

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 53**  
**"Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm**  
**Stadtteil Hohen Neuendorf“,**  
**Stadt Hohen Neuendorf**

**Satzung**

(Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

**Berlin, 9.November 2012**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.5.1	Grünordnerische Ausgangssituation - Lage und Nutzung	6
2.5.2	Schutzgut Mensch - Erholungsfunktion	7
2.5.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	7
2.5.4	Schutzgut Boden	12
2.5.5	Schutzgut Wasser	13
2.5.6	Schutzgut Klima / Luft	13
2.5.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	14
2.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.6	Eigentumsverhältnisse	14
2.7	Kampfmittelbelastung	14
2.8	Bodendenkmale	14
2.9	Altlastverdachtsflächen	15
2.10	Emissionen der Umgebung	15
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>15</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
3.2	Landes- und Regionalplanung	16
3.3	Flächennutzungsplanung	17
3.4	Landschaftsplanung	17
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>18</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
4.3	Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	18
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>19</b>
5.1	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“	19
5.2	Verkehrliche Erschließung	21
5.3	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	21
5.3.1	Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen	21
5.3.2	Bepflanzung der Stellplätze	21
5.3.3	Befestigung der Stellplätze und Wege	22
5.3.4	Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche)	22

5.3.5	Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen	23
5.3.6	Pflanzliste	23
5.4	Immissionsschutz	23
5.5	Sonstige Festsetzungen	24
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
6.2	Schutzgüterbetrachtung	24
6.2.1	Schutzgut Mensch	24
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
6.2.3	Schutzgut Boden	27
6.2.4	Schutzgut Wasser	27
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft	27
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	27
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
6.2.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete, FFH-Gebiete, geschützte Biotope	28
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	28
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	28
6.5	Kosten	28
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>29</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>30</b>

# Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 53 "Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf"** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1770, Flur 1, Gemarkung Hohen Neuendorf, (Stand: 16. September 2011) mit einer Größe von ca. 1,3 Hektar.

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Oranienburger Straße (B 96) im Stadtteil Hohen Neuendorf. Die Bundesstraße verbindet das Plangebiet in Richtung Norden mit der Gemeinde Birkenwerder und der Stadt Oranienburg, in südlicher Richtung mit Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch eine Stellplatzanlage sowie eine derzeit brachliegende landwirtschaftlich genutzte Fläche mit angrenzender Waldfläche,
- im Osten durch die Oranienburger Straße (B 96) und Wohnbebauung,
- im Süden durch eine Einfamilienhausbebauung sowie
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Futtermittelanbau).

Das Planumfeld ist geprägt durch ein Einfamilienhausgebiet im Süden, die sog. „Wasserturmsiedlung“ und das Wohngebiet östlich der B 96, die sog. „Teerofenpfuhl-Siedlung“. Im Westen und Norden bestimmen überwiegend innerstädtische Frei- und Brachflächen, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine kleine Waldfläche, die Umgebung.

Die Entfernung zu den Ortszentren von Hohen Neuendorf und Birkenwerder beträgt jeweils ca. 1,2 km. Die Ortszentren bieten eine Vielzahl kleinerer Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen.

Die nächstgelegenen S-Bahnstationen sind die Bahnhöfe Hohen Neuendorf und Birkenwerder mit einer Entfernung von jeweils ca. 1,5 km. Der Haltepunkt der Regionalbahn 20 „Hohen Neuendorf West“ ist ca. 700 Meter entfernt.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf", ist der Wunsch des Betreibers, das seit 2004 bestehende Seniorenzentrum des Evangelischen Johannesstifts zu erweitern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Altenpflegeheim an der Oranienburger Straße/Johannesstift“ Stadt Hohen Neuendorf, Stadtteil Hohen Neuendorf (2003), diente als Rechtsgrundlage zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das bestehende Gebäude. Dieser Plan wurde nicht weitergeführt und hat somit keine Rechtskraft erlangt. Die geplante Erweiterung des Gebäudes ist weder nach § 35 Abs. 2 BauGB, noch in den unbeplanten Bereichen gemäß § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) derzeit genehmigungsfähig. Hieraus ergibt sich ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der nun in Rede stehende (i.R.st.) Bebauungsplan Nr. 53 „Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. (s. ergänzend Punkt 4.3 „Planaufstellung im beschleunigten Verfahren“)

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) sind aus Sicht der Stadt Hohen Neuendorf erfüllt, da durch die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung ein deutlicher Siedlungszusammenhang zu erkennen ist.

Der Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster, untere Bauaufsichtsbehörde, teilt mit Schreiben vom 25. März 2011 mit, dass *„das Grundstück und die beabsichtigte bauliche Entwicklung einem Verfahren nach § 13a BauGB zugänglich sein dürfte, da eine Zuordnung zum Siedlungsgebiet gegeben ist und der FNP im Zuge der Anpassung geändert werden kann. Es dürfte weder die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erreicht werden noch sind durch das Vorhaben erhebliche umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten. .... Zum Bebauungsplan Nr. 25 ist festzustellen, dass eine nachträgliche Inkraftsetzung nur möglich ist, wenn die Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB angewendet werden können. Ist dies nicht möglich, sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 in den neu aufzustellenden Plan einbezogen werden.“* Der Forderung des Landkreises wurde gefolgt; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 53.

Das Einrichtungskonzept des bestehenden Seniorenzentrums wurde auf Grundlage des vom Landespflegeausschuss Brandenburg am 06. November 2003 verabschiedeten „Leitfaden eines Einrichtungs- und Pflegekonzeptes für vollstationäre Pflegeeinrichtungen“ erstellt. Zusätzlich wurde ein Fachkonzept für die Zielgruppe der mobilen dementiell erkrankten Menschen mit Verhaltensauffälligkeiten erarbeitet.

Aufgrund der demographischen Entwicklung, der großen Nachfrage und den Empfehlungen der Alzheimer Gesellschaft werden in einer von sechs Hausgemeinschaften ausschließlich mobile, pflegebedürftige Menschen mit Demenz und Verhaltensauffälligkeiten untergebracht.

Das Konzept der Hausgemeinschaften bedeutet eine Abkehr von der bisherigen, vom Krankenhauswesen geprägten Altenhilfe - und steht für ein innovatives Konzept in der Betreuung pflegebedürftiger, älterer Menschen, das auf Selbstversorgung, Erhaltung der Bewohnerressourcen, gemeinsamen Leben und Individualität basiert. Es ist die einzige Einrichtung im Landkreis Oberhavel dieser Art. Dementsprechend groß ist auch weiterhin die Nachfrage nach freien Plätzen. Die Warteliste umfasst seit mehreren Jahren konstant um die 80 Anmeldungen. Die Anfragen nach freien Pflegeplätzen sind im Umfang der vorhandenen Platzzahl nicht zu befriedigen.

Diesem außerordentlichen Bedarf möchte die „Evangelische Johannesstift Altenhilfe gGmbH“ Rechnung tragen. Geplant ist der Neu- bzw. Anbau von weiteren ca. 24 Plätzen (jeweils in Einzelzimmern) verteilt auf 2 Etagen.

Diese gewünschte städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben für diese Fläche derzeit nicht zu realisieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Seniorenzentrums geschaffen werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

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

Im Jahr 2011 lebten in Hohen Neuendorf ca. 24.500 Einwohner. Damit ist Hohen Neuendorf die drittgrößte Stadt des Landkreises Oberhavel. Die Fläche beträgt 48,09 km<sup>2</sup> und die Bevölkerungsdichte ca. 507 Einwohner je Quadratkilometer.

Hohen Neuendorf ist über die Autobahnabfahrten „Birkenwerder“ der A 10/E55 (Berliner Ring) und „Stolpe“ der A 111 und die Bundesstraße 96 (Berlin - Stralsund) gut zu erreichen. Über die Bahnlinien S1 (Oranienburg – Wannsee) und S8 (Birkenwerder – Zeuthen), die Regionalbahn RB 20 (Hohen Neuendorf West) ist Hohen Neuendorf derzeit mit Berlin verbun-

den. Damit sowie durch die derzeit vorhandenen Buslinien ist eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze gegeben.

## **2.2 Bebauung und Nutzung**

Im Osten des Plangebietes befindet sich seit 2004 das Seniorenzentrum „Am Wasserturm“ der „Evangelischen Johannesstifts Altenhilfe gGmbH“.

Derzeit wird durch die vorhandene Bebauung (ohne Nebenanlagen) mit ca. 2.100 m<sup>2</sup> auf einem Baugrundstück mit einer Größe von ca. 7.223 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,29 erreicht.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Seniorenzentrums angelegten 45 Stellplätze befinden sich im Plangebiet parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich eine Trafostation der E.ON e.dis AG.

Im Westen begrenzt eine lückige Ruderalflur mit vereinzeltem Baumbestand die vorhandene Bebauung. Auf einem Teil dieser Fläche wurden erforderliche Ausgleichspflanzungen (Bäume) für das bestehende Seniorenzentrum durchgeführt.

