Stadt Hohen Neuendorf

# Bebauungsplan Nr. 61
# „Östlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“

## Begründung
## einschl. Umweltbericht

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: März 2016

Inhaltsverzeichnis


**I. PLANUNGSGEGENSTAND ..... 4**
1. Veranlassung und Erforderlichkeit ..... 4
2. Plangebiet ..... 4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches ..... 4
2.2 Bestandsbeschreibung ..... 5
3. Fachgesetze, Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation ..... 6
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen ..... 9
4.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ..... 10
II. Planinhalt ..... 11
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt ..... 11
1.1 Generelle Zielvorstellungen ..... 11
1.2 Städtebauliches Konzept ..... 11
1.3 Wesentlicher Planinhalt ..... 11
2. Begründung der Festsetzungen ..... 12
2.1 Art der baulichen Nutzung ..... 12
2.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 13
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 14
2.4 Mindestgröße von Baugrundstücken ..... 14
2.5 Weitere Arten der Nutzung ..... 15
2.6 Verkehrsflächen ..... 15
2.7 Immissionsschutz ..... 15
2.8 Grünordnerische Festsetzungen ..... 16
3. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ..... 17
4. Flächenbilanz ..... 18

**III. GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG ..... 19**
1 Einleitung ..... 19
1.1 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen ..... 19
1.2 Methodik ..... 21
2. Bestandsaufnahme und Bewertung ..... 21
2.1 Geomorphologie/Relief ..... 21
2.2 Geologie/Böden ..... 22
2.3 Wasser ..... 24
2.4 Klima/Luft ..... 26
2.5 Vegetation ..... 27
2.6 Arten und Biotope ..... 27
2.6.1 Biotoptypen ..... 28
2.6.2 Fauna ..... 30
2.7 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft ..... 31
2.8 Ortsbild und Freiraumstruktur, Erholungsvorsorge ..... 32
3. Leitbilder und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ..... 33
3.1 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP BB) ..... 33
3.2 Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf ..... 33
4. Konfliktanalyse ..... 34

4.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs ..... 35
5. Grünordnung ..... 37
5.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen ..... 37
5.2 Gestaltungsmaßnahme ..... 38
6. Grünordnerische Festsetzungen ..... 38
7. Quellenverzeichnis ..... 39

**IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS ..... 40**
1. Finanzielle Auswirkungen ..... 40
2. Stadtplanerische Auswirkungen ..... 40
3. Auswirkungen für die Eigentümer ..... 40
4. Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Belange ..... 40
5. Auswirkungen auf die Umwelt ..... 41
6. Weitere Auswirkungen ..... 41

**V. VERFAHREN ..... 42**
1. Bebauungsplan der Innenentwicklung ..... 42
2. Verfahren ..... 43

**VI. ANHANG ..... 45**
1. Liste der textlichen Festsetzungen ..... 45
2. Rechtsgrundlagen, Verordnungen ..... 47

# I. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ ist Teil einer ehemals gewerblich (Deutschen Reichsbahn, SCHIROBA Schlosserei und Heizungsbau) genutzten Gesamtfläche, die den Abschluss des Siedlungskörpers im Norden des Stadtteils Borgsdorf zu den nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen bildet. Die Nutzung der Gesamtfläche für gewerbliche Zwecke wurde bereits Anfang der 1990er Jahre aufgegeben.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Eigentümers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Fläche östlich des Satzungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“. Der Eigentümer beabsichtigt, das Plangebiet als Wohnstandort zu entwickeln und die erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Das geplante Vorhaben entspricht der städtebaulichen Intention der Stadt Hohen Neuendorf für diesen Standort.

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist hier aus folgenden Gründen erforderlich:

Das Plangebiet bedarf zur Behebung eines städtebaulichen Missstandes nach Aufgabe der bisherigen Nutzung einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung. Zudem sind Änderungen der bestehenden Grundstücksstruktur erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch ist hier nicht möglich, da sich die Flächen außerhalb der Klarstellungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf befinden und Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind.

Die Erschließung des Plangebiets soll vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden.

Vor dem Hintergrund der zukünftig geplanten Nutzungen im Plangebiet sind Nutzungskonflikte im Hinblick auf die benachbarte Bahntrasse auszuschließen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 61 soll als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Dies ist gerechtfertigt, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Die Wiedernutzbarmachung bisher brach liegender Flächen und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sind hier vorrangige Planungsziele (s. hierzu Kap. V. 1.).

## 2. Plangebiet

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ liegt im Stadtteil Borgsdorf in der Stadt Hohen Neuendorf und hat eine Größe von rd. 0,65 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden und

im Osten : durch Waldflächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Westbarnim“,

im Westen: durch die verlängerte Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“,

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke an der Jägerallee

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 2376 und 2373 der Flur 1, Gemarkung Borgsdorf.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vermessungstechnisch eindeutig festgesetzt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

## 2.2 Bestandsbeschreibung

### Stadträumliche Einordnung

Die Stadt Hohen Neuendorf befindet sich nördlich von Berlin (Bezirk Reinickendorf). Im Jahr 1993 wurden die Gemeinden Hohen Neuendorf, Borgsdorf und Bergfelde zusammengelegt, 2003 die Gemeinde Stolpe eingemeindet. Die Stadt Hohen Neuendorf erstreckt sich damit von der Havel (ausgebaut als Oder-Havel-Kanal) im Westen bis zu den Ausläufern des Niederen Barnim im Osten.

Der Stadtteil Borgsdorf befindet sich im Norden der Stadt Hohen Neuendorf, nördlich angrenzend an die Gemeinde Birkenwerder. Borgsdorf ist durch eine überwiegend offene Baustruktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Einfamilien- und Reihenhausbebauung mit hohem Grünanteil gekennzeichnet. Eine dichtere Bebauung mit höheren Geschosszahlen ist nur im Bereich des S-Bahnhofs Borgsdorf vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Stadtteilrand von Borgsdorf, etwa 300 m von der im Westen verlaufenden Nordbahn (Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der S-Bahn) entfernt. Westlich angrenzend liegt das Bebauungsplangebiet Nr. 55, der allgemeines Wohngebiet festsetzt, südlich grenzt das bestehende Wohngebiet an. Nördlich und östlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“[1] mit ausgedehnten Waldflächen an.

### Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren Teil eines ehemaligen Betriebsgrundstücks der SCHIROBA Schlosserei und Heizungsbau. Sie sind seit vielen Jahren ohne Nutzung und liegen brach. Die leer stehenden und zunehmend dem Verfall ausgesetzten baulichen Anlagen wurden 2015 abgebrochen.

Die umzäunten Flächen sind nicht öffentlich zugänglich. Eine Wegeverbindung der Flächen in den angrenzenden Wald besteht nicht.

### Verkehrliche Erschließung

<u>Individualverkehr</u>

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Dianaallee weiter in der Verlängerung über die Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“. Südlich mündet die Dianaallee in die Friedensallee, in Verlängerung die Bahnhofstraße. Die Friedensallee/Bahnhofstraße bindet an die K 6504, über die die L 20 und im Anschluss die BAB 10 (Berliner Ring) zu erreichen ist, an. Damit ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

Eine innere Erschließung im Geltungsbereich existiert bisher nicht.

<u>ÖPNV</u>

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort durch die S-Bahn zu erreichen. Der S-Bahn-Haltepunkt Borgsdorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m, wo die Linie S1 Wannsee–Oranienburg hält. Die S-Bahn-Anbindung an Berlin und Oranienburg mit einem 20-Minuten-Takt tagsüber stellt grundsätzlich eine gute öffentliche Verkehrsanbindung dar.

<u>Fußgänger</u>

Für Fußgänger existieren bisher keine Gehwege. Das Grundstück ist nicht öffentlich zugänglich.

### Technische Infrastruktur

Die äußere ver- und entsorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Löschwasser Elektrizität, Telekommunikation) ist durch die vorhandenen Leitungen in der Planstraße im

[1] Verordnung vom 10. Juli 1998 (GVBl. II/98, Nr. 20, S.482), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, Nr. 05)

Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ gesichert.

Durch die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg wurde in Bezug auf künftige Baumaßnahmen darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mind. 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten ist. Bei Unterschreitung des Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mind. 0,30 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung zu entfernen.

Bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchengen bestehen Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBL. I S. 2992).

**Kampfmittel**

Gemäß der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in diesem Bereich.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV) vom 23.11.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

**Bodendenkmal**

Gemäß der Stellungnahme des Brandenburgischen Landamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, sind im Planungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und 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).

Funde sind dem Brandenburgischem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzliche Auflagen zu belehren.

**Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum.

## 3. Fachgesetze, Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet werden in der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel

12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag bei der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt.

**Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)[2] bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Es stellt die Erfordernisse der Raumordnung dar.

Mit den dargestellten Planungsabsichten wird den Grundsätzen der Raumordnung zur

- vorrangigen Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007)
- vorrangigen Innenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007)
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den schienengebundenen Personennahverkehr (Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen) (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007)
- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007)
- Vermeidung von Freirauminanspruchnahme (§ 6 Abs. 2 LEPro 2007)

entsprochen.

**Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Im Landesentwicklungsplan (LEP B-B)[3] werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung dargestellt.

Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBL. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich ist (vgl. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B).

Mit den dargestellten Planungsabsichten wird den folgenden Grundsätze und Zielen der Raumordnung entsprochen:

Grundsatz 4.1 LEP B-B; vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

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.

**Landschaftsprogramm Land Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2001 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden gemäß § 5 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) unter

---

[2] LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007.

[3] Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Verordnung vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24).

Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Ziele der Raumordnung und Landesplanung in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne aufgenommen.

**Regionalplan Prignitz-Oberhavel**

Seit dem Jahr 2000 liegt der integrierte Regionalplan für die Region Prignitz-Oberhavel als Entwurf vor. Die Inhalte des Regionalplans sind teilweise veraltet und entsprechen nicht mehr der veränderten Regionalplan-Richtlinie. Gemäß Beschluss vom 14.10.2008 ist der Regionalplan nicht mehr anzuwenden.

Die vorliegenden sachlichen Teilpläne „Windenergienutzung“ und „Rohstoffsicherung“ enthalten keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

**Flächennutzungsplan Hohen Neuendorf**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 (ergänzt durch Änderungen) stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbauflächen dar. Nördlich der Wohnbaufläche und östlich sind Waldflächen ausgewiesen. Die Grenze des LSG verläuft entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Im Flächennutzungsplan sind symbolhaft die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind (Altlastenflächen) entsprechend den Aussagen des Altlastenkatasters der unteren Umweltbehörde, gekennzeichnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine solche Kennzeichnung dargestellt, die allerdings seit Juli 2015 als sanierter Altstandort geführt wird.

