichten war der Umbau des Einmündungsbereiches aus Sicht der Stadt erforderlich. Dieser Umbau dient einer Verbesserung der Übersichtlichkeit beim Befahren des Einmündungsbereiches. Er wurde durchgeführt unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eines der grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans darin besteht, die Verkehrsflächenfestsetzungen entsprechend der historischen Flurstückssituation zu treffen. Dies trifft (unter Berücksichtigung des nachfolgenden informativen Hinweises) generell auch für den Müllersteig zu, so dass durch den Bebauungsplan die Verkehrsfläche des Müllersteiges nicht grundlegend verändert wird.

¹⁾ § 9 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes/BbgStrG vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03])

02 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**Informativ:

Mit der Entwurfsänderung Oktober 2013 erfolgte die Anpassung der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße an die auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Straßenumbaumaßnahmen der Stadt Hohen Neuendorf veränderten Grundstücksverhältnisse und gemäß des vereinfachten Umlegungsverfahrens. Die mit der v. g. Baumaßnahme tatsächlich geschaffenen Flächennutzungen wurden im Sinne einer Bestandssicherung in den Bebauungsplan übernommen (redaktionelle Planänderung). Die Eigentümer des Flurstücks 118/94 (Lindenstraße 19) unterzeichneten bereits eine Vereinbarung mit dem Umlegungsausschuss. Insofern trifft der geänderte Bebauungsplanentwurf (Stand Oktober 2013) die Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße gemäß der tatsächlichen Umbaumaßnahme. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.

Es wäre sinnvoll, den Müllersteig zur Einbahnstraße oder Sackgasse Der Anregung wird gefolgt.

zu machen.

In Anbetracht der geringen Länge des Müllersteiges, der vorwiegenden Einzelhausbebauung und der geringen Verkehrsstärke wurde in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde bestimmt, dass eine Einbahnstraßenregelung für den Müllersteig möglich ist.

Es sollte das alte Pflaster wieder verwendet werden und der Rest ebenfalls gepflastert werden, um den historischen Charakter zu erhalten.

Detaillierte Straßenausbauplanungen (wie zum Beispiel Materialeinsatz) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Hinweis zur Gestaltung des Straßenraums ist an den zuständigen Fachdienst Tiefbau- und Grünflächenamt innerhalb der Stadtverwaltung weitergeleitet worden.

03 Stellungnahme vom 30.08.2012

03 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

1. Die Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und der Festlegung einer Mindestgröße von Baugrundstücken von 600 qm findet nach wie vor unsere Zustimmung.

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Eine Bebauung mit Doppelhäusern wird von uns kritisch gesehen, da sie nicht der allgemein typischen Bebauung mit Einzelhäusern in dem Plangebiet entspricht und somit sich städtebaulich negativer darstellen als neue Wochenendhäuser.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die kritische Sichtweise auf die künftige Zulässigkeit von Doppelhäusern wird zur Kenntnis genommen. Ausgehend vom Planungsgrundsatz, die Entwicklung allgemeiner Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern, muss der Bebauungsplan dafür die entsprechenden Grundlagen bieten. Insofern wird innerhalb der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans dargelegt, dass die Errichtung von Doppelhäusern als Hausform den städtebaulichen Entwicklungszielvorstellungen des Bebauungsplans entspricht. Demgegenüber gehört dazu allerdings auch, dass Wochenendnutzungen aus Sicht der Stadt nicht den künftigen Entwicklungszielen des Plangebietes entsprechen. Deswegen wird eine künftige Errichtung von Wochenendhäusern planungsrechtlich nicht gesichert. Besonders im Hinblick auf den (zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehörenden) sparsamen Umgang mit Grund und Boden stellt die Zulässigkeit von Doppelhäusern eine Form des künftigen Bauens dar, die die Entwicklung allgemeiner Wohngebietsnutzungen baulich umsetzen hilft und diesen v. g. Ansprüchen gerecht werden kann. Die angesprochene negative städtebauliche Wirkung von Doppelhäusern ist nicht zu befürchten, so dass kein Anlass besteht, die Grundzüge der Planung zu ändern.