Die Ruderalflur wird derzeit von Trampelpfaden durchzogen, die zu den südlich angrenzenden Grundstücken einer Einfamilienhaussiedlung bzw. zur Niederbarnimer Straße / Summter Straße führen. Auch nach Realisierung der geplanten baulichen Erweiterung des Seniorenzentrums wird im westlichen Randbereich des Plangebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer eine Quermöglichkeit offengehalten. Somit wird es auch künftig möglich sein, auf direktem Wege von der Niederbarnimer Straße über das Plangebiet zur Birkenwerderstraße zu gelangen. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

## **2.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Oranienburger Straße (B 96).

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Sämtliche Leitungen der Medienträger sind im Bereich der B 96 - Oranienburger Straße - vorhanden; eine Anbindung des Plangebietes an das Wasser- und Abwassernetz, an das Strom- und Gasnetz sowie an das Netz der Telekommunikation besteht bereits.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt<sup>1</sup>**

### **2.5.1 Grünordnerische Ausgangssituation - Lage und Nutzung**

Während die Bestandsgebäude inklusive Stellplatzanlage sowie Außenanlagen seit 2004 fertig gestellt sind und genutzt werden, befinden sich im rückwärtigen, für die Erweiterung vorgesehenen Grundstücksteil Freiflächen, die als Vegetationsflächen geprägt sind: Es handelt sich um ruderalisierte Wiesen- und Staudenflächen, die in ihrem östlichen Teil locker von Einzelbäumen überschirmt werden. Diese Bäume sind als Kompensationsmaßnahmen nach der Umsetzung der ersten Bauphase angepflanzt worden. Es handelt sich um insgesamt 30 Bäume unterschiedlicher Arten. Die flächigen Vegetationsbestände stellen sich als Wiesen- und Staudenflächen dar, die aufgrund geringer Pflege- und Nutzungsintensität ruderalen Charakter aufweisen. In ihrem östlichen Teil zeigt sich eine beginnende Verbuschung durch Kiefern-Aufwuchs. Der westliche Teil wird von einigen Trampelpfaden durchzogen.

Das Gelände außerhalb der bestehenden Seniorenwohnanlage ist nicht durch Einfriedungen oder Abpflanzungen von den angrenzenden Flächen abgegrenzt. Im Norden verläuft eine Böschungskante entlang der Grundstücksgrenze, die von einem Trampelpfad begleitet wird.

---

<sup>1</sup> Büro Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin.

## 2.5.2 Schutzgut Mensch - Erholungsfunktion

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Erholungsfunktionen) von Bedeutung. Die Betrachtung der Lärm- und Schadstoffbelastung wird unter Punkt 2.10 „Emissionen der Umgebung“ behandelt.

Die die Bestandsgebäude umgebenden Freiflächen sind von den Bewohnern als Grünflächen nutzbar und werden durch Einfriedungen (vorwiegend Hecken) von den angrenzenden Grundstücken abgegrenzt.

Der westliche, derzeit unbebaute Grundstücksteil ist als Freifläche durch sehr extensive Pflege geprägt und nicht durch Einfriedungen umgeben. Es haben sich daher einige Trampelpfade entwickelt, die über den westlichen, nicht mit Bäumen bepflanzten Grundstücksteil verlaufen. Diese schaffen fußläufige Verbindungen zwischen den öffentlich zugänglichen Freiflächen z.B. am Wasserturm, dem Wald im Norden und der Oranienburger Straße. Diese Wegeverbindungen werden zum Spazieren gehen, Hunde ausführen etc. genutzt. Öffentliche Grünflächen sind hier jedoch nicht ausgewiesen.

Nach Realisierung der Erweiterung des Seniorenzentrums werden Querungen für Fußgänger und Fahrradfahrer weiterhin möglich sein.

## 2.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören u.a. Flora und Fauna. Damit im Zuge der Planung die Belange dieser Schutzgüter in die Abwägung eingestellt und den übrigen Belangen gegenüber gestellt werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Pflanzen- und Tierwelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

### Pflanzen

Die bereits bebauten Grundstücksteile im Geltungsbereich sind als Zeilenbebauung mit Parkbaumbestand ausgebildet und werden von Ziergehölzen bestimmt (Biotoptyp 12241<sup>2</sup>). Eingefriedet werden sie mit einer Hainbuchen-Hecke.

In den westlich angrenzenden Freiflächen, die für die Erweiterung der Seniorenanlage vorgesehen sind, haben sich auf den ehemals als Acker genutzten Flächen Ruderalfluren entwickelt. Diese werden in ihrem östlichen Teil durch Baumpflanzungen überschirmt. Die Baumpflanzungen wurden nach Beendigung der Bautätigkeit für die bestehende Seniorenwohnanlage als Kompensationsmaßnahme angepflanzt. Aufgrund der sehr geringen Pflegeintensität konnten sich vor allem im Bereich der Baumpflanzungen Hochstaudenbestände sowie Gehölzaufwuchs entwickeln: Kiefernaufwuchs mit einer Wuchshöhe von bis zu 90 cm im Wechsel mit ruderalen Hochstauden prägen die Bestände der ruderalisierten Staudenfluren (Biotoptyp 05143). Die Artenzusammensetzung weist auf einen nährstoffreichen Standort hin: Prägend sind hier z.B. *Solidago canadensis* (Goldrute), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß) etc.

Der westliche Teil des noch unbebauten Grundstücks wird von einigen Trampelpfaden durchzogen und die Vegetation in diesem Bereich ist durch die hohe Störungsintensität (insbesondere Trittbelastungen) geprägt: Die Vegetationsbestände sind weniger hoch und eher grasgeprägt. Im Bereich der Trampelpfade sowie kleinflächig auch innerhalb der Flächen ist die Vegetation nur lückig ausgebildet. Die Artenzusammensetzung weist auf trockenere

<sup>2</sup> Liste des Landes Brandenburg, Stand: 09. März 2011; Kartierung der Biotoptypen Sommer 2011

Standortverhältnisse hin (Biotoptyp 051332). Neben Gräsern sind hier z.B. *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Trifolium arvense* (Hasenklees) und *Jasione montana* (Jasione) prägend. Hier kommt auch *Armeria maritima* (Sand-Grasnelke) vor, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie gemäß Bundesartenschutzverordnung streng geschützt ist (siehe geschützte Pflanzenarten).

### **Geschützte Biotope / Pflanzenarten**

Geschützte Biotoptypen wurden im Geltungsbereich nicht gefunden.

Als streng geschützte Pflanzenart (gem. BArtSchVO und BNatSchG) kommt im westlichen Teil des Geltungsbereiches, in den grasgeprägten, niedrigen Ruderalfluren an einigen Stellen die Sand-Grasnelke vor. Hier wurde sie auch bereits im Zuge der Biotopkartierung zum Landschaftsplan der Stadt Hohen-Neuendorf kartiert und bildet danach einen von 4 Standorten innerhalb des Landschaftsplan-Gebietes. Der Landschaftsplan schreibt zu diesem Fund:

*„Die Sand-Grasnelke ist eine krautige perennierende Rosettenpflanze und gehört zur Familie der Grasnelkengewächse (Plumbaginaceae). Sie ist häufig in sauren Sand-Magerrasen aber auch in Halbtrockenrasen und Frischwiesen anzutreffen.“*

*Gefährdungsursachen sind vor allem*

- *Aufforstung von Sandmagerrasen,*
- *Verbrachung und Verbuschung sowie*
- *Überbauung*
- *und Tritt.“<sup>3</sup>*

*„Die Vorkommen der Grasnelke müssen in allen (im Zuge der Biotopkartierung zum Landschaftsplan erfassten) Fällen als mehr oder weniger beeinträchtigte Restbestände eingeschätzt werden. Verbuschungstendenzen und die Aufgabe der Landnutzung an den Havelwiesen gefährden die Vorkommen, die im Biotopverbund der Havel noch eine funktionierende Austausch- und Verbreitungsdynamik ausweisen könnten. Als besonders isoliert wird der Restbestand auf den trockenen Brachflächen nördlich des Wasserturms im Siedlungsgebiet von Hohen Neuendorf beurteilt.“<sup>4</sup>*

Die Schutzbedürftigkeit der Sand-Grasnelke geht auf ihr relativ „kleines, ausschließlich mitteleuropäisches Gesamtareal“<sup>5</sup> zurück: Die Art kommt im Land Brandenburg noch häufig vor und wird in der Roten Liste Brandenburgs auch nur in der Vorwarnliste geführt. Problematisch wird jedoch die häufige Verinselung der Standorte (wie auch im vorliegenden Fall) bewertet. Der hohe Schutzstatus und die Klassifizierung als streng geschützte Art sind daher im Rahmen der internationalen Verantwortung zum Artenschutz zu beurteilen.

### **Baumbestand**

Im Bereich des Gebäudebestandes im östlichen Grundstücksteil befinden sich 14 Laubbäume. Diese Bäume sind Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen des bestehenden Gebäudekörpers.

Die o. g. Bäume befinden sich in der Vorgartenzone sowie der Stellplatzanlage. Dort tragen sie zur Gliederung und Eingrünung des Grundstückes bei. Da es sich um Ausgleichspflanzungen handelt, sind diese Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf geschützt, auch wenn sie noch nicht den erforderlichen Stammumfang erreicht haben.