Die Flächen der Bahn (S-Bahn-Trasse), ca. 300 m westlich des Plangebietes, wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Ca. 600 m vom Plangebiet entfernt ist ein Bahnhof / Haltepunkt der S-Bahn dargestellt.

**Landschaftsplan Hohen Neuendorf**

Im aktuellen Landschaftsplan der Stadt aus dem Jahr 2014 sind die Baugebietsdarstellungen aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Südlich des Plangebiets in der Jägerallee stellt der Landschaftsplan eine nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee dar.

Fast ganz Borgsdorf sowie das komplette Plangebiet befinden sich innerhalb bestehender Erlaubnisfelder Groß Schönebeck/Eichhorst gem. § 7 BBergG.

Der gesamte Siedlungsbereich von Borgsdorf und weite Teile von Hohen Neuendorf liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerks Stolpe. Für die Trinkwasserschutzzone III bestehen Nutzungsverbote und -einschränkungen hinsichtlich des Umgangs mit radioaktiven Stoffen sowie der Einleitung und des Versenkens von Abwasser und Schadstoffen. Für sämtliche Vorhaben innerhalb der Schutzzone III ist eine Einzelfallprüfung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich außerhalb des Siedlungsgebiets das Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“[4] sowie – an das Siedlungsgebiet direkt angrenzend – das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“[5].

**Verkehrsentwicklungsplan Hohen Neuendorf**

Im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt aus dem Jahr 2015 wird in der Karte 2.2-2 Straßenklassifizierung (Bestand) die Dianaallee ab der Jägerallee in Richtung Norden als Wohnweg (WNW) und nach Süden als Wohnstraße (WNS) dargestellt. Gleiche Klassifizierung weist der Maßnahmenplan 3-2 Straßennetzklassifizierung, Karte 5.3-2 aus.

---

[4] In Kraft getreten am 06.08.1998, Verordnung über den Naturpark „Barnim“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 24.09.1998.

[5] In Kraft getreten am 06.08.1998, Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998

**Klarstellungssatzung**

Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für Teilbereiche des Ortsteils (Klarstellungssatzung). Die Flächen sind damit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Solange eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, sind Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

**Bebauungspläne im Umfeld**

Bebauungsplan Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“

Der Bebauungsplan Nr. 55 grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 an.

Der Bebauungsplan Nr. 55 setzt allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß fest. Es ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 55 ist am 25.07.2015 in Kraft getreten.

**Sonstige Planungen**

Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)

Die Baumschutzsatzung wurde am 06.10.2009 beschlossen mit dem Ziel, den Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten, zu pflegen, zu sichern und zu entwickeln.

Die Baumschutzsatzung erstreckt sich auf die im Zusammenhang bebauten Stadtteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Hohen Neuendorf. Geschützt sind

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm,
- Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm,
- Großsträucher ab 2,50 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m² (gemessen im Traufbereich) sowie
- alle Ersatz- und Ausgleichspflanzungen.

Demnach ist es verboten, die geschützten Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, in ihrem Erscheinungsbild wesentlich zu verändern oder in ihrem Wachstum zu beeinträchtigen.

Auf Antrag können Ausnahmen zugelassen werden, wenn z.B. eine nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstückes verhindert oder nur mit unzumutbaren Beschränkungen ermöglicht würde. Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht verwirklicht werden kann.

Die Genehmigung zur Ausnahme vom Verbot zur Zerstörung eines Baumes verpflichtet den Grundstückseigentümer zu einer Ersatzpflanzung bevorzugt heimischer Gehölze bzw. zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

## 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits im Jahr 1999 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 15 „Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf“), dessen Geltungsbereich sich auf die Flächen zwischen der „Berliner Nordbahn“ im Westen und dem Waldrand im Osten erstreckte und damit auch das jetzige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 einschließt, gefasst. Ziel des Bebauungsplans sollte die bauliche Entwicklung der Gesamtfläche hin zu einem Wohngebiet sein. Das Verfahren scheiterte seinerzeit an der Klärung der Eigentumsverhältnisse. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2007 aufgehoben.

Nach teilweiser Klärung der Eigentumsverhältnisse wurde im Jahr 2007 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15-I „Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf“ gefasst, der am 22.11.2008 in Kraft trat und allgemeines Wohngebiet sowie die erforderliche Erschließung festsetzt.

Bedingt durch die weitere Klärung der Eigentumsverhältnisse für die Restfläche wurde zeitlich versetzt dann für den östlich angrenzenden Bereich das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 55 durchgeführt, der am 25.07.2015 mit seiner Bekanntmachung rechtskräftig wurde. Inhalt dieses Bebauungsplans ist es die begonnene städtebauliche Entwicklung weiterzuführen. Im Plangebiet stehen die Erschließungsarbeiten vor dem Abschluss; die geplante Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern kann realisiert werden. Der städtebauliche Missstand der ehemals gewerblich genutzten Konversionsfläche wird damit behoben.

Der eingeleitete Bebauungsplans Nr. 61 orientiert sich an den Festsetzungen der beiden anderen Gebiete – Entwicklung eines Wohngebietes mit kleinteiliger Bebauungsstruktur – und bildet den Abschluss für die Planung in diesem Bereich.

Die Erschließung des Plangebietes soll über Stichstraßen mit Anbindung an die Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ erfolgen. Sie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## 4.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

### Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 61

Zur Abklärung der zu erwartenden Lärmproblematik im Bebauungsplan wurde durch das Büro KSZ Köckritz Schenk Zick Ingenieurbüro GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis die Notwendigkeit lärmmindernder Maßnahmen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm festgestellt wurde.

Die Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Schienenverkehr der westlich vom Plangebiet liegenden Nordbahntrasse hervorgerufen. Grundlage für die Berechnungen und Emissionsdaten bildeten die Verkehrsdaten, welche von der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellt wurden.

Gemäß den Mengenangaben der DB AG werden die Gleise im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) von 7 Güterzügen, 96 Nahverkehrszügen, 3 Fernverkehrszügen und 98 S-Bahnen befahren. Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) reduziert sich die Anzahl der Züge auf 4 Güterzüge, 16 Nahverkehrszüge, 3 Fernverkehrszüge und 34 S-Bahnen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zugzahlen, abgesehen von der Anzahl der S-Bahnzüge, im Prognosezeitraum erhöhen. Demnach werden im Tageszeitraum 36 Güterzüge, 96 Nahverkehrszüge und 18 Fernverkehrszüge die Gleise befahren. Im Nachtzeitraum soll sich die Zuganzahl auf 22 Güterzüge, 22 Nahverkehrszüge und 4 Fernverkehrszüge verringern.

Die unter diesen Annahmen (sowie unter Beachtung der realisierten Wohnbebauung im Bereich nördlich der Hubertusallee und im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“) ermittelten Schallemissionspegel betragen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Prognosezeitraum bis zu 45-48 dB(A) am Tag sowie 44-47 dB(A) in der Nacht.[6]

Die Orientierungswerte der DIN 18005, die im allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen werden damit im Nachtzeitraum überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen möglichst weitestgehend anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe Kap. II.2.7).

[6] KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Dianaallee“ Berlin, 11.08.2015I

## II. Planinhalt

## 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

### 1.1 Generelle Zielvorstellungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftig beabsichtigten Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für den Eigentümer des Grundstücks schafft.

Städtebauliche Absicht der Stadt Hohen Neuendorf war es, die ehemals genutzten Brachflächen am nördlichen Rand des Stadtteils Borgsdorf zu einem Wohngebiet zu entwickeln und so die Flächen im Umfeld bestehender Wohngebiete städtebaulich aufzuwerten. Anknüpfend an die Siedlungstypik der südlich gelegenen Baugebiete sollen die Wohngebiete in offener Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut werden. Diese Idee ist zum größten Teil bereits realisiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 schließt an die bereits festgesetzten Bebauungspläne an. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes – WA (§ 4 BauNVO) – soll die Grundlage für eine diesem Bereich entsprechende Nutzung vorbereitet werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden über die Anbindung an die Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ erschlossen. Eine innere Erschließung existiert noch nicht. Der Bebauungsplan soll die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs vorbereiten und planungsrechtlich sichern.

### 1.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept baut auf dem vorhandenen Siedlungsgrundriss auf, orientiert sich an den Grundzügen der vorhandenen Siedlungstypik und übernimmt wichtige Grundelemente wie Dichte, Haustypen etc. Ausgehend von der Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ ist eine innere Erschließung erforderlich.

Grundsatz des städtebaulichen Konzepts ist die eigenheimbezogene Parzellierung mit zugeordneten privaten Freiflächen. Auf den Flächen soll ausnahmslos gartenverbundenes Wohnen in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert werden. Städtebaulich soll sich das Gesamtvorhaben an der westlich angrenzenden Bebauung orientieren.

Die Erschließung soll ausgehend von der westlich angrenzenden Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ in Form von Stichstraßen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden.

### 1.3 Wesentlicher Planinhalt

Das ausgewiesene Wohngebiet soll analog den Nachbargebieten als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt werden. Für Hauptanlagen wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Das städtebauliche Grundgerüst der zukünftigen Parzellierung wird durch die geplanten öffentlichen Stichstraßen vorgegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch äußere Baugrenzen gefasst. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie am Waldrand werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird das Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken und die Befestigung von Wegen und Kfz-Stellplätzen mit ihren Zufahrten geregelt.

**Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

**Entwicklungsfähigkeit aus den Planungsvorgaben**

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben entwickelt (siehe Kap. I.3).

## 2. Begründung der Festsetzungen

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

ZF Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Begründung:

Die Festsetzung sichert die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung, wesentliche Flächenanteile im Plangebiet, entsprechend dem Charakter der benachbarten Siedlungsgebiete, zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Mit der Festsetzung erfolgt die Abrundung des Siedlungskörpers.

TF 1 **Im allgemeinen Wohngebiet WA 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.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Im allgemeinen Wohngebiet WA sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein.

Entsprechende Nutzungen sollten in städtebaulich integrierten / zentral erreichbaren Standorten untergebracht werden. Die Unterbringung entspricht hier nicht der Intention der Planung. Der Schwerpunkt soll hier eindeutig auf dem Wohnen liegen.