03 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

3. Über die Hälfte der Grundstücke im Plangebiet weist gemäß den Erläuterungen zum B-Plan-Entwurf bereits eine GRZ größer/gleich 0,3 auf. Somit ist die geplante Festsetzung der GRZ von 0,3 nach wie vor nicht schlüssig nachvollziehbar. Sinnvoll wäre vielmehr eine GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festzulegen, um eine kontinuierliche bauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auch bezüglich dieses Teils der Stellungnahme ist grundsätzlich auf die ausführliche Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans hinzuweisen. Darin werden die Überlegungen deutlich gemacht, die letztendlich zur Festsetzung einer GRZ von 0,3 führten. Der aus der Begründung zum Planentwurf entnommene Hinweis auf die gegenwärtige bauliche Situation im Plangebiet gibt den Gesamtzusammenhang der Begründung jedoch nur teilweise wieder. Insbesondere die Darlegungen zur Festsetzung der GRZ von 0,3 und der sich daraus ergebenden (weil im Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen) besonderen Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einem Maß der Überbauung von 0,45 zeigen deutlich, dass in Umsetzung einer Festsetzung der GRZ von 0,3 "über 90 % der Grundstücke auch künftig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zugesichert werden. Die verbleibende Anzahl der Grundstücke, die gegenwärtig bereits eine Überbauung aufweisen, die über 45 % liegt (ca. 7 %) sind als Einzelfall zu betrachten und entsprechen nicht der typischen gewachsenen Siedlungsstruktur. Diesen Grundstücken verbleibt der Bestandsschutz." (Auszug aus der Begründung zum Planentwurf) Weiterer Erläuterungen im Rahmen der Abwägung bedarf es an dieser Stelle nicht. Der Empfehlung, eine GRZ von 0,4 festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

4. Die Festlegung, dass eine Grenzbebauung zur Straße nicht zulässig ist, wird von uns begrüßt, da sie nicht in das Ortsbild passt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Abstände der Gebäude von der Straßengrenze ist jedoch eine Festlegung einer so genannten Vorgartenzone von 4 m nicht zielführend, da auch so in der Örtlichkeit nicht erlebbar. Hier sind die Regelungen zur Abstandsfläche gemäß § 6 BbgBO mit 3 m völlig ausreichend, da hiermit bereits eine vernünftige "Vorgartenzone" darstellbar ist und somit das überwiegende Erscheinungsbild eines durchgrünter Siedlungsbereiches erhalten

Aus der Begründung zum "Vorgartenbereich" innerhalb der Entwurfsbegriündung lassen sich die Beweggründe der Stadt nachvollziehen, die zu einer Festsetzung eines "nicht überbaubaren", 4 m breiten vorderen Grundstücks teils führten. Ergänzend hierzu ist im Rahmen der Abwägung darauf hinzuweisen, dass von der (angesprochenen) Abstandsflächenregelung der Brandenburgischen Bauordnung nicht die gleichen städtebaulichen Wirkungen ausgehen, wie von dieser Festsetzung. Denn in Kopplung mit der Textfest-

03 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

bleibt.

setzung Nr. 3 des Bebauungsplanentwurfs¹⁾ wird sichergestellt, dass innerhalb dieser "Vorgartenzone" insbesondere auch die baulichen Anlagen nicht zulässig sind, die normalerweise nach dem Landesrecht der Bauordnung innerhalb der Abstandsflächen zulässig wären. Ziel dieser Festsetzung ist es, mittel- und langfristige im Wesentlichen gärtnerisch angelegte Bereiche zu entwickeln, die sich nachhaltig positiv auf die Bodennutzung und letztendlich auch auf das Ortsbild auswirken.

Weiterer Erläuterungen im Rahmen der Abwägung bedarf es an dieser Stelle nicht. Der Empfehlung, auf die Festsetzung der "Vorgartenzone" zu verzichten, wird nicht gefolgt.