Im derzeit unbebauten Grundstücksteil befinden sich 30 Bäume, die als Kompensationsmaßnahmen nach dem Bau der Anlage gepflanzt worden sind. Auch diese Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt geschützt und dürfen – trotz ihrer überwiegend geringen Größe – nicht ohne Fällgenehmigung beseitigt werden. Es handelt sich um folgende Bäume:

<sup>3</sup> Entwurf zum Landschaftsplan Stand 12/2010

<sup>4</sup> Entwurf zum Landschaftsplan Stand 12/2010

<sup>5</sup> Entwurf zum Landschaftsplan Stand 12/2010



Tab. 1: Baumbestand im Erweiterungsbereich

Nr.	Baumart		Stamm- durchm.	Kronen- durchm.	Vitalität	Erhalt	Fällung
1	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	0,30	2,00	gut	X	
2	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	0,20	2,00	gut	X	
3	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	0,30	2,00	gut	X	
4	Prunus avium	Vogelkirsche	0,30	3,00	gut	X	
5	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	0,30	2,00	gut	X	
6	Prunus avium	Vogelkirsche	0,30	3,00	gut	X	
7	Juglans regia	Walnuß	0,20	2,00	gut		X
8	Prunus avium	Vogelkirsche	0,20	2,00	gut		X
9	Carpinus betulus	Hainbuche	0,20	2,00	gut		X
10	Carpinus betulus	Hainbuche	0,20	2,00	gut		X
11	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	0,20	2,00	gut		X
12	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	0,20	2,00	gut		X
13	Prunus avium	Vogelkirsche	0,30	3,00	gut	X	
14	Prunus avium	Vogelkirsche	0,40	3,00	gut		X
15	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	0,20	2,00	gut		X
16	Carpinus betulus	Hainbuche	0,30	3,00	gut		X
17	Prunus avium	Vogelkirsche	0,30	3,00	gut	X	
18	Crataegus monogyna	Weißdorn	0,20	2,00	gut		X
19	Carpinus betulus	Hainbuche	0,20	2,00	Stammschaden		X
20	Crataegus monogyna	Weißdorn	0,20	2,00	gut		X
21	Crataegus monogyna	Weißdorn	0,20	2,00	gut		X
22	Castanea sativa	Ess-Kastanie	0,30	3,00	gut		X
23	Malus domestica	Apfel	0,30	3,00	Stammschaden		X
24	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,30	2,00	Stammschaden	X	
25	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,20	2,00	starke Stammsch.	X	
26	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,30	2,00	gut		X
27	Malus domestica	Apfel	0,30	2,00	Stammschaden		X
28	Malus domestica	Apfel	0,20	3,00	gut		X
29	Prunus avium	Vogelkirsche	0,40	3,00	gut	X	
30	Prunus avium	Vogelkirsche	mehrst.	5,00	gut	X	
	Baumerhalt:					12	
	Baumfällung:						18

Die Lage des geplanten Baufeldes steht der Erhaltung von mindestens 18 der 30 Bäume in diesem Bereich entgegen. Um eine Fällung der Bäume zu vermeiden, sollte eine Umpflanzung der betroffenen Bäume an einen anderen Standort innerhalb der westlichen Grundstücksflächen angestrebt werden. Die Bäume, die außerhalb des geplanten Baufensters gelegen sind, sind in die Planung der Außenanlagen des Erweiterungsgrundstückes einzubeziehen, während der Baumaßnahmen zu schützen und langfristig zu erhalten.

Darüber hinaus befindet sich in der südöstlichen Grundstücksecke ein Gehölzbestand. Der Erhalt dieses Gehölzbestandes ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf gesichert. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel in ihrer Stellungnahme vom 11. April 2012 wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung aufgenommen, dass dieser Gehölzbestand bei der geplanten Erweiterung zu erhalten ist.

## Tiere

Im Sommer 2011 wurde ein faunistischer Fachbeitrag<sup>6</sup> für das Erweiterungsgelände erarbeitet. Zur Erfassung des Vorkommens geschützter Tierarten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten wurden insgesamt 5 Begehungen durchgeführt<sup>7</sup>. Folgende Ergebnisse werden dem Gutachten entnommen (Zitate werden hier kursiv gedruckt) oder zusammenfassend dargestellt:

- **Avifauna:**

*Auf der weniger als 1 ha großen Fläche konnten keine Hinweise auf eine Ansiedlung von Brutvögeln gefunden werden. Wegen der geringen Größen, der zur Ansiedlung von Brutvögeln geringen Strukturvielfalt und der von den Trampelpfaden ausgehenden Störungen können Fortpflanzungsstätten von Vogelarten ausgeschlossen werden. In der unmittelbar angrenzenden, schütterten Hainbuchenhecke konnten ebenfalls keine Nester gefunden werden.*

*Möglicherweise werden die fruchtenden Kräuter auf der Ruderalfläche ab dem Spätsommer als Nahrungsfläche von Finken- und Sperlingsvögeln aus den angrenzenden Siedlungsgebieten genutzt.<sup>8</sup>*

In seiner Stellungnahme vom 14. August 2012 weist das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) darauf hin, dass *„eine Erfassung der Brutvögel in den Monaten Juli und August als unzureichend zu bewerten ist. Da aber nicht davon auszugehen ist, dass bei der Überplanung der ca. 0,5 ha Ruderalfläche ganze Reviere europäischer Vogelarten beseitigt werden, kann auf eine vollständige Brutvogelkartierung verzichtet werden, sofern eine Bauzeitenregelung in den B-Plan aufgenommen wird. Die Formulierung der Bauzeitenregelung soll wie folgt lauten:*

- *Bauvorbereitende Maßnahmen und die Baumaßnahme selbst sind ausschließlich im Zeitraum 01.09. eines Jahres bis 15.03. des Folgejahres zulässig.*
- *Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen. Die Umsetzung ist in einem Bautagebuch oder in anderen hierfür geeigneten Unterlagen zu dokumentieren.*

Die empfohlene Bauzeitenregelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Feste Niststätten sind von der geplanten Gehölzbeseitigung nicht betroffen, da dauerhafte Lebensstätten in den betroffenen Gehölzen nicht angetroffen wurden.

---

<sup>6</sup> „Beurteilung des Schutzgutes Fauna für das Plangebiet Erweiterung Seniorenzentrum Johannesstift in Hohen-Neuendorf“, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin September 2011

<sup>7</sup> Begehungen im Sommer 2011: 05.07.2011, 02.08.2011, 17.08.2011, 28.08.2011 und 03.09.2011.

<sup>8</sup> Zitat: „Beurteilung des Schutzgutes Fauna für das Plangebiet Erweiterung Seniorenzentrum Johannesstift in Hohen-Neuendorf“, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin September 2011

- **Zauneidechse:**

Die Zauneidechse wurde im Gebiet nachgewiesen. Während der ersten vier Begehungen erfolgte kein Nachweis der Art. Am 3. September 2011 wurden im westlichen Bereich der Fläche 2 diesjährige Schlüpflinge beobachtet. Dieser Nachweis, verbunden mit der Biotopausstattung belegt eine Nutzung der Fläche zur Fortpflanzung (Eiablage).

*Aus Erkenntnissen, die man über den Vergleich von Beobachtungen und dem späteren Abfangen der Vorkommen bzw. der Anzahl in Terrarien vorhandener und der zu beobachtenden Zauneidechsen hat kann man annehmen, das höchstens 5-10 % des tatsächlichen Bestandes zur Beobachtung kommen. Bedingt durch die geringe Größe des vorhandenen Lebensraumes und der schweren Nachweisbarkeit der Art auf der Fläche wird von einem sehr geringen Bestand von 2 Tieren (1 Paar) bis max. 5 Alttieren ausgegangen.*



Abb.1: Fundpunkte der Zauneidechse

### Gefährdung und Schutz der Zauneidechse

Die Zauneidechse ist in eine Gefährdungsstufe der Roten Liste der Kriechtiere des Landes Brandenburg (Schneeweiß et al. 2004) und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland (BRD) (Kühnel et al. 2009) sowie in die Kategorie IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eingestuft worden, so dass sie zu den streng geschützten Arten gehört (Tab. 1).

	Rote Liste Brdgb.	Rote Liste Dtl.	FFH-Richtlinie
Zauneidechse	3	V	IV

Tab. 2: Gefährdung und Schutz der Zauneidechse

Rote-Liste-Kategorie: 3 – Gefährdet, V- Art der Vorwarnliste (siehe oben)

FFH-Richtlinie:

*IV - Art des Anhang IV, d.h. für die Arten des Anhangs IV treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet:*

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;*
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;*
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

Auf Anregung des LUGV vom 14. August 2012 ist im faunistischen Fachbeitrag zu ergänzen, weshalb auf der Vorhabenfläche Winterquartiere der Zauneidechsen auszuschließen sind. Ergänzend zum vorliegenden Fachbeitrag wird folgende Konkretisierung der bisherigen Aussage aufgenommen:

*„Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an die vorhandenen Gebäude mit den umliegenden Grünflächen. Entlang der Hainbuchenhecke und der vorwiegend mit Hochstauden bewachsenen Fläche wurden keine bis wenige Strukturen (Kleinsäugerbaue, Öffnungen entlang von Gehölzsäumen u. ä.) gefunden, die als Winterquartiere genutzt werden können. Trotz mehrerer Nachsuchen konnten erst sehr spät und nicht auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche Zauneidechsen beobachtet werden. Somit wird eingeschätzt, dass der östlich der Niederbarnimer Straße gelegene Bereich nicht bis eingeschränkt von der Zauneidechse besiedelt wird.*