Entsprechende Nutzungen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf an anderer Stelle dargestellt. Flächen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke sind im Stadtteil Borgsdorf westlich der Nordbahn und Flächen für kulturelle Zwecke im südwestlich von Borgsdorf gelegenen Pinnow ausgewiesen.

**Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**

TF 2 **Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Begründung:

Im allgemeinen Wohngebiet WA sollen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden. Der Ausschluss soll hier bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, um eindeutige und für jeden nachvollziehbare Regelungen zu erzielen.

Die Einschränkungen dienen dem Schutz des Wohnens. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass der in diesem Bereich vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Nutzungen und Baulichkeiten beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der benachbarten Wohngebiete und geplanten Wohnnutzung führen können.

Die Unterbringung von Anlagen für Verwaltungen sollte aufgrund des möglichen Publikumsverkehrs vorzugsweise in städtebaulich zentralen Ortslagen erfolgen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich, aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung, ihres hohen Versiegelungsgrades und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten, nicht in das städtebauliche Konzept einbinden und können das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße des allgemeinen Wohngebiets WA, kann sein Wohngebietscharakter bei Unterbringung entsprechender Nutzungen nicht sichergestellt werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Begründung:

Durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird ein geformtes Massenmodell räumlich beschrieben. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

<u>Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u>

Im allgemeinen Wohngebiet WA soll eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden, um in den Baugebieten eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern zu gewährleisten. Hierdurch wird die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Bestandsgebiete gewährleistet und eine maßstäbliche Einfügung der geplanten Neubebauung in den Bestand der Umgebung sichergestellt.

<u>Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung</u>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist hier nicht erforderlich.

Somit werden die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen von 0,4 bzw. inkl. der zulässigen Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,6 in allgemeinen Wohngebieten eingehalten bzw. unterschritten.

### Anzahl der Vollgeschosse

ZF Im allgemeinen Wohngebiet WA sollen zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

Begründung:

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen erfolgt bestandsorientiert und gewährleistet damit die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Bestandsgebiete.

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Eine Festsetzung im Plan erfolgt nicht.

Im allgemeinen Wohngebiet errechnet sich eine GFZ von 0,4. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird damit im Baugebiet deutlich unterschritten.

## 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

**Bauweise**

ZF Im allgemeinen Wohngebiet WA soll eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern dient unter Bezug auf die benachbarte kleinteilige Bebauungsstruktur dazu, die Bebauung auf Gebäudetypen zu begrenzen, die sich in die nähere Umgebung einfügen. Damit wird die Verträglichkeit der vorhandenen und ergänzenden Bebauung gewahrt, ohne den eigenständigen Charakter der neuen Bebauung zu behindern.

**Überbaubare Grundstücksflächen**

ZF Im allgemeinen Wohngebiet WA sollen die überbaubaren Flächen durch äußere Baugrenzen gefasst werden.

Begründung:

Die überbaubaren Flächen sollen durch äußere Baugrenzen großzügig gefasst werden, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 4 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, um zusammenhängende Vorgartenbereiche entwickeln zu können. Entlang der Waldfläche beträgt der Abstand 5 m, um Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs der Waldbäume zu vermeiden.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

## 2.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

TF 3 **Im allgemeinen Wohngebiet WA müssen Baugrundstücke eine Fläche von 550 m² als Mindestgröße aufweisen.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Begründung:

Zur Entwicklung des Plangebiets zu einem Einfamilienhausgebiet ist eine Grundstücksneubildung erforderlich. Damit die aufgelockerte Struktur gewahrt bleibt und keine zu hohe Verdichtung entsteht, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die künftigen Baugrundstücke sollen eine Mindestgröße von 550 m² aufweisen.

Die Festsetzung einer Mindestgröße soll gewährleisten, dass die Grundstücksgrößen den örtlichen Gegebenheiten in Borgsdorf entsprechen und eine Parzellierung in zu kleine Baugrundstücke nicht möglich ist. Zudem ergibt sich aus der Festsetzung einer Mindestgröße eine Begrenzung der baulichen Verdichtung, um ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung sicherzustellen.

## 2.5 Weitere Arten der Nutzung

TF 4 **Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen.**

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

Begründung:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um zusammenhängende zu begrünende Flächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu sichern. Zufahrten zu den Grundstücken und Einfriedungen sind von dem Ausschluss ausgenommen. Entlang des Waldrandes soll mittels dieser textlichen Festsetzung die Wurzelbereiche der Waldbäume geschützt werden.

## 2.6 Verkehrsflächen

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist durch die westlich angrenzende Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ gegeben.

ZF Die Erschließung durch Stichstraßen werden im Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Anknüpfend an die bestehende Erschließungsstraße (Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“) erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch Stichstraßen. Die Lage der Straße orientiert sich an der vorhandenen gegenüberliegenden Ringerschließung im Bebauungsplan Nr. 55 (vgl. Kap. I.4.).

Das Flurstück 2373 wird in Verbindung zur vorhandenen Straßenfläche Dianaallee (Bebauungsplan Nr. 55) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

TF 5 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Einteilung des Straßenraumes der Planstraßen (Stichstraßen) sowie die Ausführung der Einmündungsbereiche zu den Grundstücken/Grundstückszufahrten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern werden innerhalb der Fachplanungen festgelegt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die Erarbeitung einer Erschließungsplanung, die auch die zukünftige Gestaltung der Straßenbegleiträume, die erforderlichen Maßnahmen zur Gestaltung im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrten sowie die fußläufige Anbindung zum Ziel hat. Gegenstand der Erschließungsplanung ist auch die Festlegung der notwendigen Entwässerungsmaßnahmen.

## 2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros KSZ Ingenieurbüro GmbH (vgl. Kap. I.4.1) sind, um die zukünftigen Bewohner des Plangebietes vor Lärmbelästigungen zu schützen, Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Prognosezeitraum werden die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 2 bis 3 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet wird am Tag im gesamten Untersuchungsgebiet auch für den Prognosehorizont 2025 eingehalten bzw. unterschritten.

TF 6 **Innerhalb des Plangebietes sollen die Fenster von Schlafräumen in der, der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite liegen. Falls dies nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung

Die für das Untersuchungsgebiet erzielten Ergebnisse weisen aus, dass das Plangebiet durch die Schienenstrecke verursachten Geräuschimmissionen in der Nacht im Prognosehorizont betroffen ist. Wegen der festgestellten Orientierungswertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen (aktiver bzw. passiver) Art für die zukünftige Nutzung erforderlich.

Für den Innenbereich der Gebäude ist aufgrund der nächtlichen Lärmbelästigung im Bebauungsplangebiet passiver Schallschutz vorzusehen. Aus lärmtechnischen Gründen ist darauf zu achten, dass Fenster von Schlafräumen in Richtung der Schienenstrecke abgewandten Gebäudeseiten gelegt werden. Falls das nicht möglich ist müssen andere Maßnahmen getroffen werden.

Weiterhin sind für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

## 2.8 Grünordnerische Festsetzungen

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

### Befestigung von Wegen und Zufahrten

TF 7 **Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickert wird und somit Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in den Wasserhaushalt, gemindert werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn der Belag der befestigten Erschließungsflächen im Baugebiet versickerungsfähig ist. Diese textliche Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamen Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebiets und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Einzelbäume

TF 8 **Im allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste empfohlen.**

**Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.**

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

Pflanzliste

| Dt. Name | Botanischer Name | Nektarwert | Pollenwert |
|---|---|---|---|
| Apfel | Malus spec. | sehr gut | sehr gut |
| Sauerkirsche, Weichsel | Cerasus vulgaris | sehr gut | sehr gut |
| Süßkirsche, Vogelkirsche | Cerasus avium | sehr gut | sehr gut |
| Salweide | Salix caprea | sehr gut | sehr gut |
| Silberweide | Salix alba | sehr gut | sehr gut |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | sehr gut | mäßig |
| Winterlinde | Tilia cordata | sehr gut | gering |
| Birne | Pyrus communis | gut | gut |
| Esskastanie | Castanea sativa | gut | gut |
| Spitzahorn | Acer platanoides | gut | mäßig |
| Holländische Linde | Tilia x vulgaris | gut | gering |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | gut | gering |
| Japanischer Schnurbaum | Sophora japonica | sehr gut | mäßig |
| Gemeine Robinie | Robinia pseudoacacia | sehr gut | gering |
| Gleditschie | Gleditsia triacanthos | sehr gut | gering |
| Krimlinde | Tilia x euchlora | gut | gering |
| Ungarische Silberlinde | Tilia tomentosa | gut | gering |
| Gemeine Rosskastanie | Aesculus hippocastanum | gut | gut |
| Rote Rosskastanie | Aesculus x carnea | gut | gut |

Begründung:

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste wird empfohlen, da die Bienenhaltung in Hohen Neuendorf ortstypisch von großer Bedeutung ist. Die aufgelisteten Bäume sind als Bienenweide besonders geeignet und weisen einen guten bis sehr guten Nektar- und Pollenwert auf.

Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert und dem Grundstückseigentümer ein teilweiser Ausgleich für den Verlust der im Zuge der Beräumung der Fläche gefällten Bäume geschaffen.

## 3. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Borgsdorf des Wasserwerks Stolpe.

Einsicht der DIN 4109

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

## 4. Flächenbilanz

| **Flächen** | **Bezeichnung im Plan** | **Größe in m²** | **Summe in m²** |
|---|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | WA | 5.969 | |
| ***Summe*** | | | 5.969 |
| öffentliche Straßenverkehrsflächen | Neue Stichstraßen | 458 | |
| ***Summe*** | | | 458 |
| **Plangebiet** | | | **6.427** |

# III. GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

## 1 Einleitung

### 1.1 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Anlass und Ziel

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat den Beschluss gefasst, für das Gebiet „Östlich der Dianaallee“ im Stadtteil Borgsdorf die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte städtebauliche Entwicklung mittels verbindlicher Planung festzusetzen (Aufstellungsbeschluss B 038/2015 vom 25.06.2015).

Das Plangebiet, Gemarkung Borgsdorf, Flur 1, Flurstücke Nr. 2376 und 2373 mit einer Größe von ca. 0,65 ha befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung für Teilbereiche des Ortsteils Borgsdorf vom 28.08.2000. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Städtebaulich orientiert sich die Planung an den Festsetzungen der westlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ und Nr. 15-I „ Nördlich der Hubertusallee“.