¹⁾ 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückeinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

5. Das Gebiet hat sich aus einer gemischten Bebauung mit sehr viel Wochenendnutzung entwickelt. Mit der angedachten Festlegung im B-Plan, eine künftige Bebauung der Grundstücke mit Wochenendhäusern oder Gartenlauben auf eigenständigen Grundstücken nicht mehr zuzulassen, wird die Historie negiert, zumal eine solche noch mögliche Restbebauung sich unkritisch in das Ortsbild einpassen würde. Eine abweichende Bauweise für den mittlerweile verschwindend geringen Teil der Grundstücke mit Wochenendnutzung sollte zugelassen werden, da eine künftige Verfestigung der Wochenendnutzung kaum zu erwarten ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine künftige Legitimation von Wochenendnutzungen als eine Sondernutzung baulicher Art widerspricht den bereits im städtebaulichen Rahmenplan "Alt Borgsdorf" formulierten Grundzügen der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden sollen. Insofern ist hier der seitens der Stadt formulierte öffentliche Belang gegen den privaten Belang abzuwägen. Im Ergebnis dessen werden die Grundzüge der Planung nicht geändert - Wochenendnutzungen werden planungsrechtlich nicht gesichert.

03 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Zusätzlich ist auf die planungsrechtlichen Gegebenheiten zu verweisen (hier insbesondere auf die "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)", wonach Wohnendnutzungen in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Sofern es die Absicht wäre, diese Art der Nutzung planungsrechtlich zu sichern, bedürfte es der Festsetzung von Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen. Dafür besteht aus Sicht der Stadt kein städtebauliches Erfordernis.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

6. Die Festlegung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken wird prinzipiell begrüßt, da somit ein grünes Siedlungsgebiet gesichert werden kann. Allerdings sollten hier, aufgrund des im Norden angrenzenden Waldgebietes neben hochstämmigen Laub- und Obstbäumen auch Nadelbäume mit angerechnet werden.

Gebietstypische Gartenstrukturen werden im Wesentlichen von Laubgehölzen geprägt. Da diese Prägung aus Sicht der Stadt sowohl besonders erhaltenenswert ist als auch künftig zu sichern ist, soll mit dieser Festsetzung ein Mindestanteil an Ortsbild prägender gebietsypischer Vegetation im Plangebiet gesichert bzw. entwickelt werden. Deswegen ist es aus Sicht der Stadt erforderlich, künftig vordergründig das Erhalten und Anpflanzen von Laubbäumen zu sichern. Zusätzliche Nadelbaumpflanzungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer stehen dieser Festsetzung nicht entgegen. Im Hinblick auf die angestrebte gebietstypische (Baum-) Prägung können Nadelbäume jedoch nicht auf das v. g. Planungsziel angerechnet werden.

Der Umweltbericht zum B-Plan-Entwurf ist zwar recht umfanglich, lebt jedoch von einer Vielzahl von Mutmaßungen. Es ist daher zum Teil nicht zu erkennen, dass der Verfasser sich ausführlich und umfangreich mit den dargestellten Sachverhalten auseinandergesetzt hat. Dies sei daher nachfolgend nur exemplarisch dargestellt:

So ist zum Beispiel aus den ausgelegten Unterlagen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB 10 ersichtlich, dass sich trotz geplanter aktiver Lärmschutzmaßnahmen für den

Die Relevanz des Hinweises auf die Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren

03 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

größten Teil des Plangebietes keine Verbesserung hinsichtlich der Lärmbelastung von der Autobahn ergibt.

ren des Ausbaus der BAB 10 auf die Planinhalte ist nicht zu erkennen. Die besondere Problematik der "Nähe" des Plangebietes zur Autobahn sowie der in Planung befindliche Ausbau der Bundesautobahn wurden im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Gesonderter Planfestsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm bedarf es auf Grund der Untersuchungsergebnisse nicht. Die schalltechnischen Untersuchungsergebnisse sind in die Begründung zum Planentwurf bzw. in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan einbezogen worden. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

Zur Fauna wurden mit Ausnahme von Einzelbeobachtungen während der Bestandserhebung keine eigenen Erhebungen des Erstellers des Umweltberichtes gemacht. Es konnten jedoch im Rahmen der Bestandserhebung keine Anhaltspunkte für die Existenz von Fledermausarten gefunden werden. "Angaben zu Vorkommen im Siedlungsbereich von Borgsdorf liegen jedoch nicht vor." Hier ist nun für die Bestandserhebung wirklich waren und vor allem was wir in den Sommermonaten in den Abendstunden durchaus im Plangebiet beobachten können - Fledermäuse.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. "Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann." [§ 2 Abs. 4 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)] Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes wurde die Umweltprüfung durchgeführt. Eine Beseitigung oder Gefährdung geschützter Lebensstätten von Fledermäusen (Gebäude, Baumhöhlen, -spalten) wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Der planbedingte künftige Verlust von geringwertigen Biotopen bzw. die Umwandlung zu gärtnerisch genutzten Flächen ist nicht als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zu werten. Fledermäuse können auch nach Umsetzung der Planung die neu entstehenden Gartenflächen bei ihren Jagdflügen nutzen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