*Durch die Errichtung des Bauzaunes (gemeint ist ein Amphibienschutzzaun, Anm. Planungsbüro) wird ein Einwandern von Zauneidechsen auf die Eingriffsfläche vermieden. Der westlich der Niederbarnimer Straße gelegene Bereich wird nicht beeinträchtigt, so dass die Fundpunkte der Zauneidechse außerhalb des Schutzzaunes bleiben. Diese Flächen sind weiterhin uneingeschränkt mit dem Saum entlang der Siedlungskante sowie den Wegen und Rändern des angrenzenden Ackers verbunden. Somit bleiben die Fortpflanzungs- und Ruhestätten und deren Verbund zu umliegenden Lebensräumen erhalten. Die Nachweise der Eidechsen deuten auf einen geringen Bestand der Art, möglicherweise ein Gelege auf der Trockenrasenfläche westlich der Niederbarnimer Straße hin. Diese Fläche wird durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.“*

- **Weitere streng geschützte Tierarten:**  
*Wegen der geringen Größe und des Fehlens weiterer Strukturen, wie Gewässer, alter Bäume u. a., kann ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten, wie holzbewohnende Käferarten, Lurche Amphibia sowie Fledermäuse ausgeschlossen werden.<sup>9</sup>*
- **Ganzjährig geschützte Lebensstätten:**  
*Ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 BNatSchG wurden nicht gefunden.*

## 2.5.4 Schutzgut Boden

### Topographie / Naturraum

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teil des Westbarnim gelegen und ist Teil der ostbrandenburgischen Platte. Die flachhügelige Moränenplatte wird von verzweigten Schmelzwasserrinnen und Ge-

<sup>9</sup> Zitat: „Beurteilung des Schutzgutes Fauna für das Plangebiet Erweiterung Seniorenzentrum Johannesstift in Hohen-Neuendorf“, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin September 2011

wässern durchzogen. Die Topographie des Planungsgebietes ist leicht bewegt und schwankt zwischen Höhen von 53,5 und 55,0m üNN.

### **Boden**

Die Böden im Bereich des Planungsgebietes werden durch die Lage im Übergangsbereich zwischen Geschiebemergelkomplexen der Weichselvereisung und dem Erosionsbereich der Havel bestimmt. Charakteristisch ist ein kleinflächiger Wechsel der geologischen Schichten: Die überwiegend leichten, sandigen Böden können von Geschiebemergel bzw. -lehm durchzogen werden. Laut Landschaftsplan stellen sie sich als grundwasserferne D3a-Standorte mit Ackerwertzahlen zwischen 28 und 33 dar.

An der nördlichen Grundstücksgrenze in Nachbarschaft zum bereits bebauten Grundstücksteil befindet sich eine Böschungskante, die einen Höhenabfall von max. 50 cm in Richtung Norden abfängt. Es ist daher anzunehmen, dass in diesem Bereich Aufschüttungen eingebracht worden sind, die das ursprüngliche Gelände überformen. In westliche Richtung flacht die Böschungskante ab und das Gelände geht eben in die Umgebung über.

Zusammen mit den angrenzenden, teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden die Flächen des Erweiterungsgebietes eine der größeren innerörtlichen Freiflächen Hohen Neuendorfs.

Der derzeitige Versiegelungsgrad im straßenzugewandten Grundstücksteil, auf dem sich die Bestandsgebäude befinden, gleicht dem der südlich angrenzenden Siedlungsgebiete.

Zusammenfassend weist der östliche, derzeit unversiegelte Teil des Grundstückes eine hohe Bedeutung für den Bodenhaushalt auf.

#### **2.5.5 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet weist einen Grundwasserflurabstand von >5 m auf; das Grundwasser ist laut Hydrogeologischer Karte des Zentralen Geologischen Institutes gegenüber oberflächlich eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen, entwässert jedoch in Richtung Trinkwasserschutzzone III eines angrenzenden Schutzgebietes und sollte daher die Belange des Grundwasserschutzes besonders berücksichtigen. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades der Erweiterungsfläche weist diese eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

Die Abt. Gewässerschutz, Landkreis Oberhavel, bestätigt mit Stellungnahme vom 11. April 2012, dass sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzzonen befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden sollte.

#### **2.5.6 Schutzgut Klima / Luft**

Laut Landschaftsplan-Entwurf<sup>10</sup> liegt das Planungsgebiet - bzw. vor allem die Erweiterungsfläche - innerhalb eines lokal wirksamen Frischluftkorridors, der westlich des Planungsgebietes Frischluft von Norden her in die Siedlungsgebiete Hohen Neuendorfs hineinströmen lässt. Die innerörtlichen Freiflächen im Bereich des Wasserturms, der ehemaligen Ackerflächen sowie der nördlich gelegenen Waldflächen bilden im nahen Umfeld diese Frischluftbahn und setzen sich im Norden und Süden weiter fort.

Bezogen auf das Klima weist das Plangebiet somit eine große Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet auf. Dies wird jedoch durch die geringe Flächengröße des Erweiterungsgebietes relativiert.

<sup>10</sup> Entwurf zum Landschaftsplan Stand 12/2010

### **2.5.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Ortsbild des westlichen Geltungsbereiches sowie der angrenzenden Flächen stellt sich als derzeit weitgehend ungenutzte Brache dar, die jedoch zusammen mit den angrenzenden, teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen (Anbau von Futtermittel) als innerörtliche Grünfläche wirkt und als solche genutzt wird. Ihre Bedeutung für Spaziergänger wird durch die zahlreichen, das westliche Gelände querenden Trampelpfade belegt.

Die bereits fertiggestellten Baukörper sowie Außenanlagen der bestehenden Seniorenwohnanlage passen sich harmonisch in die umgebenden Siedlungs- bzw. Freiflächen ein und sind gut eingegrünt. Vom Straßenraum der Oranienburger Straße aus ist die Erweiterungsfläche nicht einsehbar.

### **2.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Ein solches Element ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, im Umfeld ist jedoch der Wasserturm als prägendes Kulturgut zu benennen, der auf einer Erhebung südwestlich des Grundstückes steht. Er bildet einen wichtigen Markierungspunkt im Siedlungsgebiet Hohen Neuendorfs und erfordert entsprechende Beachtung. Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf dieses Kulturgut.

Der Wasserturm ist als Baudenkmal geschützt<sup>11</sup>. In seiner Stellungnahme vom 16. April 2012 betont das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

## **2.7 Kampfmittelbelastung**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittlräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg<sup>12</sup> unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 04. Juli 2012 ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

## **2.8 Bodendenkmale**

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, weist in seiner Stellungnahme vom 30. März 2012 darauf hin, dass im Bereich des Vorhabens bisher keine Bodendenkmale bekannt sind.

Da bei Erdarbeiten jedoch bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf hingewiesen, dass nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz folgende Verpflichtungen bestehen:

<sup>11</sup> Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2011, Abschnitt C) Denkmale übriger Gattungen (Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und bewegliche Denkmale)

<sup>12</sup> Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, (GVBl. II/98, Nr. 30, S 633) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09, Nr. 12, S.262, 266)

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 2 BbgDSchG).

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## **2.9 Altlastverdachtsflächen**

Die Abt. Bodenschutz / Altlasten des Landkreises Oberhavel verweist in seiner Stellungnahme vom 11. April 2012 darauf, dass die Fläche des Plangebietes im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert ist. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. (Rechtsgrundlage: Brandenburgisches Abfallgesetz)

## **2.10 Emissionen der Umgebung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 96 - Oranienburger Straße -. Damit besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht in unmittelbarer Straßennähe eine erhebliche Vorbelastung.

Das vorhandene Gebäude des Seniorenzentrums besteht aus zwei parallel zur Oranienburger Straße verlaufenden Riegeln, die den geplanten Erweiterungsbau im rückwärtigen Bereich von der Emissionsquelle abschirmen. Durch die Entfernung der geplanten Erweiterung von ca. 80 m zur Oranienburger Straße ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandene Bebauung einen ausreichenden Schutz für die geplante Neubebauung darstellt.

Die mit dem Besucherverkehr einhergehende Geräuschbelastung wird aufgrund der Anordnung der Besucherzufahrt und der Stellplätze in den nördlichen, d.h. in den von der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Seniorenzentrums abgewandten Bereichen, für diese Anwohner auf ein Minimum reduziert.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West, Immissionsschutz – RW 4 - weist in seinen Stellungnahmen vom 17. April 2012 und 02. August 2012 darauf hin, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage siedlungsstrukturell dem Innenbereich zuzurechnen, obwohl ihm eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB fehlt. Laut „Klarstellungssatzung mit Abrundungen“, Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für Teilbereiche des Ortsteils Hohen Neuendorf, Rechtskraft seit 21. Februar 1999, befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Altenpflegeheim an der Oranienburger Straße/Johannestift (2003), diente als Rechtsgrundlage zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das seit 2004 bestehende Gebäude.

Folgende Festsetzungen wurden vorgegeben:

Art der baulichen Nutzung: ‚Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Altenpflegeheim‘,  
Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,43 (einschl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), GFZ 0,65, II Vollgeschosse,  
Bauweise: abweichende Bauweise.