Der Bebauungsplan soll der Wiedernutzbarmachung bisher brach liegender Flächen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Unter Berücksichtigung dessen sowie aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der örtlichen Lage des Plangebietes ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufzustellen.

Ein Umweltbericht ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Aspekte der Planung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung müssen dennoch sachgerecht abgearbeitet werden. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -bewertung des vorliegenden grünordnerischen Fachgutachtens sollen als Beurteilungsgrundlage dienen und die adäquate Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen des Planverfahrens ermöglichen.

Die methodischen und inhaltlichen Anforderungen an dieses Fachgutachten entsprechen im Wesentlichen denen eines Grünordnungsplanes.

BauGB und Naturschutzgesetzgebung

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung bewertbarer Unterlagen zur Sicherung der örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich aus:

- den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung des Landes und des Bundes mit dem Auftrag zur Landschaftsplanung auf örtlicher Ebene, z.B. durch § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem § 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG).
- der Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz nach § 1 a BauGB.

Ziel ist es, eine den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Entwicklung planerisch vorzubereiten und abwägungsfähige Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren bereitzustellen.

Die abschließende Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 BNatSchG sowie nach §§ 6 und 7 BbgNatSchAG ist innerhalb des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht vorgesehen, jedoch besteht auch hier die Verpflichtung zur planungsrechtlichen Vermeidung bzw. Minderung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

**Landschaftsplanung**

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. Die jeweilige Planung hat sich dabei auf die übergeordneten Planungen zu beziehen. Für die Stufe des Grünordnungsplans ist dies der Landschaftsplan. Er formuliert die örtlichen Erfordernisse 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). Als Planungsgrundlage wurde der Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom Planungsbüro FUGMANN JANOTTA verwendet. Die für das Plangebiet relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

**Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Borgsdorf der Stadt Hohen Neuendorf. Es wird im Norden und Osten durch Wald (Kiefern- bzw. Kiefernmischwald), im Süden durch ältere Wohnbebauung und im Westen durch das Neubaugebiet westlich der Planstraße im Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“, das derzeit erschlossen wird, begrenzt.

HOHEN NEUENDORF
Stadtteil Borgsdorf
BIRKENWERDER
Naturschutzgebiet
Amt für Forstwirtschaft Untere Forstbehörde Land Brandenburg E5
S-Bahnhof Borgsdorf
Kinder- u. Jugendheim ALEP
Wohngebiet in Bau
Garten- u. Pflanzenmarkt
Radfernweg Berlin-Kopenhagen
Gut Lindenhof
Birkenwerder-Nord
AB-ANSCHLUSSSTELLE BIRKENWERDER
Berliner Ring
Gewerbegebiet Triftweg
Kinderheim
Waldfriedhof
Kapelle
Forsthaus
Skaterbahn
Gartenstadt Briesetal
Hubertussee
Börner See
Briese
Pappenfuch
Habichtsweg
Wacholdersteig
Bachstelzenweg
Meisenweg
Grenzweg
Lindenhof Siedlung
Schwalbenring
Hauptstr.
Berliner Chaussee
Chausseestr.
L 20
K 6504
816
Hermannstr.
Veltener
Zu den Koppeln
Thälmann-str.
Linden-str.
Bahnhofstr.
Georgstr.
Albrechtstr.
Ferdinandstr.
Friedrichstr.
Rosenstr.
Falkenstr.
Ginsterstieg
Sperberstr.
Elsterweg
Bussardstr.
Rehherstieg
Nordhamm
Nachtigallenweg
Sandodornweg
Schlehdornweg
Dornbuschweg
Margentenstr.
Nelkenstr.
Pfeifer Weg
Lilienweg
Ulmenweg
Birkenweg
Platanenweg
Hainbuchenweg
Fasanenweg
Taubenweg
Falkenweg
Sperlingsweg
Amselweg
Buchfinkenweg
Meisenweg
Triftweg
Autobahn
Im Fuchsbau
Am Mühlenfeld
Stichkanal
Haake
Knesebeckstr.
Kleiner Weg
Hohenbrunner Weg
Alte Jüth
Am Waldfriedhof
Briese
Radfernweg
Bahnhofstr.
Jägerallee
Fasanenweg
Fuchsallee
Seepromenade
Friedenstalstr.
Unter den Eichen
Nimrodsteig
Wolfsee
Georgstr.
Heinrichstr.
Hubertusallee
Dianaallee
Diana-Zakstr.
Sperberstr.
Nordhamm
Nachtigallenweg
Sperlingsweg
Kapellenweg
Am Waldfriedhof
Bachstelzenweg
Meisenweg
Grenzweg
Lindenhof Siedlung
Schwalbenring
Hauptstr.
Berliner Ring
Gartenstadt Briesetal
Blumenweg
Nensickendorfer
Kinderheim
Triftweg
Autobahn
Gewerbegebiet Triftweg
Im Fuchsbau
Am Mühlenfeld
Stichkanal
Haake
Knesebeckstr.
Friedens-allee
Am Briesetal
Zum Weißen Haus
Zu den Koppeln
Veltener

## 1.2 Methodik

Auf der Basis der Bestandsbewertung und der Darstellung von natürlichen und nutzungsabhängigen Bedingungen des Untersuchungsgebietes werden die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft ermittelt sowie vorhandene Beeinträchtigungen aufgezeigt. Daraus folgend und auf der Basis der o. g. wichtigsten gesetzlichen und planungsrelevanten Rahmenbedingungen werden die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele abgeleitet, die eine Grundlage für die Konfliktbeurteilung und die nachfolgende Leitbildformulierung sind. Daraus folgend werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung abgeleitet und Vorschläge für deren textliche Integration in den Bebauungsplan gemacht.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass des MUNR und des MSWV werden die durch den Landschaftsplan bereits ausreichend untersuchten Schutzgüter bzw. Aspekte keiner vertiefenden Betrachtung unterzogen. Zur Feststellung des Vegetationsbestandes und der Biotopstruktur wurden im Spätsommer 2007 mehrere Feldbegehungen vorgenommen. Die Ergebnisse ergänzen bzw. präzisieren diesbezügliche Aussagen des Landschaftsplanes. Auf eine Betrachtung der Siedlungsgeschichte und der Flächennutzung wird mit Hinweis auf die Ausführungen des Landschaftsplanes verzichtet.

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)“. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation (bereits vorhandene Erschließung und ehemalige Bebauung, deren Abriss im Februar 2015 erfolgte) über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungsvorschläge im vorliegenden Gutachten eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan bieten.

# 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Hochfläche des Westbarnims und liegt im Norden der ab Anfang des vergangenen Jahrhunderts entstandenen Siedlung Borgsdorf. Naturräumlich ist dieses Gebiet (nach Scholz) der Barnimplatte zuzuordnen. Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) zählt es zu der naturräumlichen Region Westbarnim.

## 2.1 Geomorphologie/Relief

Das Plangebiet gehört in Bezug auf seine geologische Entstehung zum Jungmoränenland der Norddeutschen Tiefebene. Die Gestaltung seiner Oberfläche und der geologische Bau sind eng mit den Vergletscherungen während der Eiszeit (Pleistozän) verbunden. Das Untersuchungsgebiet ist durch die Weichseleiszeit (vor ca. 18.000 Jahren v. u. Z.) geomorphologisch geformt worden. Das Gelände ist flach und ohne erkennbare Reliefierung bei Höhen zwischen 40- 42 m über NN.

Das Planungsgebiet ist durch flächige Ausbildungen von Geschiebemergel (Mächtigkeit 10-15 m) geprägt, welcher von mehr oder weniger mächtigen glazifluvialen Sanden überdeckt ist. Diese für den Barnim charakteristischen Geschiebemergelflächen bestehen aus geschichteten so genannten „Vorschüttsanden“. Sie wurden während der letzten Eiszeit zuerst vor dem Rand des vorrückenden Inlandeises durch Schmelzwasser ausgebreitet. Als dann die Gletscher abschmolzen, wurden die feineren Bestandteile der Grundmoräne durch das Schmelzwasser ausgewaschen. Dies führte zu der für Geschiebemergel typischen Schichtung der Sande. Nach der Eiszeit setzte in den oberen Schichten die Verwitterung ein, sodass sandiger Lehm oder lehmiger Sand entstand. Unter diesen Schichten lagert der unverwitterte Geschiebemergel (Landschaftsplan 2014).

## 2.2 Geologie/Böden

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich weichselspätglazialer bis holozäner Schmelzwasserablagerungen aus fein- bis grobkörnigen Sanden und geringen Kiesbeimengungen (LGR 1995).

Die allgemeine Bodengestalt des Plangebietes ist charakterisierbar als vernässungsfreier, sickerwasserbestimmter Sandstandort. Die vorherrschenden Bodentypen sind nährstoffarme, schwach podsolierte Brauerden mit vorherrschend niedrigem Ertragspotential. Die trockenen und nährstoffarmen Standortverhältnisse bieten jedoch ein relativ hohes Entwicklungspotenzial für wertvolle Biotopstrukturen auf trockenen Standorten, so dass die biotische Lebensraumfunktion der Böden als hoch bewertet wird.

Die Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (LGR 2001) stellt im Plangebiet folgende Bodengesellschaft dar:

Bodengesellschaft Nr. 38: überwiegend podsolige Braunerden und gering verbreitet Podsol-Braunerden und Braunerde-Podsole über Schmelzwassersand

Im Plangebiet ist der Boden durch die ehemalige gewerbliche Nutzung der Fläche als Schlosserei (Schiroba) und die bis Frühjahr 2015 vorhandene Bebauung, Versiegelung durch Wege und Zufahrten, Bodenbefestigungen und Aufschüttungen vollständig anthropogen überprägt. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist erheblich eingeschränkt. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes lag vor Durchführung der Abrissmaßnahmen bei rund 75 Prozent der Fläche. Insgesamt waren 4.845 m² bebaut und versiegelt (siehe Abb. 2).