03 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs des B-Plans sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben uns Gespräche mit Anwohnern gezeigt, dass für die meisten Betroffenen Aussagen, die der B-Plan macht, nicht verständlich und nachvollziehbar sind. Trotz eines gewissen Mehraufwandes für den Vorhabenträger wäre eine Vorstellung und Erläuterung im Rahmen einer Einwohnerversammlung wünschenswert. Somit könnten die Bürger stärker in die Entwicklung ihrer Stadt aktiv mit einbezogen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

"Vorhabenträger" im Sinne dieses Planverfahrens ist die Stadt als Träger der Planungshoheit. Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf war der Öffentlichkeit (und somit auch den Bewohnern des Plangebietes) Gelegenheit gegeben, sich über die Planinhalte in der Stadtverwaltung zu informieren und Erläuterungen dazu einzuholen. In den monatlichen Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Petitionen, Sicherheit und Ordnung der Stadt Hohen Neuendorf werden die sich im Verfahren befindlichen Bauleitpläne vorgestellt und öffentlich beraten. Die Tagesordnungen sind auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf im Ratsinformationssystem einsehbar. Darüber hinaus besteht innerhalb der Sprechzeiten der Verwaltung generell die Möglichkeit, sich über den Stand der Bauleitplanung zu informieren. Aus Sicht der Stadt bestand insofern ausreichend Gelegenheit, sich zu informieren, so dass es keiner zusätzlichen, besonderen Informationsveranstaltung bedurfte. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

04 Stellungnahme vom 31.08.2012

04 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Planung hat keine Veränderung der Einmündung im Bereich Müllersteig. Der jetzt erfolgte Umbau stellt sich für mich in der Praxis nicht als Verbesserung dar. Eine Beteiligung der Anwohner erfolgte nicht. Weitere Änderungen, wie im Müllersteig geplant, sind bei der geringen Fahrzeugbewegung (ca. 15 Autos) nicht notwendig. Das Neueinsetzen der abgesenkten Steine sowie eine Erweiterung mit dem gleichen Pflaster sind ausreichend. Somit bleibt der Weg in seiner historischen Form erhalten.

Prüfung/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Umbau der Einmündung Lindenstraße/Ecke Müllersteig
Der Umbau der Einmündung Lindenstraße/Ecke Müllersteig erfolgte unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren. Als Träger der Straßenausbauarbeiten des Müllersteiges und der Lindenstraße ist die Stadt allgemein verpflichtet, "... die Straßen in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern, umzugestalten oder sonst zu verbessern."¹⁾ Im Rahmen dieser Pflichtaufgaben war der Umbau des Einmündungsbereiches aus Sicht der Stadt erforderlich. Dieser Umbau dient einer Verbesserung der Übersichtlichkeit beim Befahren des Einmündungsbereiches. Er wurde durchgeführt unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eines der grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans darin besteht, die Verkehrsflächenfestsetzungen entsprechend der historischen Flurstückssituation zu treffen. Dies trifft (unter Berücksichtigung des nachfolgenden informativen Hinweises) generell auch für den Müllersteig zu, so dass durch den Bebauungsplan die Verkehrsfläche des Müllersteiges nicht grundlegend verändert wird.

¹⁾ § 9 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes/BbgStrG vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03])

Informativ:

Mit der Entwurfsänderung Oktober 2013 erfolgte die Anpassung der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße an die auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Straßenausbauarbeiten der Stadt Hohen Neuendorf veränderten Grundstücksverhältnisse.