Darüber hinaus verpflichtete sich der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag vom 28. Mai 2003 u.a. zum Ausbau der Erschließungsanlagen, zur Durchführung der Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Hohen Neuendorf sowie zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nicht weitergeführt und hat somit keine Rechtskraft erlangt. Die geplante Erweiterung des Gebäudes ist weder nach § 35 Abs. 2 BauGB noch in den unbeplanten Bereichen gemäß § 34 BauGB derzeit genehmigungsfähig. Hieraus ergibt sich ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

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

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

Er konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamttraum – ist die Stadt Hohen Neuendorf im Mittelbereich des Mittelzentrums Oranienburg ausgewiesen; das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird.

Hohen Neuendorf zählt gemäß Festlegungskarte 2 nicht zu den städtischen Kernbereichen (Plansatz 4.8 (G) Abs. 3). Die Stadt gehört zu den sogenannten Achsengemeinden der Achse A (Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Oranienburg). Gemäß Plansatz 4.5 (Z) sollen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen (S. 35 ff.).

In ihren Stellungnahmen vom 03. April 2012 und 17. Juli 2012 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL – die Anpassung der dargelegten Planungsabsichten an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung wurden ebenfalls angemessen berücksichtigt.

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

*Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*

Durch die geplante Erweiterung des bereits seit 2004 bestehenden Seniorenzentrums auf einer Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist, wird dem v.g. Grundsatz Rechnung getragen.



*Grundsatz 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.*

Die geplante Erweiterung grenzt sowohl östlich als auch südlich an bereits vorhandene Bebauung, d.h. an vorhandene Siedlungsgebiete. Die vorhandene Infrastruktur kann folglich genutzt werden. Dem Grundsatz 4.1 LEP B-B wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen.

*Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; siedlungsbezogene Freiräume sollten für die Erholung gesichert werden.*

Die Betrachtung der v. g. Schutzgüter erfolgt unter Punkt 2.5 „Natur, Landschaft, Umwelt“ der Begründung. Dem v. g. Grundsatz zur Sicherung siedlungsbezogener Freiräume kann durch die geplanten Festsetzungen einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche B) in Verbindung mit einer geringen Versiegelung durch den Erweiterungsbau entsprochen werden; die Freiflächen des Grundstückes können zur Erholung genutzt werden.

*Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Erhalt des bestehenden Freiraums; hohe Bedeutung des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen.*

Durch die geplante geringe Versiegelung und den unmittelbaren Anschluss an vorhandene Bebauung wird ein bestmöglicher Schutz und Erhalt des Freiraums erreicht.

Regionalplan: Der Regionalplan I Prignitz-Oberhavel ist seit dem Inkrafttreten des LEP B-B nicht mehr anwendbar, da der höherrangige Plan entgegenstehende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes verdrängt hat.

Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit Schreiben vom 05. April 2012 mit, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist. Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden Geltungsbereich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vom 26. Juli 2001, Beschluss Nr. 2001/0111, gemäß Genehmigungsbescheid des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde vom 23. Mai 2001, zuletzt geändert durch die 12. Änderung vom 24. Januar 2009) stellt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen ‚sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sowie ‚kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dar.

Nördlich grenzt eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Die östlich verlaufende B 96 ist als Emissionsquelle gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB gekennzeichnet.

### **3.4 Landschaftsplanung<sup>13</sup>**

Der Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf<sup>14</sup> liegt derzeit als Entwurf vor und wird daher als Grundlage der Planungskonzeption herangezogen.

<sup>13</sup> Büro Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin

<sup>14</sup> Entwurf zum Landschaftsplan Stand 12/2010

Das Konzept Erholung / Freizeit des Landschaftsplanes sieht für die Flächen des Planungsgebietes - in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan - Siedlungsflächen vor. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung im Geltungsbereich demnach nicht entgegen.

Die westlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich zum Anbau von Futtermittel genutzten Flächen werden im Konzept als geplante öffentliche Grünflächen sowie als geplanter öffentlicher Spielplatz dargestellt. Zusammen mit den vorhandenen Wald-, Kleingarten-, Friedhofs- und Grünflächen im Umfeld ergibt sich westlich und nördlich des Geltungsbereiches ein geschlossenes Grünflächenband. Die Oranienburger Straße stellt in diesem Bereich einen lokalen Radweg dar.

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ geschaffen werden. Durch diese „Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB werden Teile einer innerörtlichen Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Die bestehende Bebauung soll planungsrechtlich gesichert werden.

##### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Abgeleitet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 (rechtswirksamer Stand: 12. Änderung vom 24. Januar 2009), der das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der kombinierten Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ / „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellt, soll im Bebauungsplan Nr. 53 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ festgesetzt werden. Folglich ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Die geplanten Festsetzungen entsprechen der konkreten Vorhabenplanung des Vorhabenträgers.

##### **4.3 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Bei dem i.R.st. Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden soll.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Nachverdichtung zum Ziel und ist damit von den Inhalten des § 13a BauGB erfasst.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- bei Durchführung des Bebauungsplans eine versiegelte Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 13.000 m<sup>2</sup>) nicht erreicht werden kann,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Das Planverfahren dient insbesondere der Bereitstellung von seniorenrechtlichem Wohnen in Verbindung mit gesundheitlicher Betreuung; eine Erweiterung des vorhandenen Seniorenzentrums soll ermöglicht werden. Die Fläche des Plangebietes ist im westlichen Bereich des Flurstücks 1770 derzeit als nicht genutzte Ruderalfläche anzusehen, die künftig teilweise einer baulichen Nutzung (Erweiterung des vorhandenen Seniorenzentrums) zugeführt werden soll. Die beabsichtigte Erweiterung des Gebäudes auf einer Fläche, die unmittelbar an vorhandene Bebauung angrenzt, trägt vorrangig zur Verwirklichung sozialer Infrastrukturvorhaben bei. Die geplante Erweiterung des Seniorenzentrums kann aus v. g. Gründen als Maßnahme der Nachverdichtung betrachtet werden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB macht sich die Fiktion des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nutzbar, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand. (s. hierzu ergänzend Punkt 2.5 „Natur, Landschaft, Umwelt“ und Punkt 6.2 „Schutzgüterbetrachtung“)

Mit Schreiben vom 25. März 2012 stimmt der Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster, untere Bauaufsichtsbehörde, einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu, da eine Zuordnung zum Siedlungsgebiet gegeben ist.

## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung sowohl an der Wahrung der Naturpotentiale, als auch an der Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild, innerörtliche Freiflächen einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung, verbunden mit der geplanten Erweiterung des Seniorenzentrums ermöglicht werden.

Diese Intention wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt. Festsetzungen zur Grüngestaltung des Plangebietes werden als Anpflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen. Darüber hinaus soll eine Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt werden.

### 5.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** soll eine „Fläche für Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ festgesetzt werden. Durch diese geplante Festsetzung soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen (z. B. eines Seniorenzentrums) zu schaffen. Um eine bedarfsgerechte Nutzung des Seniorenzentrums auch in Zukunft zu ermöglichen, wird eine weitergehende Spezifizierung nicht aufgenommen.

Dem steigenden Bedarf an der Bereitstellung bzw. Errichtung von ergänzenden sozialen Einrichtungen kann somit Rechnung getragen werden. Die Erweiterung des Seniorenheimes um ca. 24 Plätze einschließlich Zuwegungen, Zufahren und Stellplätzen sowie die Anlage der für den ordnungsgemäßen Betrieb des Seniorenheimes vorzuhaltenden Flächen zur Unterbringung der versorgungstechnischen Infrastruktur wird ermöglicht. Das Planverfahren dient der Verwirklichung von sozialen Infrastrukturvorhaben und damit verbunden, der Schaffung von Betreuungsangeboten für pflegebedürftige Menschen.

Im südlichen Planbereich befindet sich eine Trafostation der E.ON edis AG. Eine Festsetzung als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete, z. B. mit Elektrizität, dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Diese Anlage steht dem städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers nicht entgegen.

Die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen erforderlichen Stellplätze können im Plangebiet nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** sind aus der konkreten vorhabenbezogenen Projektplanung des Vorhabenträgers abgeleitet und gewährleisten somit die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein. Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kann der Bebauungsstruktur der Umgebung, insbesondere des bereits bestehenden Gebäudes des Seniorenzentrums, Rechnung getragen werden; Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert.

Gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse. Folglich ist es konsequent und städtebaulich notwendig, das Plangebiet in die umgebende bzw. angrenzende Bebauung mit ähnlichen Strukturen einzufügen und in der vorgesehenen Dichte mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschossen festzusetzen. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und schafft einen harmonischen Übergang zur bereits bestehenden Bebauung.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt. Es kann somit im Plangebiet unter Berücksichtigung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine maximale GRZ von 0,45 erreicht werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Baugrenzen bestimmt; diese geplanten Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der bereits vorhandenen Bebauung. Für die geplante Gebäudeerweiterung – 3. Gebäuderiegel - soll eine Tiefe von 25 m berücksichtigt werden. Zur Realisierung der zwei Verbindungen zwischen den drei Gebäuderiegeln sollen Baugrenzen in einer Tiefe von 15 m festgesetzt werden. Die vorhandene Bebauungsstruktur wird bei den geplanten Baugrenzen zur Erweiterung des Seniorenzentrums berücksichtigt.

Durch diese geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der architektonischen Baufreiheit ortsbezogen Rechnung getragen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die festgesetzten Baugrenzen gewahrt werden.