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

*Abb. 2 Versiegelung im Plangebiet (Stand: Januar 2015)*

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 1: Bewertung Schutzgut Boden

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Puffer- und Filterfunktion | - bei sandigen Böden und großem Flurabstand des Grundwassers relativ hoch |
| Infiltrationsfunktion | - hohe Grundwasserneubildungsrate auf vegetationsfreien bzw. -armen Flächen |
| Erosions-/Bodenschutzfunktion | - Erosionswiderstand gegenüber Wasser auf Grund des Reliefs gegeben |
| Lebensraumfunktion | - mittlere bis hohe Lebensraumeignung auf nicht bebauten Flächen (anthropogener Sonderstandort nach Beräumung der Fläche) |
| Biotische Ertragsfunktion | - nicht relevant |
| Funktion als Lagerstätten-ressourcen | - nicht relevant |

**Bewertung**

Der Boden trägt als ein Element des Naturhaushaltes entscheidend zu dessen Stabilität und Funktionsfähigkeit bei. Diese Funktionsfähigkeit war im Plangebiet im Bereich der ehemals bebauten Flächen durch Versiegelung und Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung auf einem großen Teil der Fläche (75 Prozent) nicht mehr vorhanden. Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften sind nicht vorhanden. Markante Geländeformen Geotope, die als Zeugnisse der erdgeschichtlichen Entwicklung für die Landschaftsentwicklung beispielhaft sind, kommen im Plangebiet nicht vor. Nach der Beräumung der Fläche fehlt eine humose Oberbodenschicht.

Altlasten

Das Plangebiet war im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel unter der ALKAT-Nr. 0336651825 mit der Bezeichnung "SCHIROBA Schlosserei und Heizungsbau, östlich der Nordbahn (Flur 1, Flurstücke 2376 und 2373 (ehemals Flurstück 4/1 und 4/2) als Altstandort erfasst.

Die ordnungsgemäße Durchführung der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen auf der Fläche, die Untersuchung von Verdachtsflächen sowie die Beseitigung belasteten Materials zur Sanierung der Fläche im Frühjahr 2015 wurde dokumentiert und der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Mai 2015 nachgewiesen.

Mit Schreiben vom 06.07.2015 wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass die unter der ISAL-Nr. 0336651825 registrierte Fläche fortan als sanierter Altstandort geführt wird.

## 2.3 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich größer 10 m vor. Das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden Böden und dem hohem Flurabstand relativ geschützt. Es besteht eine mittlere Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe, da der Anteil bindiger Bildungen

an der Versickerungszone mehr als 20 % beträgt (Landschaftsplan Hohen Neuendorf, Umweltatlas Berlin).

Die Grundwasserströmungsverhältnisse sind durch eine ausgeprägte Grundwasserströmung von der östlichen Hochfläche des Barnim zur Havelniederung im Westen geprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Borgsdorf des Wasserwerkes Stolpe (WSG_ID 7403).

Folgende Vorbelastungen sind im Untersuchungsraum zu berücksichtigen:

- Störung des natürlichen Wasserhaushaltes auf Grund von Reliefveränderungen durch Bodenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen

Tabelle 2: Schutzgut Wasser

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Grundwasserschutzfunktion | - vgl. Puffer- und Filterfunktion Schutzgut Boden<br>- Oberster Grundwasserleiter ist relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen |
| Grundwasserneubildungsfunktion | - nach Entsiegelung und Sanierung des Altstandortes aktuell hoch aufgrund fehlender Vegetationsbedeckung |
| Oberflächenwasserschutzfunktion | - nicht relevant |
| Abflussregulations- und Retentionsfunktion | - auf den unversiegelten Flächen auf Grund der Relief- und Bodenverhältnisse gering bis mittel |
| Trinkwasserschutz | - Lage innerhalb TWSZ III<br>- Besondere Bedeutung für die Trinkwasserversorgung |

Das Grundwasser stellt für den Menschen eine der wichtigsten verfügbaren Trinkwasserressourcen dar. Seine Häufigkeit 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.

**Bewertung**

Im Plangebiet sind die natürlichen hydraulischen Verhältnisse im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen gestört (Versiegelung, fehlende bzw. veränderte Oberbodendeckschicht). Das bedeutet, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltselementes Wasser ist hier durch die verschiedenen Belastungsfaktoren eingeschränkt. Generell besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes Wassers sowie eine hohe Bedeutung des Gebietes für die Trinkwassergewinnung aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Borgsdorf des Wasserwerks Stolpe.

In Bezug auf die konkreten Planungsziele des Bebauungsplanes zu beachtende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser. Ausgenommen vom Verbot ist das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht.

Beim Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung zu beachteten.

Verboten ist außerdem das Anwenden von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Für Genehmigungen und Befreiungen von Bestimmungen der Verordnung ist die untere Wasserbehörde des Landkreises zu kontaktieren.

In der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 07.03.2016 wird in Bezug auf die Belange der unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auch künftig in der Trinkwasserschutzzone III bleibt. Für die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Stolpe ist die oberste Wasserbehörde, das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) zuständig. „In der künftigen Trinkwasserschutzzone III gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 16.02.2009 in der aktuellen Fassung."

## 2.4 Klima/Luft

Das Land Brandenburg ist von einem ozeanisch-kontinentalen Übergangsklima geprägt, wobei mit dem Fortschreiten nach Osten bzw. nach Süden, die kontinentalen Einflüsse deutlicher werden. Das bedeutet größere Amplituden im Jahresgang der Temperaturen und eine relative Niederschlagsarmut. Der Gesamtraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsklimas. Das Gebiet des Planungsraumes gehört zum Klimagebiet "Stärker maritim beeinflusstes Binnentiefland".

Die mittleren Jahresgänge der Lufttemperatur liegen bei 8,5 bis 9° C, im Juli erreicht die Temperatur zwischen 17,5 und 18,5°C und im Januar durchschnittlich -0,1°C. Das Jahresmittel der Niederschläge beträgt 550 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung liegt zwischen NW bis SW (Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf).

Insgesamt weist das Plangebiet mit den südlich angrenzenden älteren Wohnsiedlungen, die einen hohen Grünanteil aufweisen sowie den angrenzenden Waldflächen nur sehr geringe klimatische Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Als klimatisch entlasteter Bereich besteht im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Die Schwülegefährdung und damit das Risiko bioklimatischer Belastungen ist sehr gering

In den Sommermonaten ist bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen mit einer erhöhten Ozonkonzentration durch die relative Nähe zu größeren Waldgebieten (nordöstlich von Borgsdorf) zu rechnen.

<u>Lufthygiene</u>

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

Tabelle 3 : Schutzgut Klima

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Bioklimatische Ausgleichsfunktion | - lokal eher gering (keine Reliefenergie zum lokalen Austausch von Luftmassen), klimatisch ausgleichende Wirkungen des angrenzenden Waldbestandes, keine bioklimatischen Belastungsfaktoren vorhanden |
| Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion | - Immissionsschutz durch angrenzenden Baumbestand gegeben<br>- Luftregeneration bei aktuell vegetationsarmem Zustand im Plangebiet nicht vorhanden. |

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).

**Bewertung**

Die gegenwärtige Situation des Plangebietes wird gekennzeichnet durch relativ wenig beeinträchtigte klimatische Bedingungen, die aber aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der vor Durchführung der Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen deutlich über dem der angrenzenden Siedlungsgrundstücke lag, keine Entlastungsfunktionen für das Lokalklima im angrenzenden Siedlungsgebiet von Borgsdorf übernahm.

Beim derzeitigen weitgehend vegetationslosen Zustand der Fläche können bei Starkwind vom Plangebiet störende Staubemissionen ausgehen, die zu einer Belastung angrenzender Wohngebiete führen.

## 2.5 Vegetation

In Mitteleuropa ist der Wald, abgesehen von Extremstandorten (z.B. Felshänge, Flussschotterbetten etc.), der Endzustand (Klimaxstadium) jeder nicht unterbrochenen Vegetationsentwicklung. Von Natur aus würden auf den relativ nährstoffarmen, sandigen Standorten der Westbarnim Kiefern-Traubeneichenwälder als potentielle natürliche Vegetation vorkommen.

## 2.6 Arten und Biotope

Rechtsgrundlagen

Der gesetzliche Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten ist im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 44 BNatSchG von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt. Im § 67 des BNatSchG werden Befreiungsmöglichkeiten für die Verbote des § 44 BNatSchG aufgezeigt.

**§ 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten)**

(1) Es ist 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).

Für die hier zu begutachtende **Bauleitplanung** gelten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unmittelbar fort.

Sollte es im Zuge des Verfahrens dennoch zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung (§ 67 BNatSchG):

**§ 67 BNatSchG (Befreiungen)**

(2) Von den Verboten des § 33 Absatz 1 Satz 1 und des § 44 sowie von Geboten und Verboten im Sinne des § 32 Absatz 3 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind derzeit zumindest alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie abzuprüfen.

### 2.6.1 Biotoptypen

Die Leistungen von Pflanzen und Tieren und damit verbunden ihre Lebensräume sind für den Menschen und den Naturhaushalt äußerst vielfältig. Sie erfüllen wichtige Funktionen (z.B. Produktions- und Regenerationsleistungen) und übernehmen als integraler Bestandteil des Naturhaushaltes verschiedene Leistungen, die seine Funktionsfähigkeit erhalten (z.B. Stoffbindung und –transformation).

Die Aufnahme der Vegetations- und Biotopstruktur wurde im Juli 2015 durchgeführt. Die Klassifikation der Biotope erfolgte nach der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung in Brandenburg.

Das Plangebiet ist nach Abriss der ruinösen Gebäude und vollständiger Beräumung der Betonflächen sowie unterirdischer Einrichtungen und Fundamente als vegetationsarmer anthropogener Rohbodenstandort (Biotop-Nr. 03100) zu beschreiben.

Auf Teilen der beräumten Flächen entwickeln sich ruderale Pionierarten wie Acker-Melde und Gänsefuß.

Die nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen wurden als Kiefernforst mit Laubholzarten Biotop-Nr. 08680 kartiert.

Die Großgehölzstruktur innerhalb der ehemaligen Gewerbebrache wurde vorwiegend von einem nach der Aufgabe der Gewerbenutzung wild aufgewachsenen Baumbestand aus Kiefern, Birken, Eschenahorn und Pappeln geprägt.

Mit dem Abriss der ruinösen Gebäude und der Beräumung der Fläche mussten auch die hier in den vergangenen 20 Jahren aufgewachsene Gehölze beseitig werden. Die Mehrzahl dieser Bäume stand unmittelbar neben Gebäudefundamenten bzw. neben befestigten Verkehrs- und Lagerflächen.