04 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

nisse und gemäß des vereinfachten Umlegungsverfahrens. Die mit der v. g. Baumaßnahme tatsächlich geschaffenen Flächennutzungen wurden im Sinne einer Bestandssicherung in den Bebauungsplan übernommen (redaktionelle Planänderung). Die Eigentümer des Flurstücks 118/94 (Lindenstraße 19) unterzeichneten bereits eine Vereinbarung mit dem Umlegungsausschuss. Insofern trifft der geänderte Bebauungsplanentwurf (Stand Oktober 2013) die Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße gemäß der tatsächlichen Umbaumaßnahme. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.

Festsetzung einer Teilfläche des Grundstücks Müllersteig 2 als öffentliche Verkehrsfläche

Der Planentwurf 2012 sah im Bereich des Grundstücks Müllersteig 2 (Flurstück 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf) eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Diese Festsetzung beruhte auf dem Umstand, dass der Müllersteig bisher im Zweirichtungsverkehr befahren werden konnte. Für den Zweirichtungsverkehr ist der maßgebliche Begegnungsverkehr Pkw/Rad zu berücksichtigen. Die Breite für das Begegnen Rad/PKW beträgt einschließlich von Sicherheitsbereichen 5,00 m, eingeschränkt jedoch mindestens 4,80 m¹⁾. Der Müllersteig beträgt in seiner Flurstücksbreite überwiegend zwischen 3,50 – 4,00 m. Nur mit der Inanspruchnahme der nach § 48 des Brandenburgischen Straßengesetzes öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche des Flurstücks 189/48 (Müllersteig 2) wäre der maßgebende Begegnungsfall Rad/PKW zumindest auf einer Länge von ca. 25 m erfüllt. In Anbetracht der geringen Länge des Müllersteiges, der vorwiegenden Einzelhausbebauung und der geringen Verkehrsstärke wurde in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde bestimmt, dass eine Einbahnstraßenregelung für den Müllersteig möglich ist.

¹⁾ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 200,6 (kurz RAST 06)

04 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung einer Teilfläche des Flurstücks 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf als öffentliche Verkehrsfläche war insofern nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert. Die Teilfläche wurde im Rahmen der Entwurfsänderung Oktober 2013 in die angrenzende Baugebietsfläche aufgenommen und die Baugrenze wurde angepasst.

05 Stellungnahme vom 31.08.201

05 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

... betreff des Bebauungsplans mit den ausgeführten Veränderungen ergeben keinen Sinn, da sich im Müllersteig nur sehr wenige Fahrzeuge (Kfz) bewegen.

Ausgehend von der Annahme, dass sich dieser Teil der Stellungnahme auf die Festsetzung einer Teilfläche des Grundstücks Müllersteig 2 als öffentliche Verkehrsfläche bezieht

Der Anregung wird gefolgt.

Der Planentwurf 2012 sah im Bereich des Grundstücks Müllersteig 2 (Flurstück 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf) eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Diese Festsetzung beruhte auf dem Umstand, dass der Müllersteig bisher im Zweirichtungsverkehr befahren werden konnte. Für den Zweirichtungsverkehr ist der maßgebliche Begegnungsverkehr Pkw/Rad zu berücksichtigen. Die Breite für das Begegnen Rad/PKW beträgt einschließlich von Sicherheitsbereichen 5,00 m, eingeschränkt jedoch mindestens 4,80 m¹⁾. Der Müllersteig beträgt in seiner Flurstücksbreite überwiegend zwischen 3,50 – 4,00 m. Nur mit der Inanspruchnahme der nach § 48 des Brandenburgischen Straßengesetzes öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche des Flurstücks 189/48 (Müllersteig 2) wäre der maßgebende Begegnungsfall Rad/PKW zumindest auf einer Länge von ca. 25 m erfüllt. In Anbetracht der geringen Länge des Müllersteiges, der vorwiegenden Einzelhausbebauung und der geringen Verkehrsstärke wurde in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde bestimmt, dass eine Einbahnstraßenregelung für den Müllersteig möglich ist.