Flächenbilanz

	m <sup>2</sup> / ca.	%
Überbaubare Grundstücksfläche	4.170	32,0
Fläche C (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	5.430	41,6
Fläche A „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	1.050	8,0
Fläche B „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche)	2.400	18,4
Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenzentrum“	13.050	100,0

Tab. 3: Flächenbilanz

**5.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 96 – Oranienburger Straße -, so dass eine Anbindung über die vorhandenen beiden Grundstückszufahrten an die bestehenden und geplanten privaten Verkehrsflächen gegeben ist.

Dabei ist die südliche Grundstückszufahrt dem Versorgungsverkehr (Krankenwagen, Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Lieferverkehr) vorbehalten. Die nördliche Grundstückszufahrt wird von Bewohnern, Besuchern und Mitarbeitern genutzt. Somit wird die verkehrliche Belastung für die südlich des Plangebietes bestehende Wohnbebauung minimiert.

Eine weitere Erschließung über die Niederbarnimer Straße ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

**5.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft<sup>15</sup>****5.3.1 Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen**

Mit der Festsetzung über eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen (Fläche C) wird die Weiterführung der Grundkonzeption der Gestaltung der Außenanlagen im Ergänzungsbereich sichergestellt. Wie in der bereits realisierten Anlage ist auch für die Erweiterungsfläche eine Mindestbegrünung vorgesehen, die einen Mindestanteil von Vegetationsflächen sowie deren standortgerechte Bepflanzung festlegt. Es wird so eine interne Gliederung des Grundstückes erreicht, aber auch eine harmonische Einbindung in die durch Großgrün geprägte Umgebung. Die Festsetzung I.1 „Mindestbegrünung“ dient einer Aufwertung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Pflanzen und Tiere sowie der Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes.

**5.3.2 Bepflanzung der Stellplätze**

Mit der Festsetzung 1.2 „Bepflanzung der Stellplätze“ wird die Gestaltung der Stellplätze des westlichen Grundstücksteils analog zum bestehenden des östlichen Grundstücksteils festgelegt. Die bestehende Zufahrt und Stellplatzanlage kann in westliche Richtung erweitert und sollte ebenfalls mit Bäumen bepflanzt werden. Es wird so eine Gliederung und Beschattung der Stellplätze erreicht, die die bestehende Achse in westliche Richtung fortsetzt. Die Baumart Schwedische Mehlbeere wurde gewählt, weil in diesem Bereich bereits 4 Bäume dieser Art stehen. Zusammen mit den Neupflanzungen ergibt sich so ein geschlossenes Bild innerhalb des Erweiterungsgrundstückes. Die Festsetzung dient der Aufwertung des Landschafts-

<sup>15</sup> Büro Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin

bzw. Stadtbildes sowie einer Aufwertung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Pflanzen und Tiere.

Obwohl es sich aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bei der Schwedischen Mehlbeere um eine nichtheimische Zierbaumart handelt, soll an der geplanten Festsetzung festgehalten werden, da diese Art als Nährgehölz für Bienen dient. Die Stadt Hohen Neuendorf hat als besonderes Ziel den Schutz von Bienen festgeschrieben.

### **5.3.3 Befestigung der Stellplätze und Wege**

Durch die Festsetzung (1.3 „Befestigung der Stellplätze und Wege“) einer wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze und Wege wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bezweckt. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern und kommt so dem Grundwasserhaushalt vor Ort wieder zu Gute. Die Festsetzung dient somit einer Aufwertung der Schutzgüter Wasserhaushalt, Boden und Klima.

### **5.3.4 Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche)**

Wie im Falle der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen (Fläche C) wird die Fortführung der Grundkonzeption der Gestaltung der Außenanlagen im Ergänzungsbereich (Fläche A) angestrebt. Die Bauflächen werden mit flächigen Gehölzpflanzungen umgeben und eingegrünt. So werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen, die einen Teil des Verlustes an Vegetationsflächen durch Überbauung kompensieren können.

Die Bedeutung der westlichen Teilflächen (Fläche B) als Standort der Sand-Grasnelke sowie als Lebensraum für Zauneidechsen soll durch eine offene, gehölzfreie Gestaltung der Fläche und die dauerhafte Vermeidung von Verbuschung erhalten werden. Durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Vorhabenträger wird darüber hinaus das Einbringen geeigneter Strukturen als Lebensraum für wildlebende Tierarten geregelt und deren dauerhafte Ansiedlung unterstützt. Die Anlage von Feldsteinhaufen und ähnlichen Kleinstrukturen dient nicht nur der Zauneidechse sondern auch eine Reihe von anderen Tiergruppen als wertvolles Strukturelement, so dass mit dieser Maßnahme grundsätzlich der Strukturereichtum im Geltungsbereich erhöht und seine Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen gefördert werden soll. Diesem Ziel dient auch die Vorgabe, dass die westliche Grundstücksgrenze nicht mit Gehölzen zu bepflanzen ist: So werden besonnte Teilflächen mit Bezug zur Umgebung geschaffen, die der gegenwärtigen Situation ähnlich sind und die Entwicklung der angestrebten Biotopstrukturen unterstützen können. Mit dieser Regelung sollen die geschützten Pflanzen- und Tierarten (Sand-Grasnelke, Zauneidechse) am Standort erhalten und Eingriffe in deren Lebensraumstrukturen vermieden werden.

Auf Wunsch des Landkreises Oberhavel wird darüber hinaus in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, dass eine Versiegelung des Bodens unzulässig ist. Einfriedungen sind mit der Stadt Hohen Neuendorf dahingehend abzustimmen, dass Wanderungsbewegungen von Kriechtieren nicht behindert werden.

Die Fläche B wird als Aufwertungsfläche mit entsprechender Gestaltung für die Zauneidechse angelegt; es handelt sich hierbei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Die Festsetzung der Flächen A und B dient vor allem der Aufwertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie dem Orts- und Landschaftsbild. Indirekt werden durch die Bepflanzung mit Gehölzen sowie die extensive Pflege der Freiflächen aber auch die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima aufgewertet.

### 5.3.5 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen

Im Erweiterungsbereich des Planungsgebietes wurden insgesamt 30 Bäume als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung der bestehenden Baukörper der Seniorenanlage gepflanzt. Das Baufeld sieht die Überbauung von einer Fläche vor, in der sich 18 dieser 30 Bäume befinden. Mit der beabsichtigten Umpflanzung in die Fläche A werden diese Bäume erhalten und ihre positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft können innerhalb des Gebietes weiter wirksam werden. Die Umpflanzung der Bäume ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Vorhabenträger zu regeln.

In einigen Fällen weisen Einzelbäume jedoch bereits heute Schäden im Stamm- oder Kronenbereich auf. Zum Zeitpunkt des Umpflanzens sollte daher von einer qualifizierten Fachfirma geprüft werden, ob ein Umpflanzen der Bestandsbäume Erfolg verspricht. Sollte dies nicht der Fall sein, so sind die jeweiligen Bäume gleicher Art und Qualität (zum Fällzeitraum) auf der Fläche A neu anzupflanzen.

Diese Regelung dient dem Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen des Baumbestandes, der seinerzeit als Kompensationsmaßnahme für den Bau der Gebäude im 1. Bauabschnitt angepflanzt worden ist und dient somit auch dem Schutz der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild, indirekt aber auch den Schutzgütern Boden- und Wasserhaushalt, sowie dem Klimaschutz.

### 5.3.6 Pflanzliste

In den Pflanzlisten werden Gehölzarten zur Verwendung innerhalb der Fläche C sowie in der Fläche A vorgeschlagen. Es handelt sich überwiegend um standortgerechte, gebietstypische Arten, die einerseits eine hohe Bedeutung für wildlebende Tiere sowie eine dauerhafte Bepflanzung mit möglichst geringem Pflegeaufwand zum Ziel haben. In der Pflanzliste Sträucher I sind neben den standortgerechten, gebietstypischen Pflanzen aus der Pflanzliste Sträucher II auch einige Zierarten enthalten, die mit ihrem Blütenschmuck sowie der zuverlässigen Flächenbegrünung als Bodendecker wertvolle gestalterische Aspekte mit einbringen. Für die Bepflanzung der Fläche A sind die Pflanzen der Pflanzliste Sträucher II zu verwenden, die auf die o.g. Zierarten verzichtet. Die Bedeutung der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen für wildlebende Tiere (z.B. Bienen) und Pflanzen hängt wesentlich von den verwendeten Arten ab. So kann mit der Verwendung standortgerechter, gebietstypischer Arten eine optimale Voraussetzung für die Ansiedlung typischer Tierarten gegeben werden. Die angegebenen Pflanzlisten enthalten Arten, die den Standortgegebenheiten entsprechen und eine gute Entwicklungsfähigkeit, aber auch eine Lebensraumfunktion für Tierarten bieten. Es wurden „Einheimische Bäume und Sträucher sowie eingebürgerte Bäume mit hohem Wert für nektar- und pollensammelnde Insekten“ des Länderinstituts für Bienenkunde Hohen Neuendorf e.V., 2002, sowie von der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Oberhavel, aufgelistete „Baum- und Straucharten als Ersatzpflanzungen auf öffentlichen Flächen und Gewerbestandorten“, Stand: 07.01.2009, berücksichtigt.