Beim Abriss von Fundamenten und Betonflächen war ihre Erhaltung daher nicht möglich. Ein Schutz der Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf bestand nicht, da die Fläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. Innenbereichssatzung lag und zum Zeitpunkt der Beräumung noch kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche bestand.

*Abb. 3 Baumbestand vor Gebäudeabriss und Beräumung*

Tabelle 4: Schutzgut Arten und Biotope

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion | - im Plangebiet eingeschränkt, aber durch räumliche Vernetzung mit hochwertigeren Lebensräumen noch mittlere Eignung (z.B. Teilhabitate) |
| Spezielle Lebensraumfunktion | - keine §32-Biotope vorhanden; keine Vernetzungsfunktionen, Vogellebensräume aufgrund vorhandener Altgehölze und Nistkästen vorhanden. |

**Bewertung**

Die Lebensraumeignung für die Ausbildung standorttypischer, artenreicher Lebensgemeinschaften ist im Plangebiet vom Standortpotenzial her aufgrund der Nähe zum Wald und der nährstoffarmen Sandböden als mittel bis hoch einzuschätzen. Wegen der fehlenden Vernetzungsfunktionen besteht insgesamt nur eine geringe Bedeutung für den lokalen Arten- und Biotopschutz.

Die Waldflächen nördlich und östlich des Plangebietes weisen mittlere Biotopwerte auf und sind besonders für die örtliche Naherholung von Bedeutung (Wanderweg an östlichen Grenze des Plangebietes).

Die angrenzenden Siedlungsbiotope im Süden und Westen des Plangebietes sind für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung.

### 2.6.2 Fauna

Auf der Grundlage der zwei Gebietsbegehungen im Juli 2015 sowie den Ergebnissen der Untersuchung zur Erfassung geschützter Arten und Lebensstätten, die im Januar 2015 durchgeführt wurden, werden im Folgenden die potenziellen Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das geplante Vorhaben beurteilt.

Nach Abriss der Gebäude und Beräumung der Fläche handelt es sich dabei nur um europäisch geschützte Arten aus den Tiergruppen der **Brutvögel** (geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie) und **Reptilien** (Zauneidechse im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt).

Für alle anderen streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind beim aktuellen Zustand der Fläche keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

*Fledermäuse*

Für Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt) sind nach Gebäudeabriss und Beräumung im Plangebiet keine geeignete Lebensräume mehr vorhanden.

Zur Kompensation des Verlustes von potentiellen Sommerquartieren an den ruinösen Gebäuden wurden im Rahmen der Abrissgenehmigung im Februar 2015 zwei Fledermausquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes angebracht.

*Reptilien*

Zur Überprüfung auf evtl. Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände wurden im Juli 2015 zwei Geländebegehungen durchgeführt. Dabei wurden vor allem vorhandene Bauschuttablagerungen untersucht. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte, die auf ein Zauneidechsenvorkommen auf dem Gelände schließen lassen, ergeben.

Die gesamte Fläche wurde im Februar 2015 beräumt und planiert und ist weitgehend vegetationsfrei. Zauneidechse und Schlingnattern, die in der Umgebung des Plangebietes vorkommen, besiedeln Biotope, die eine hohe Strukturvielfalt aufweisen. Strukturarme Flächen, wie die hier vorliegende Pionierflur werden nur selten, meist zur Nahrungssuche, aufgesucht, stellen aber nicht das Zentrum eines Habitats dar.

**Betroffenheit**

Geeignete strukturreiche Flächen sind beim jetzigen Zustand der Fläche nicht vorhanden. Grabbare sandige Aufschüttungen fehlen, der Sandboden ist an vielen Stellen von Bauschuttresten durchsetzt und flächenhaft stark verdichtet. Gut geeignete Flächen für die Eiablage sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Auch auf der westlich benachbarten Fläche des angrenzende Bebauungsplanes Nr. 55 wurden im Rahmen einer 2014 durchgeführten Untersuchung keine Reptilienvorkommen nachgewiesen (Untersuchung zu Reptilienvorkommen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“, Abschlussbericht, Stand 14.07.2014, Schirmer-Partner, Landschaftsarchitekten).

*Brutvögel*

Im Plangebiet konnten im Juli 2015 keine Reviere bodenbrütenden Vogelarten festgestellt werden. Vor Abriss Gebäude im Februar 2015 wurde eine Erfassung geschützter Arten und Lebensstätten durchgeführt („Erfassung von geschützten Arten und Lebensstätten auf den Grundstücken der Gemarkung Borgsdorf Flur 1 2376 und 2373 -ehemals Flst. 4/1, 4/2- und 851/6“, Stand 14.01.2015, Schirmer-Partner, Landschaftsarchitekten).

Zur Kompensation der festgestellten Verluste von dauerhaft geschützten Lebensstätten der im Plangebiet vorkommenden Gebäude- und Nischenbrüter wurden in unmittelbarer Nachbarschaft 2 Nisthöhlen angebracht.

*Insekten*

Nesthügel bauende Waldameisen konnten im Waldrandbereich im Norden und Osten des Plangebietes im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

**Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Besondere Maßnahmen des Artenschutzes sind nicht erforderlich bzw. wurden diese bereits im Rahmen des Gebäudeabrisses umgesetzt. Falls zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung das Artenvorkommen ggf. abweicht, müssen Maßnahmen für den Artenschutz getroffen werden.**

## 2.7 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“, das zum Naturpark (NP) Barnim gehört. In der Schutzgebietsverordnung vom 10. Juli 1998 sind in § 3 folgende Schutzzwecke, hier nur wiedergegeben soweit ein inhaltlicher Bezug zum Plangebiet besteht, definiert:

1. Die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
   - der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
   - der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung,
   - der Reinhaltung und Verbesserung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung für als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin,
   - der Förderung der naturnahen Wälder.
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere
   - der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung.

3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraum Berlins, insbesondere einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen

**Betroffenheit**

Mit der geplanten Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit maximal 2-geschossiger Einzelhausbebauung sind keine weitreichenden Wirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Potentielle mögliche negative Auswirkungen durch Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen auf die festgelegten Schutzzwecke des LSG können aufgrund der angrenzend geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete nach europäischem und Landesrecht (FFH-Gebiete und NSG) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Nächstgelegenes Schutzgebiet nach europäischem Recht ist das FFH-Gebiet „Briesetal“ DE 3246-302 südlich des Plangebietes. Bei einem Abstand zum Plangebiet von 1,6 km können untersuchungsrelevante Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Die nächstgelegenen flächenhaften Naturdenkmale sind die ehemaligen Tonstiche im Siedlungsgebiet von Borgdorf, die durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt werden können.

## 2.8 Ortsbild und Freiraumstruktur, Erholungsvorsorge

Die erholungsfördernden Wirkungen eines Landschafts- bzw. Siedlungsraumes hängen stark von der weitgehenden Störungsfreiheit des Gebietes und seiner strukturellen Intaktheit ab. Das heißt, der Raum muss aufgrund der Anordnung seiner einzelnen Komponenten im Zusammenspiel mit den Lagebedingungen positive Wahrnehmungen ermöglichen bzw. Emotionen hervorrufen können sowie die Möglichkeit des aktiven Agierens bieten.

Kriterien für die Beschreibung des Landschaftsbildes sind u.a. Schönheit, Eigenart, Vielfalt von Natur und Landschaft, landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente.

Das Landschaftsbild des Westbarnim ist nur im Bereich seiner wesentlichen Zäsuren gut wahrnehmbar: an größeren Erhebungen (Dünen), sofern diese nicht bewaldet sind, im Bereich der Kanten zur offenen Landschaft, an Mooren, im Bereich von größeren Gewässern und an Taleinschnitten der Entwässerungsrinnen. Da die Siedlungsbebauungen größtenteils den Waldrand erreicht haben bzw. in den Wald eingedrungen sind, ist hier der Faktor Landschaftsbild weniger bedeutend.

Der Mangel an fehlender Landschaftsvielfalt und damit Erlebbarkeit eines Landschaftsbildes ist heute schon deutlich in diesen Wohngebieten zu spüren, die keine benachbarten Offenflächen aufweisen können (Textteil Landschaftsplan, S. 96).

Das Plangebiet lässt sich homogenen, siedlungsgeprägten Flächen des Westbarnim mit gering ausgeprägter Landschaftsbildvielfalt zuordnen.

Im Untersuchungsraum stellt nach der Beräumung der Fläche nur das im Norden und Osten angrenzende Waldgebiet ein positiv wirkendes Element des Landschaftsbildes dar.

Die inzwischen beseitigten desolaten Gebäude auf dem Grundstück beeinträchtigten das Ortsbild und wirkten störend auf die angrenzenden Wohn- bzw. Waldflächen.

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild/Erholung 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 5: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/naturbezogene Erholungsfunktion | - nördlich und östlich angrenzendes Waldgebiet für naturgebundene Erholung gut bis sehr gut geeignet (LSG Westbarnim)<br>- Erlebbarkeit des Landschaftsraumes aufgrund fehlender Ausblicke und abwechslungsreicher Strukturen eingeschränkt<br>- im Plangebiet keine natürlichen, das Landschaftsbild prägenden Elemente vorhanden. Vor der Beräumung: desolater Zustand der ehemaligen Gebäude auf dem Grundstück, Beeinträchtigung des Ortsbildes |
| Dokumentations- und Informationsfunktion | - fehlend / nicht bekannt |

**Bewertung**

Die Fläche ist nach Beräumung ohne Funktion für das Landschafts- und Ortsbild. Die Grundstücke sind derzeit unzugänglich eingezäunt und haben keine Funktion für die örtliche Erholung.

## 3. Leitbilder und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege

Aus den nachfolgend genannten übergeordneten Planungen lassen sich folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das von der Planung betroffene Gebiet ableiten.

### 3.1 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP BB)

Für die Siedlungsentwicklung in Hohen Neuendorf gelten gemäß LEP B-B folgende landesplanerische Grundsätze und Ziele:

**4.1 (G)**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale 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.

**4.2 (Z)**

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Planansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2.

Die städtebauliche Ordnung und Umgestaltung des Plangebietes widerspricht keinen Zielen der Raumordnung und berücksichtigt die Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan.

### 3.2 Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf

Im Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf ist das Plangebiet entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet dargestellt.