¹⁾ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, (kurz RAS 06)

Die Festsetzung einer Teilfläche des Flurstücks 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf, als öffentliche Verkehrsfläche war insofern nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert. Die Teilfläche

05 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

wurde im Rahmen der Entwurfsänderung Oktober 2013 in die angrenzende Baugebietsfläche aufgenommen und die Baugrenze wurde angepasst. Im Rahmen der beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober 2013 zur Entwurfsänderung wurden die betroffenen Eigentümer der Flurstücke 189/48 (Müllersteig 2), 118/94 (Lindenstraße 19), 48/1 (Müllersteig 1), 97/48 (Müllersteig 3) der Flur 2, Gemarkung Borgsdorf mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Es sind keine Stellungnahmen von den Eigentümern der betroffenen Flurstücke eingegangen.

Seit der neuen Einmündung bestehen große Probleme, auf das Grundstück zu kommen. Scharfkantige Bordsteine führen zu Reifenschäden (Reisemobil), keine Wendemöglichkeit etc.

Die Inhalte dieses Teils der Stellungnahme haben keinen unmittelbaren inhaltlichen Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplans, da durch die Planfestsetzungen weder Aussagen zum qualitativen noch zum quantitativen Straßenausbau getroffen werden. Stellungnahmen mit Kritik an den Straßenumbaumaßnahmen von 2012 wurden an den Fachdienst Tiefbau- und Grünflächenamt weitergeleitet.

Informativ:

Der Umbau der Einmündung Lindenstraße/Ecke Müllersteig erfolgte unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren und innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen gewidmeten Flächen. Als Träger der Straßenbaulast des Müllersteiges und der Lindenstraße ist die Stadt allgemein verpflichtet, "... die Straßen in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern, umzugestalten oder sonst zu verbessern.¹²⁾ Im Rahmen dieser Pflichtaufgaben war der Umbau des Einmündungsbereiches aus Sicht der Stadt erforderlich. Dieser Umbau dient einer Verbesserung der Übersichtlichkeit beim Befahren des Einmündungsbereiches. Er wurde durchgeführt unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, so dass im Ergebnis des Umbaus keine

05 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Anhaltspunkte für ein Gefahrenpotential augenscheinlich zu erkennen sind.

²⁾ § 9 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes/BbgStrG vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03])

Für die Planung einer neuen "Wendeanlage" im Bereich des Müllersteiges besteht aus Sicht der Stadt kein städtebauliches Erfordernis. Detaillierte Straßenausbauplanungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Stellungnahmen mit Kritik an den Straßenumbaumaßnahmen von 2012 wurden an den Fachdienst Tiefbau- und Grünflächenamt weitergeleitet.

Informativ:

(A) Mit der Entwurfsänderung Oktober 2013 erfolgte die Anpassung der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße an die auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Straßenumbaumaßnahmen der Stadt Hohen Neuendorf veränderten Grundstücksverhältnisse und gemäß des vereinfachten Umlageverfahrens. Die mit der v. g. Baumaßnahme tatsächlich geschaffenen Flächennutzungen wurden im Sinne einer Bestandssicherung in den Bebauungsplan übernommen (redaktionelle Planänderung). Die Eigentümer des Flurstücks 118/94 (Lindenstraße 19) unterzeichneten bereits eine Vereinbarung mit dem Umlageausschuss. Insofern trifft der geänderte Bebauungsplanentwurf (Stand Oktober 2013) die Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich Müllersteig/Ecke Lindenstraße gemäß der tatsächlichen Umbaumaßnahme.

Des Weiteren würde eine Klärung der Länge des Müllersteiges und Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. des Kleinen Feldes interessieren.

Da der Bebauungsplan keine textlichen Festsetzungen trifft, die sich unmittelbar auf die Straßenbezeichnungen "Müllersteig" und "Kleines Feld" beziehen, ist die Frage nach dem Beginn und dem Ende des Müllersteigs im Rah-

05 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

men der Abwägung nicht von Relevanz. Unabhängig davon besteht innerhalb der Sprechzeiten der Verwaltung generell die Möglichkeit, Fragen vorzutragen und Informationen einzuholen. Damit ist auch die Möglichkeit gegeben, sich über einzelne "Straßenlängen" zu informieren.

Der Müllersteig litt unter den Bauarbeiten der letzten Jahre so stark, Dieser Hinweis wird als Information an den zuständigen Fachdienst Tiefbau- dass unbedingt eine Reparatur in Betracht gezogen werden sollte. und Grünflächenamt innerhalb der Stadtverwaltung weitergeleitet. Der Restweg (Sand) sollte mit alten Pflastersteinen befestigt werden.