Die Fläche B soll von Baum- und Strauchpflanzungen freigehalten werden. Insofern trifft der Bebauungsplan für diese Fläche keine Pflanzfestsetzungen. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf dieser Fläche wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festgehalten (s. ergänzend Pkt. 5.3.4 der Begründung).

## 5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 96 – Oranienburger Straße -. Damit besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine erhebliche Vorbelastung.

Das vorhandene Gebäude besteht aus zwei parallel zur Oranienburger Straße verlaufenden Riegeln, die den geplanten Erweiterungsbau im rückwärtigen Bereich von der Emissionsquelle abschirmen. Durch die Entfernung der geplanten Erweiterung des Seniorenzentrums

von ca. 80 m zur Oranienburger Straße ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandene Bebauung einen ausreichenden Schutz für die geplante Neubebauung darstellt.

Die mit dem Besucherverkehr einhergehende Geräuschbelastung wird aufgrund der Anordnung der Besucherzufahrt und der Stellplätze in den nördlichen, d.h. in den von der vorhandenen Wohnbebauung abgewandten Bereichen, für die Anwohner auf ein Minimum reduziert.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Regionalabteilung West, Immissionsschutz – RW 4 - weist in seinen Stellungnahmen vom 17. April 2012 und 02. August 2012 darauf hin, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

## **5.5 Sonstige Festsetzungen**

Klarstellend wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E sowie F und G zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann entfallen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Seniorenzentrum genutzt. Durch die geplante bauliche Erweiterung und die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ entspricht die Planung der städtebaulichen Zielsetzung.

### **6.2 Schutzgüterbetrachtung<sup>16</sup>**

#### **6.2.1 Schutzgut Mensch**

Mit der Planung innerhalb des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Erholungsfunktionen nicht beeinträchtigt. Der geplanten Umgestaltung der angrenzenden Flächen zu öffentlichen Grünflächen und Spielflächen steht die Planung nicht entgegen.

#### **6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Biotopflächen der Erweiterungsflächen im Geltungsbereich weisen aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Störungen durch Spaziergänger, Hunde etc. einen eingeschränkten Biotopwert (z.B. für Vögel) auf. Für bestimmte Arten sind diese Einschränkungen jedoch wesentliche Standortfaktoren (z.B. Zauneidechse).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Bauflächen führen in Teilen des Geltungsbereiches zu einem Verlust von Vegetationsflächen durch Überbauung und somit zum Verlust von Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen. Mit der Neuversiegelung von Flächen, für die durch den Bebauungsplan Baurecht geschaffen wird, geht vorhandene Vegetationsfläche verloren; Biotopflächen werden beeinträchtigt und teilweise zerstört.

Eine Mindestbepflanzung der Bauflächen sichert die Entstehung neuer Gehölzstrukturen innerhalb der Bauflächen. Für die dichten Gehölzpflanzungen in der Fläche A mit Bindungen für die Bepflanzung mit Gehölzen ist auf die Verwendung standortgerechter Gehölzarten sowohl für Bäume als auch Sträucher zu achten, um die Bedeutung der Anpflanzungen für wildlebende Tiere zu fördern. Vorrangig bietet sich auf der Fläche A die Möglichkeit, die im Zuge der Neubebauung umzupflanzenden Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; eine Pflanzdichte für Baumpflanzungen wird aus diesem Grunde nicht vorgegeben. Eingriffe in den Baumbestand werden somit vermieden.

---

<sup>16</sup> Büro Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin  
Begründung - Satzung



## Auswirkungen der Umnutzung auf die Zauneidechse

*Mit der Umnutzung der Ruderalfläche wird ein Großteil des vorhandenen Lebensraumes für die Art beseitigt. Die unmittelbar angrenzenden Acker- und Waldflächen bieten nur noch sehr eingeschränkt Ansiedlungsmöglichkeiten für die Art in den Randbereichen.<sup>17</sup>*

Die Grenzen des geplanten Baufeldes waren zum Zeitpunkt der Erstellung des faunistischen Gutachtens noch nicht definiert und dem Gutachten somit für seine Bewertung nicht bekannt. Inzwischen wurde die Abgrenzung des geplanten Baukörpers konkretisiert und durch die Ausweisung eines Baufeldes festgelegt. Die zukünftig überbaubare Grundstücksfläche liegt nun östlich der Fundpunkte der Zauneidechse und umfasst überwiegend die Flächenanteile, die derzeit als Hochstaudenfluren geprägt sind – also nicht bzw. nur bedingt als Lebensraum für die Zauneidechse in Frage kommen. Mit dieser Ausweisung werden die negativen Folgen vermieden, minimiert bzw. die Beeinträchtigungen des Zauneidechsen-Lebensraumes im Geltungsbereich so gering wie möglich gehalten.

### Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse:

#### 1. Entwicklung neuer Lebensräume

*Die Zauneidechse wird mit 3-4 Jahren geschlechtsreif. In dieser Zeit können größere Distanzen von 300 bis 1200 m zurückgelegt werden. Ansonsten sind diese Tiere sehr standorttreu. Untersuchungen erbrachten Funde noch nach drei Jahren in der unmittelbaren Nähe des ersten Fundortes (Hartung & Koch 1988). Die meisten Wanderungen finden im Umkreis von 100 m statt. Für saisonale Aktivitätsbereiche wurden Flächengrößen von 431 (entspricht ca. 44 x 10 m Fläche) bis 1681 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 100 x 17 m Fläche) festgestellt (Günther 1996). Diese Ortstreue, verbunden mit einem kleinen Flächenbedarf eröffnet die Möglichkeit durch den Erhalt bzw. die Schaffung von Ruderalflächen oder strukturreichen Offenflächen Zauneidechsenvorkommen zu erhalten. Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:*

- *Die Flächen dürfen nicht verinselt sein, sondern müssen Austausch- bzw. Abwanderungsmöglichkeiten bieten.*
- *Ein völliger Vegetationsschluss ist zu vermeiden.*
- *Kleinere Sandoffenflächen ohne bzw. mit schütterer Vegetation mit schnell erreichbaren Versteckplätzen in der unmittelbaren Nähe müssen als Eiablageplätze vorhanden sein.*

*Weitere Requisiten im Lebensraum sind Sonnen- und Überwinterungsplätze. Sonnenplätze können durch Ablagerungen von Steinen (Feldsteinhaufen) oder Holz geschaffen werden. Das Einbringen von Schotter (Sand-Schotter-Gemisch) oder Starkholz (Wurzelstubben, längere Stammabschnitte) in den Sand schafft Überwinterungsplätze und Tagesverstecke.*

*Um die Aufnahmekapazität der Fläche zu erhöhen, erfolgen im Winterhalbjahr (als vorgezogene Schutzmaßnahmen) strukturelle Aufwertungen der Fläche. Diese sind:*

- *Anlage von Ruderalstreifen/Wällen aus Sand, die nicht (vollständig) beschattet werden und vorwiegend ost- bis südexponiert sind.*
- *Anpflanzen kleiner Gebüschgruppen bzw. Hecken standortgerechter und heimischer Arten entlang der Wälle, so dass lückige Gehölzbestände entstehen.*
- *Einbau von Holzstubben die mit mineralischem Sand überdeckt werden, die alle notwendigen Strukturen eines Zauneidechsenreviers aufweisen.*

<sup>17</sup> Zitat: „Beurteilung des Schutzgutes Fauna für das Plangebiet Erweiterung Seniorenzentrum Johannesstift in Hohen-Neuendorf“, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin September 2011

- *Hier bieten sich im Geltungsbereich später die äußeren Randbereiche des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks an. Wegen der geringen Größe der Fläche erscheint es sinnvoll, notwendige Ersatzmaßnahmen auf einer anderen Kompensationsfläche der Gemeinde, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, zu realisieren.*<sup>18</sup>

Diese Aussage des Gutachters erfolgte noch vor dem Hintergrund, dass eine Überbauung der für Zauneidechsen geeigneten Lebensraumstrukturen erfolgen würde. Da nun ein Großteil der für Zauneidechsen geeigneten Flächen erhalten bleibt, wird angestrebt, in diesen Bereichen die o.g. baulichen Maßnahmen zur Sicherung eines Zauneidechsen-Lebensraumes herzustellen. Mit der Schaffung von besonnten, gehölzfreien Kleinflächen innerhalb der Fläche B sowie der Anlage von Kleinstrukturen / Feldsteinhaufen etc. innerhalb dieser Fläche B werden die Lebensraum-Ansprüche einer Vielzahl von wildlebenden Tieren – unter anderem der Zauneidechse – aufgenommen und berücksichtigt; diese Vorgaben werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Es werden Strukturen geschaffen, die im Gesamtzusammenhang mit angrenzenden Biotopstrukturen die Schaffung eines vernetzten Biotop-Verbundsystems anstreben. Die kleinteiligen Biotopstrukturen, die im Geltungsbereich geschaffen werden, können z.B. der Zauneidechse als Sonnenplatz dienen. Um die langfristige Wirksamkeit der Maßnahmen zu gewährleisten, ist durch eine entsprechende Pflege der Fläche B die Verbuschung zu unterbinden und niedrige, lückige Vegetationsstrukturen zu erhalten. Die Sicherung solcher Maßnahmen kann jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, sondern wird vertraglich zwischen Bauherrn und der Stadt Hohen Neuendorf in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **2. Schutzmaßnahmen im Rahmen einer Baumaßnahme im Vorgriff auf die Vollzugsebene**