Die das Plangebiet und die angrenzenden Flächen betreffenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Textteil anhand folgender Leitbilder beschrieben:

Siedlungsgebiete:

- Erhalt des Charakters naturräumlich hochwertiger Siedlungsgebiete

Landschaft

- Maßnahmen zum ökologischen Waldumbau für angrenzende Waldflächen. Umbau zu naturnahen Waldfolgegesellschaften (Priorität nachrangig).

Standortbezogenes 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 luftdurchlässigen Befestigungsarten im Siedlungsgebiet, insbesondere zum Schutz der Leistungsfähigkeit der abiotischen Komponenten Wasser, Klima und Boden
- Freihalten der unmittelbar an den Waldrand grenzenden Grundstücksflächen von Bebauung. Schutz vorhandenen Waldbestands.

**Bewertung**

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück am nördlichen Ortsrand von Borgsdorf stimmt mit den wesentlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie mit den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Hohen Neuendorf überein.

## 4. Konfliktanalyse

Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet ergibt sich aus der geplanten zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,2 für das Allgemeine Wohngebiet und den geplanten Verkehrsflächen. Die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist im Bebauungsplan zugelassen, so dass bei der Berechnung von einer maximalen Bebauung von 30 % der festgesetzten Wohnbaufläche ausgegangen wird.

Der Eingriff durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet umfasst insgesamt maximal 2.249 m² (Versiegelung im WA und auf Verkehrsflächen, gerundet auf ganze Zahlen); er vollzieht sich auf folgenden Flächenkategorien:

Wohnbauflächen

| **Allgemeines Wohngebiet** | **Fläche (m²)** | **GRZ** | **Max. Versiegelung (m²)** | **Betroffene Biotoptypen** |
|---|---|---|---|---|
| WA | 5.969 | 0,2+ 50% Überschreitung | 1.791 | Anthropogener Rohbodenstandort |

Verkehrsflächen

Die Gliederung und Ausführung der dargestellten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs. Die geplanten Verkehrsflächen (Stichstraßen und Rad-/Fußweg) sind daher als voll versiegelte Flächen zu bewerten.

| Verkehrsflächen | Fläche (m²) | Betroffene Biotoptypen |
|---|---|---|
| Planstraßen | 458 | Anthropogener Rohbodenstandort |

Unversiegelte Flächen

| Kategorie | Fläche (m²) | Betroffene Biotoptypen |
|---|---|---|
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Gärten) im WA: 5.969 qm x 0,7 | 4.178 | Anthropogener Rohbodenstandort |

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet (0,65 ha) liegt bei rund 35 % und entspricht nach Umsetzung der Planung dem Charakter einer Einzelhaussiedlung mit kleinen Ziergärten (Biotoptyp-Nr. 12261).

Gegenüber dem Bestand vor Durchführung der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen (Versiegelung = 4.845 m²), kommt es bei Ausschöpfung aller baulichen Möglichkeiten zu einer Abnahme der Bodenversiegelung von mindestens 2.596 m².

## 4.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Die nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Gegenstand der nachfolgenden Analyse.

Die Eingriffsbewertung erfolgt schutzgutbezogen und mit Bezug auf die vom Eingriff betroffenen Flächen.

*Schutzgut Boden*

Durch die Planung können insgesamt 2.249 m² der Fläche vollständig durch Gebäude, Straßen und Nebenanlagen überbaut und versiegelt werden. Die ursprüngliche Bebauung und Versiegelung der Fläche lag bei rund 4.845 m². Damit ergibt sich eine Minderung um 2.596 m². Die Planung hat insgesamt positive Auswirkungen für die Bodenfunktionen.

*Schutzgut Wasser*

Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes relativ geschützt. Eine dauerhafte Gefährdung ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

Die Zunahme der Versickerungsfläche im Vergleich zum ursprünglichen Bestand stellt eine Verbesserung der hydrogeologischen Situation im Plangebiet dar, der durch zusätzliche wasserhaushaltschonende Maßnahmen im Bebauungsplan (wasserdurchlässige Befestigungen) weiter verbessert werden kann.

*Schutzgut Klima/Luft*

Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die Planung kleinräumig beeinträchtigt, da klimatisch wirksame Baumgruppen und Einzelbäume von der Beräumung des Geländes betroffen waren. Klimatisch belastete Bereiche sind jedoch in der Umgebung nicht vorhanden, so dass aufgrund der untergeordneten Flächengröße und der Zunahme unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen keine erheblichen klimatischen Veränderungen eintreten werden.

*Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt*

Eine Neubebauung der beräumten Fläche bedeutet keinen Eingriff für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Der Verlust von Gehölzaufwuchs im Plangebiet im Rahmen von Gebäudeabriss und Entsiegelungsmaßnahmen war unvermeidbar, da die Gehölze zum Großteil unmittelbar neben Gebäuden, Grundmauern und Betonflächen aufgewachsen waren.

Ein teilweiser Ausgleich für die Gehölzverluste innerhalb des Plangebietes kann durch die Festsetzung von Neupflanzungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Der Verlust dauerhaft geschützter Lebensstätten wurde im Rahmen der Baugenehmigung für den Abriss der ruinösen Gebäude durch die Anbringung von Ersatznistkästen für gebäudebrütende Vogelarten sowie von Fledermauskästen kompensiert. Weiter Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

*Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild*

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Ortsbild und Erholungseignung“ führen können, da die geplante Nutzung sich beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen am angrenzenden Bestand orientiert, keine negativen Fernwirkung auf das angrenzende LSG verursacht und ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

Tabelle 6: Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild

| Schutzgut | funktionsbezogene Bewertungskriterien | Konflikt | Bilanz |
|---|---|---|---|
| Boden | Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens) | Flächenverlust und Versiegelung:<br>- durch WA (1.791 m²)<br>- durch Verkehrsflächen (458 m²) | - Abnahme der bebauten, und versiegelten Fläche um mindestens 2.596 m²<br>**Positive Wirkungen** |
| Wasser | Grundwasseranreicherung Grundwasserqualität | Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung | - Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildungsrate durch hydrogeologische Situation zu vernachlässigen<br>- Erhaltung der Retentionsfunktion durch Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet<br>**Neutrale Wirkung** |
| Klima/Lufthygiene | Temperatur, Luftfeuchte, Wind | Bauliche Verdichtung innerhalb eines klimatisch nicht belasteten Siedlungsbereiches. | - Zunahme klimatisch wirksamer Vegetationsflächen auf 2.596 m²<br>**Positive Wirkungen** |
| | lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen | Lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Gebäudeheizung | - durch moderne Heizsysteme entsteht kein erheblicher Eingriff |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Biotop- und Artenschutz | Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten | Lebensraumverlust für bestimmte Tier- und Pflanzenarten auf gering- wertigen Biotopen. | - keine geschützten Biotoptypen und Arten innerhalb des Plangebietes betroffen<br>- Durchführung von vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen für den Verlust geschützter Lebensstätten im Rahmen der Abrissgenehmigung<br>**Eingriff ausgeglichen** |
| | | Verlust von nicht geschützten Solitärbäumen und Baumgruppen im Rahmen von Abrissmaßnahmen | - Ersatzpflanzung von Bäumen im Allgemeinen Wohngebiet<br>**Eingriff ausgeglichen** |

## 5. Grünordnung

Auf der Grundlage der vorangegangenen Eingriffsuntersuchung werden im Rahmen dieses Kapitels die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes erläutert.

Obwohl eine Verpflichtung zum Ausgleich der festgestellten Eingriffe im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht besteht, sollten die dargestellten Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

### 5.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet.

Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

*Schutzgut Boden*

Eine über die Gebäudegrundflächen im allgemeinen Wohngebiet hinausgehende wasser- und luftundurchlässige Versiegelung des Bodens sollte vermieden werden.

Um die voll versiegelte Fläche möglichst gering zu halten, können die zu befestigenden Flächen wie Grundstückszufahrten und Zuwegungen mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht hergestellt werden. Bei der Verwendung von wassergebundenen Deckschichten, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasen-, Drain- oder Ökopflaster bleiben die Speicher- und Filterfunktionen des Bodens weitgehend erhalten.

Für diese Flächen kann ein verringerter Versiegelungsfaktor von 0,7 in Ansatz gebracht werden. Eine Quantifizierung der dadurch erzielbaren Minderung der Gesamtversiegelung ist im derzeitigen Planungsstadium nicht möglich, da der Umfang dieser Flächen aufgrund der noch nicht vorliegenden Ausführungsplanung nicht bekannt ist.

Für Stellplätze wird aufgrund der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone auf die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten verzichtet.

*Schutzgut Wasser*

Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge Bodenversiegelung zu minimieren, ist nach Brandenburgischem Wassergesetz die Sammlung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers aus Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem

Grundstücken vorgesehen. Die zu befestigenden Flächen werden auf benachbarte Vegetationsflächen entwässert. Ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes kann dadurch vermieden werden.

*Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt*

Zur Erhaltung und zum Schutz des im Norden und Osten angrenzenden Waldrandes wird vorgeschlagen, im Norden und Osten des geplanten Allgemeinen Wohngebietes eine Baugrenze einzutragen.

Mit der Festsetzung einer 5 m breiten Abstandsfläche können Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs der Waldbäume durch ein zu nahes Heranrücken von Gebäuden an den benachbarten Waldbestand vermieden werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen werden in nachfolgender Tabelle für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet.

Tabelle 7: Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

| Schutzgut | Art und Umfang des Eingriffs | Maßnahmen |
|---|---|---|
| Boden | Bodenversiegelung durch Anlage von privaten Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen (nicht quantifizierbar) | - Verwendung wasserdurchlässiger und vegetationsfreundlicher Befestigungsmaterialien zur Verminderung der Versiegelung |
| Wasser | Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Bebauung und Versiegelung | - Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück (nach anderen gesetzlichen Vorschriften)<br>- Entwässerung der zu befestigenden Flächen auf benachbarte Vegetationsflächen |
| Biotop- und Artenschutz | Beeinträchtigung des im Norden angrenzenden Waldrandes | - Festsetzung einer Baugrenze zum Schutz vorhandenen Baumbestandes |

## 5.2 Gestaltungsmaßnahme

*Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt*

Um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen im Plangebiet sicherzustellen, die gleichzeitig auch kompensatorische Wirkungen für den Verlust des bis zur Beräumung hier vorhandenen Baumbewuchses haben, sollen im allgemeinen Wohngebiet (WA) je angefangene 500 m² Grundstücksfläche je 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden (Berechnung: 5.969 m² : 500 m² = 11,938). Damit sind im Plangebiet insgesamt mindestens 12 Bäume zu pflanzen.