- 06 Stellungnahme vom 31.08.2012
Stellungnahme vom 08.09.2012

06 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

31.08.2012

Der Planung wird widersprochen.

Es ist nicht beabsichtigt, einen Teil unseres Grundstückes zu verkaufen und wir wenden uns gegen die Festsetzung als Verkehrsfläche, da das zu geringe Verkehrsaufkommen keinen Grund für diese Maßnahme hergibt. Über eine Kontaktaufnahme zu diesem Thema mit uns hätten wir uns gefreut.

08.09.2012

Hiermit legen wir form- und fristgerecht Widerspruch gegen Ihre beabsichtigte Teilenteignung ein. Laut Baugesetz § 87 (Voraussetzung für die Zulässigkeit der Enteignung) ist eine Enteignung nur dann zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert.

Mit einem Steig bezeichnet man nach deutschem Rechtsverhältnis einen Weg, der nicht die Kriterien einer Straße erfüllt.

Die Allgemeinheit im Müllersteig umfasst 3 Familien mit einer Ein- bzw. Ausfahrt. Der Müllersteig ist in beide Richtungen befahrbar und bis jetzt ist es noch nie zu einer unzumutbaren Härte gekommen, dass sich zwei Fahrzeuge in der Form begegnen sind, dass das öffentliche Leben beeinträchtigt wird. Des Weiteren müsste von den drei Eigentümern ein Antrag vorliegen, um wenigstens im Ansatz das Wohl der Allgemeinheit zu erfüllen. Wir sind nicht gewillt, unseren Grund und Boden zur Verfügung zu stellen.

Der Widerspruch zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

In Auswertung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahme wurde der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert. Diese Entwurfsänderung betrifft die bisher beabsichtigte Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich des Grundstückes Müllersteig Nr. 2. Der Planentwurf 2012 sah im Bereich des Grundstückes Müllersteig 2 (Flurstück 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf) eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Diese Festsetzung beruhte auf dem Umstand, dass der Müllersteig bisher im Zweirichtungsverkehr befahren werden konnte. Für den Zweirichtungsverkehr ist der maßgebliche Begegnungsverkehr Pkw/Rad zu berücksichtigen. Die Breite für das Begegnen Rad/PKW beträgt einschließlich von Sicherheitsbereichen 5,00 m, eingeschränkt jedoch mindestens 4,80 m¹. Der Müllersteig beträgt in seiner Flurstücksbreite zwischen 3,50 – 4,00 m. Nur mit der Inanspruchnahme der nach § 48 des Brandenburgischen Straßengesetzes öffentlich genutzten Verkehrsfläche des Flurstücks 189/48 (Müllersteig 2) wäre der maßgebende Begegnungsfall Rad/PKW zumindest auf einer Länge von ca. 25 m erfüllt. In Anbetracht der geringen Länge des Müllersteiges, der vorwiegenden Einzelhausbebauung und der geringen Verkehrsstärke wurde in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde bestimmt, dass eine Einbahnstraßenregelung für den Müllersteig möglich ist.

¹⁾ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, (kurz RAST 06)

Die Festsetzung einer Teilfläche des Flurstücks 189/48, Flur 2, Gemarkung Borgsdorf, als Straßenverkehrsfläche war insofern nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert. Die Teilfläche

06 Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:***Prüfung/Abwägungsvorschlag***

wurde im Rahmen der Entwurfsänderung Oktober 2013 in die angrenzende Baugebetsfläche aufgenommen und die Baugrenze wurde angepasst. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksteile (Flurstück 189/48) ist mit dem Bebauungsplan nicht mehr geplant. Im Rahmen der beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober 2013 zur Entwurfsänderung wurden die betroffenen Eigentümer der Flurstücke 189/48 (Müllersteig 2), 118/94 (Lindenstraße 19), 48/1 (Müllersteig 1), 97/48 (Müllersteig 3) der Flur 2, Gemarkung Borgsdorf mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Es sind keine Stellungnahmen von den Eigentümern der betroffenen Flurstücke eingegangen.