Die Tötung einzelner Individuen im Zuge von Baumaßnahmen ist gemäß § 44 BNatSchG verboten. Da im Zuge der Baumaßnahmen in direkter Nachbarschaft zu den Zauneidechsen-Fundstellen nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese in den Baustellenbereich hineingeraten, werden für diesen Fall folgende Maßnahmen vorgeschlagen (Diese Maßnahmen betreffen die Vollzugsebene nachdem Baurecht erlangt wurde und die Baumaßnahmen umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen lassen sich ebenfalls nicht im Bebauungsplan festsetzen sondern sind vertraglich zu sichern.):

„Die Baustelleneinrichtung darf nicht auf den Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A und B) erfolgen. Vor Baubeginn wird ein Amphibien-Schutzzaun am Bauzaun entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Baustellenbereiches angebracht, um ein Eindringen von Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu vermeiden. Dieser Zaun sollte bis spätestens Mitte März errichtet werden, da ab dieser Zeit die Eidechsen aus den Winterquartieren kommen. Somit wird eine Zuwanderung aus umliegenden Flächen vermieden.“

### **Zusammenfassende Einschätzung Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die bestehenden, besonders wertvollen Biotopstrukturen, die der Sand-Grasnelke und der Zauneidechse Lebensraum bieten, können mit der Festsetzung der Fläche B in Verbindung mit Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Vorhabenträger erhalten und dauerhaft geschützt werden. Mit der Anlage von Kleinstrukturen (Schaffung Feldsteinhaufen sowie besonnter, offener Kies- und Sandflächen) ist eine Aufwertung der Strukturvielfalt innerhalb der Fläche vorgesehen, mit der die Erhaltung der vorhandenen geschützten Arten gesichert und ggf. die Ansiedlung weiterer, auf solche Bio-

<sup>18</sup> Zitat: „Beurteilung des Schutzgutes Fauna für das Plangebiet Erweiterung Seniorenzentrum Johannesstift in Hohen-Neuendorf“, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin September 2011

topstrukturen spezialisierter Arten gefördert werden soll. Die Einbindung in das Netz aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünflächen bietet langfristig das Potential einer innerörtlichen Vernetzung dieser Strukturen mit anderen, wertvollen Biotopstrukturen und die Schaffung eines Biotopverbundes.

Zusammenfassend wird somit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Teil möglicher Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vermieden, sowie durch Neupflanzungen von Gehölzstrukturen und Einbringen kleinteiliger Lebensraumstrukturen eine Aufwertung von Teillebensräumen erreicht, so dass nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

### **6.2.3 Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes gehen vor allem auf die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Böden zurück. Die zukünftig überbauten Flächen gehen einer naturnahen Bodenentwicklung dauerhaft verloren; dies hat Eingriffe in den Bodenhaushalt zur Folge. Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Planungsgebietes ist jedoch nicht möglich, da keine Entsiegelung oder ähnliche Kompensationsmaßnahme dort realisiert werden kann.

Nach Umsetzung der Planung verbleiben demnach negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist im Zusammenhang mit einem Planverfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich und nicht beabsichtigt (s. ergänzend Pkt. 4.3 „Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB“)

### **6.2.4 Schutzgut Wasser**

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe soll eine vollständige Versiegelung der Flächen so gering wie möglich gehalten werden: Die Stellplätze und Wege sind daher in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Darüber schreibt bereits das Wasserhaushaltsgesetz vor, dass Niederschläge der versiegelten und bebauten Flächen oberflächlich innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern sind.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen sind nur geringfügige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben nicht.

### **6.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Mindestbepflanzungen innerhalb der Bauflächen, die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sowie die Anlage gehölzfreier Vegetationsflächen mit Bedeutung als klimatisch wirksame Freiflächen sichern eine Durchgrünung und Eingrünung der Bauflächen. Die Festsetzungen dienen sowohl der Vermeidung als auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Lokalklimas. Die verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Klima sind daher als gering zu werten.

### **6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild im rückwärtigen Plangebiet wird mit der Planung verändert. Der Schutz und die Erhaltung bzw. Um- oder Neupflanzung der prägenden Baumbestände trägt auch für dieses Schutzgut zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung des Baugrundstückes nehmen die vorhandenen Strukturen der Umgebung auf und schaffen so eine harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Beeinträchtigungen in das Schutzgut verbleiben nicht.

### **6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Prägende und in die Planung aufzunehmende Elemente der Baukultur sowie Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhan-

den. Einflüsse auf den nahe gelegenen Wasserturm entstehen durch die Planung nicht. Es sind daher keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

### **6.2.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete, FFH-Gebiete, geschützte Biotope**

Im Plangebiet selbst bzw. daran angrenzend befinden sich weder internationale noch nationale Schutzgebiete oder geschützte Biotope.

### **6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft weitgehend vermieden bzw. innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Die geplante Bebauung und Inanspruchnahme eines Teils der Flächen führt jedoch zu einem dauerhaften Verlust unbeeinträchtigter Freiflächen deren Funktionen vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße sowie die derzeitigen Ausbildung der Flächen als Vegetationsflächen nicht vermieden, gemindert oder kompensiert werden können.

Bezogen auf die übrigen Schutzgüter von Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

### **6.4 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **6.5 Kosten**

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

## **7. Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf fasste am 23. Februar 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf“. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 03/21.J. vom 24. März 2012.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (Einsichtnahme) erfolgte in der Zeit vom 02. April 2012 bis einschließlich 17. April 2012. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Mit Schreiben vom 26. März 2012 wurde die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf“ der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) angezeigt. Die Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Hohen Neuendorf durch Schreiben der GL vom 03. April 2012 mitgeteilt.

Eine vorgezogene eingeschränkte Beteiligung der Behörden wurde im März 2012 durchgeführt. Die vorliegenden Stellungnahmen wurden unter Abwägung im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Zeit vom 30. Juli 2012 bis einschließlich 31. August 2012; Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Juli 2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden keine Bedenken geäußert; vorgebrachte Hinweise und Anregungen wurden unter Abwägung in die Planzeichnung bzw. in die Begründung, Stand September 2012, aufgenommen.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf bis Dezember 2012 gefasst werden.

## **8. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 3).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 (GVBl. Nr. 20 vom 24.04.2012, S.2).

## Anlage 1: Textliche Festsetzungen

### I Grünordnerische Festsetzungen

#### I.1 Mindestbegrünung:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Vegetationsflächen anzulegen. Innerhalb der Fläche C sind mindestens 200 m<sup>2</sup> als Gehölzflächen/Hecken gemäß Pflanzliste Sträucher I mit mindestens je 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

#### Pflanzliste:

##### Sträucher I

Hainbuche	Carpinus betulus (H 60-100)
Weißdorn	Crataegus monogyna (H 60-100)
Haselnuß	Corylus avellana (H 60-100)
Kornelkirsche	Cornus mas (H 60-100)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (H 60-100)
Hundsrose	Rosa canina (H 60-100)
Heckenrose	Rosa corymbifera (H 60-100)
Weinrose	Rosa rubiginosa (H 60-100)
Filzrose	Rosa tomentosa (H 60-100)
Kartoffelrose	Rosa rugosa (H 60-100)
Ginster	Cytisus scoparius (H 60-80)
Brombeere	Rubus fruticosus (H 40-60)
Schneebeere	Symphoricarpos albus (H 40-60)
Flieder	Syringa spec. (H 60-100)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (H 60-100)
Schlehe	Prunus spinosa (H 60-100)
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius (H 60-100)
Liguster	Ligustrum vulgare (H 60-100)
Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor

#### I.2 Bepflanzung der Stellplätze:

Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze. Es sind Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

#### I.3 Befestigung der Stellplätze und Wege:

Stellplatzanlagen und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Versickerung wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### I.4 Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der **Fläche A** mit Bindungen zum Anpflanzen ist eine flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen gemäß Pflanzliste Bäume und Sträuchern gemäß Pflanzliste Sträucher II – 1 Strauch / 1 m<sup>2</sup> Gehölzfläche anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### Pflanzliste:

###### Bäume

Feldahorn	Acer campestre (StU 14-16 cm)
Spitzahorn	Acer platanoides (StU 14-16 cm)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (StU 14-16 cm)
Birke	Betula pendula (StU 14-16 cm)
Stieleiche	Quercus robur (StU 14-16 cm)
Winterlinde	Tilia cordata (StU 14-16 cm)

###### Sträucher II

Hainbuche	Carpinus betulus (H 60-100)
Weißdorn	Crataegus monogyna (H 60-100)
Haselnuß	Corylus avellana (H 60-100)
Kornelkirsche	Cornus mas (H 60-100)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (H 60-100)
Hundsrose	Rosa canina (H 60-100)
Heckenrose	Rosa corymbifera (H 60-100)
Weinrose	Rosa rubiginosa (H 60-100)
Filzrose	Rosa tomentosa (H 60-100)
Ginster	Cytisus scoparius (H 60-80)
Brombeere	Rubus fruticosus (H 40-60)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (H 60-100)
Schlehe	Prunus spinosa (H 60-100)
Liguster	Ligustrum vulgare (H 60-100)

## II Sonstige Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E sowie F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Nachrichtliche Übernahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Umgebungsschutzbereichs des Einzeldenkmals „Wasserturm Hohen Neuendorf“ – Summter Straße 5a.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)