Je nach gewählter Grundstücksgröße wird sich diese Mindestanzahl zu pflanzender Bäume jedoch deutlich erhöhen, da davon auszugehen ist, dass die Grundstücke in der Regel nicht genau 500 m² groß sein werden. Bei Zugrundelegung des aktuellen Parzellierungsplanes (Stand: Juli 2015) sind mit dieser Festsetzung 17 Bäume auf der Fläche neu anzupflanzen.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

Siehe Kap. II.2.8

## 7. Quellenverzeichnis


ELLENBERG, H. 1986: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. Stuttgart.

DÜRR, Tobias et al. 1997: Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 1997.- In: Naturschutz und Landschaftspflege, 6. Jg., H. 2, Potsdam.

FLADE, M. 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Eching.

KAULE, G. 1986: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (LGR):

- Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung M 1:1000.000, Kleinmachnow, 1995
- Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg 1:300.000, Kleinmachnow, 2001

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (Hrsg.)

- 1992: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs (nach E. Scholz), Maßstab 1:1 000 000. Potsdam
- 2002: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg, in Naturschutz und Landschaftspflege, 11. Jahrgang, Heft 1, 2 2002
- 2006: Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. Potsdam.
- 2008: Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Potsdam.
- 2009: Biotopkartierung Brandenburg, Kartieranleitung und Anlagen. Potsdam.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG LAND BRANDENBURG (MLUR):

- 2000: Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f BNatSchG in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH Richtlinie. Potsdam.
- 2009: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MLUR):

- 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG LAND BRANDENBURG (MUNR):

- 1998: Landschaftsprogramm Brandenburg; Materialien und Kartensatz. Potsdam

MUNR / MSWV 1997:

- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997 zu Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Potsdam.

STADT HOHEN NEUENDORF 2014:

- Landschaftsplan Hohen Neuendorf, Bearbeitung: Fugmann Janotta, Birkenwerder

STADT HOHEN NEUENDORF 2015:

- Verkehrsentwicklungsplan Hohen Neuendorf, stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, Berlin

STADT HOHEN NEUENDORF 2001:

- Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf, Bearbeitung: Planungsbüro Ludewig, Birkenwerder


### Rechtsgrundlagen:


**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])

# IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

## 1. Finanzielle Auswirkungen

### Verfahrens- und Realisierungskosten

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens und die im Zusammenhang mit der Planung zu erstellenden Gutachten fallen Kosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, so dass der Haushalt der Stadt Hohen Neuendorf dadurch nicht in Anspruch genommen wird. Durch die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachdienst Stadtplanung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen.

Zur verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebiets sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Diese sollen durch einen Dritten erbracht werden. Hierzu wird ein entsprechender Erschließungsvertrag bzw. städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Projektentwickler / Erschließungsträger geschlossen.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angenommen. Vertragliche Regelungen zwischen Eigentümer und Nutzer bleiben vom Bebauungsplan unberührt.

## 2. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Neuordnung einer Konversionsfläche zu einem Wohnstandort geschaffen. Mit der vorgenommenen Flächenausweisung kann bestehenden und zukünftigen Nachfragen zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern entsprochen werden. Die brachliegenden Flächen im Siedlungsgefüge werden einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt, die mit den Nutzungen in den angrenzenden Gebieten korrespondiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken gewährleisten, die sowohl der Lage im Stadtteil, dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld, als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für den Eigentümer der Grundstücke sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden.

## 3. Auswirkungen für die Eigentümer

Durch umsetzungsorientierte Festsetzungen sollen die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden. Die Planung wurde durch den Eigentümer angeregt und in Abstimmung mit dem Eigentümer erarbeitet.

## 4. Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Belange

Ziel des Bebauungsplans ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die dazu beiträgt, den städtebaulichen Missstand einer Gewerbebrache zu beheben und die städtebauliche Gestalt sowie das Ortsbild am nördlichen Siedlungsrand von Borgsdorf zu entwickeln.

Die privaten und öffentlichen Interessen sind im Einklang. Beide Seiten bringen der Planung ein großes Interesse entgegen. Die Planung ist auch im Interesse der umliegenden Eigentümer, da ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird, wodurch sich für die umliegenden Eigentümer eine Wertsteigerung ergibt. Die Wertentwicklung der Grundstücke im Umfeld wird positiv

beeinflusst werden. Negative Auswirkungen für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke sind nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine grundlegenden Veränderungen der Arbeits- und Lebensverhältnisse angrenzend an das Plangebiet verbunden sein. Die neu entstehende Wohnbebauung wird sich in die baulichen und sozialen Strukturen des Gebietes einfügen. Aus der Anzahl der geplanten Wohnungen / Häuser resultiert kein Verkehrsaufkommen, das in den umliegenden Straßen nicht bewältigt werden könnte. Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken entstehen und somit nicht zur Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen beitragen.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird eingeschätzt, dass beide Seiten von der Planung profitieren. Die Alternative besteht in der Beibehaltung der bestehenden unbefriedigenden Situation, die für das Grundstück die Realisierung von Bauvorhaben nicht zulässt.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe separater Grünordnerischer Fachbeitrag (Kap. III)

## 6. Weitere Auswirkungen

Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europaanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 sind die Auswirkungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange von Gender Mainstreaming in die Abwägung mit einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

# V. VERFAHREN

## 1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 61 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung der Flächen. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Somit werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf den § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen östlich des Satzungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um ehemalige Gewerbeflächen, die bis vor einigen Jahren durch stark ruinöse bauliche Anlagen und Brachflächen gekennzeichnet waren und nun einer erneuten baulichen Inanspruchnahme und einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Die Darstellung in der Klarstellungssatzung ordnet diesen Bereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu. Die zu beplanenden Außenbereichsflächen sind jedoch in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs eingebettet, so dass die Flächen unzweifelhaft dem bestehenden Siedlungskörper zuzuordnen sind. Durch die Planung erfolgt keine Ausweitung des bestehenden Siedlungskörpers in den weiteren Außenbereich. Die vormalige bauliche Nutzung der Konversionsflächen zeigt, dass es sich hier zweifelsfrei nicht mehr um einen Freiraum handelt, der einer Überplanung nach § 13a BauGB entzogen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst samt Straßenverkehrsfläche eine Fläche von rd. 0,65 ha. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan errechnet sich eine zulässige Grundfläche von rd. 1.791 m².

Im Jahr 2015 wurde der an den Geltungsbereich westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ rechtskräftig. Davor wurde im Jahr 2008 der an den Geltungsbereich Nr. 55 westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 15-I „Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf“ rechtskräftig. Diese Pläne sind in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, festgesetzt und zum Teil realisiert worden. Bei Berücksichtigung dieser Grundflächen und der Grundfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 61 wird eine Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Damit ist bezüglich der zulässigen Grundfläche die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 begründen weder eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden, durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes, die Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens liegen hier vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) (vgl. Kap. IV. 5.).

## 2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 25.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Östlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ beschlossen (Beschluss Nummer: B 038/2015).

Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf vom 26. November 2014 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf“ in der Variante ohne Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, einschließlich Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 festgesetzt. (Beschluss Nummer: B 068/2015).

Begründung: Für die Grundstücke am Waldrand wird eine GRZ von 0,3 zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen als zu hoch angesehen. Aus diesem Grund wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Mit Schreiben vom 28.01.2016 wurden 38 Träger öffentlicher Belange (Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter, Nachbargemeinden) zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Den Behörden und Trägern wurde eine Frist für die Rückäußerung von einem Monat, jedoch spätestens bis zum 04.03.2016, eingeräumt.

22 Träger öffentlicher Belange äußerten sich zum Bebauungsplan-Entwurf. 16 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. 5 hatten keine Bedenken und Hinweise.

Ergebnis

Infolge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanes in der Begründung. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt.

In der Begründung und der Planzeichnung zum Bebauungsplan erfolgten Ergänzungen bzw. Klarstellungen:

- Die für die Planung relevanten Hinweise sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden im Begründungstext ergänzt.
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen in der Begründung und der Planzeichnung.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich IV Bau- und Grünflächendienste, Rathausaußenstelle, Oranienburger Str. 44 in Hohen Neuendorf statt. Die Ankündigung erschien am 23.01.2016 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 01 / 25. Jahrgang.

Es äußerten sich keine Bürger zum Planverfahren.

# VI. ANHANG

## 1. Liste der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

TF 2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans**.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mindestgröße von Baugrundstücken

TF 3 Im allgemeinen Wohngebiet WA müssen Baugrundstücke eine Fläche von 550 m² als Mindestgröße aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Weitere Arten der Nutzung

TF 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen.

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

Verkehrsflächen

TF 5 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

TF 6 Innerhalb des Plangebietes sollen die Fenster von Schlafräumen in der, der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite liegen. Falls dies nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

TF 7 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste empfohlen.

Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

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

**Pflanzliste**

| Deutscher Name | Botanischer Name | Nektarwert | Pollenwert |
|---|---|---|---|
| Apfel | Malus spec. | sehr gut | sehr gut |
| Sauerkirsche, Weichsel | Cerasus vulgaris | sehr gut | sehr gut |
| Süßkirsche, Vogelkirsche | Cerasus avium | sehr gut | sehr gut |
| Salweide | Salix caprea | sehr gut | sehr gut |
| Silberweide | Salix alba | sehr gut | sehr gut |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | sehr gut | mäßig |
| Winterlinde | Tilia cordata | sehr gut | gering |
| Birne | Pyrus communis | gut | gut |
| Esskastanie | Castanea sativa | gut | gut |
| Spitzahorn | Acer platanoides | gut | mäßig |
| Holländische Linde | Tilia x vulgaris | gut | gering |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | gut | gering |
| Japanischer Schnurbaum | Sophora japonica | sehr gut | mäßig |
| Gemeine Robinie | Robinia pseudoacacia | sehr gut | gering |
| Gleditschie | Gleditsia triacanthos | sehr gut | gering |
| Krimlinde | Tilia x euchlora | gut | gering |
| Ungarische Silberlinde | Tilia tomentosa | gut | gering |
| Gemeine Rosskastanie | Aesculus hippocastanum | gut | gut |
| Rote Rosskastanie | Aesculus x carnea | gut | gut |

## 2. Rechtsgrundlagen, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03])