

**Stadt Hohen Neuendorf  
Stadtgebiet Niederheide**

**Landkreis Oberhavel**

**Bebauungsplan  
Nr.43**

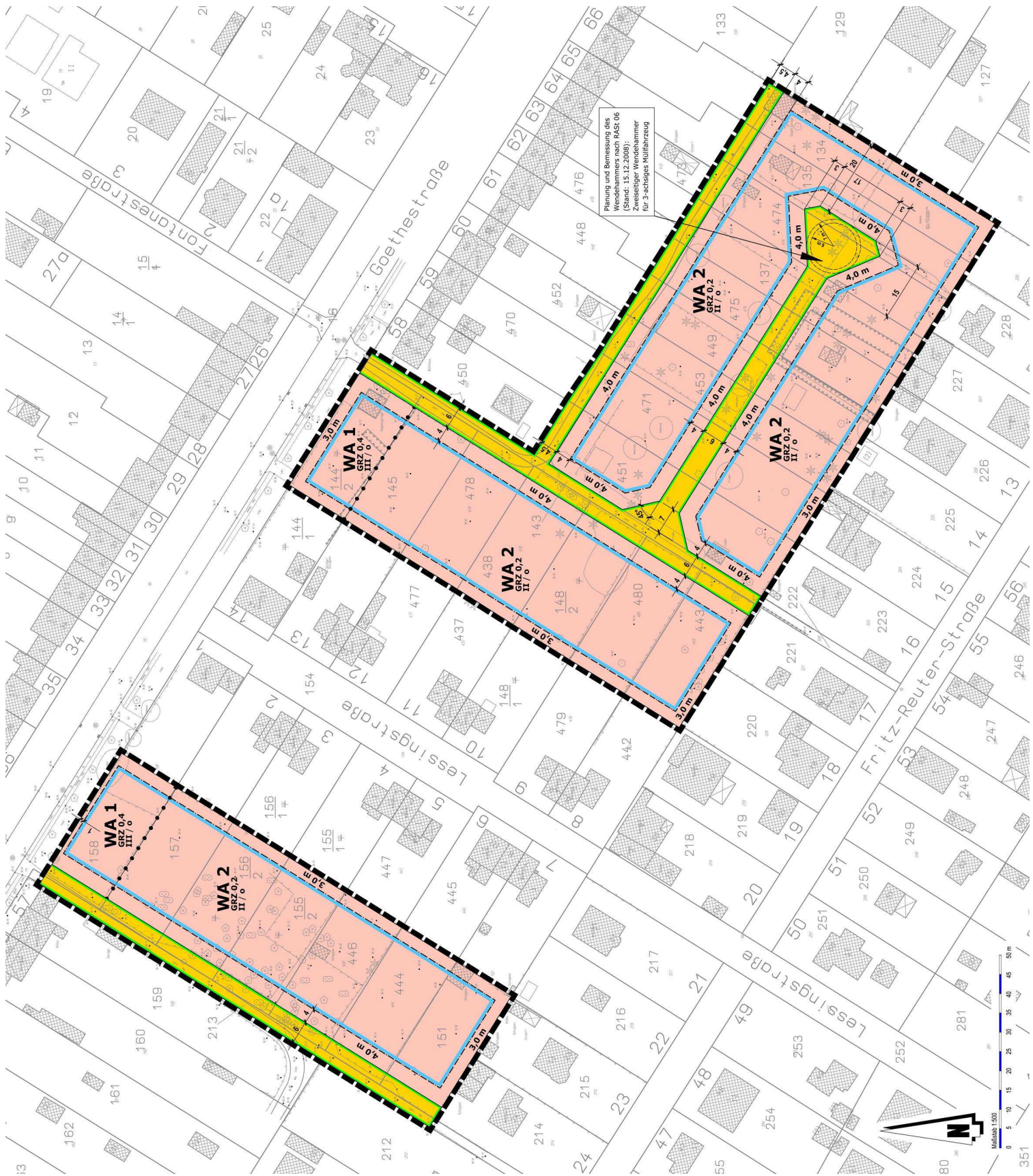
**Südlich der Goethestraße,  
Stadtteil Hohen Neuendorf**

**Satzung**

**Atelier Rauscher**

**Dipl.-Architekt Norbert Rauscher**  
Kieler Str.16, D-16548 Glienicke/Nordbahn  
Telefon: (033056) 80010  
[www.rauscher-architekt.de](http://www.rauscher-architekt.de)

**18.1.2012**



**Inhalte der Planurkunde zum B-Plan Nr.43 "Südlich der Goethestraße", Satzung 18.1.2012**  
 hier: Zeichnungsteil, nächste Seite: Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Rechtsgrundlagen  
 (verkleinerte Auszüge aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan - ohne Maßstab)

## Textliche Festsetzungen

### Planungsrecht (§ 9 Abs.1 BauGB; BauNVO):

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden für die einzelnen Baufelder wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
		GRZ	Zahl der Vollgeschosse	
WA 1	WA	0,4	III	o
WA 2	WA	0,2	II	o

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO): Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen (§ 4 Abs.3 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Die gemäß GRZ ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

(3) Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB): Als Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet werden 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

(4) Überbaubare Grundstücksflächen; Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 und 3 BauNVO): Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Eingangstreppe, Erker, Balkone, Vordächer, Verschattungsanlagen) über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (nicht mehr als 1 Meter) ist zulässig.

(5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB): Die Befestigung von Wegen, Zu- und Ausfahrten, Stellplätzen und sonstigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasengittersteine im Kiesbett, Abstandpflaster oder Pflastersysteme mit Nockenverbindung im Kiesbett, wassergebundene Schotter-, Kies- oder Splittdecke).

(6) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB): In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. In den Baugebieten WA 2 sind außerdem mindestens 15 % der gemäß GRZ nicht bebaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern gemäß Gehölzliste zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als Hecke oder in Flächen von mindestens 5 m<sup>2</sup> zusammenhängend und in einer Dichte von einem Strauch je Quadratmeter anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen, sofern sie nach der Baumschutzsatzung geschützt sind.

Gehölzliste Bäume:		Gehölzliste Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Betula pendula	Hänge-Birke	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Malus sylvestris	Holzapfel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Obst:	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Pyrus communis	Kultur-Birne	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix aurita	Ohrweide
Sorbus torminalis	Elsbeere	Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Salix viminalis	Korb-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus minor	Feld-Ulme	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
		Taxus baccata	Eibe

(7) Maßnahme zum Ausgleich (§ 9 Abs.1a i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB): Als Ersatzleistung für die Waldumwandlung auf Grundstücksteilen im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Erstaufforstung durch Laubholzkultur heimischer Baumarten in der Gemarkung Borgsdorf, Flur 5, Flurstück 141/13 im Umfang von 4.800 m<sup>2</sup> durchzuführen.

### Bauordnungsrecht (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO):

(8) Dachgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss ist das jeweils oberste Vollgeschoss im Dachraum auszuführen (Dachgeschoss). Bei Dachgeschossen mit Drempe darf der obere Abschluss der Drempe nicht mehr als 1,20 m über der Oberfläche des fertigen Fußbodens des Dachgeschosses liegen. Die Schnittlinie der Außenfläche der Drempe mit der Dachhaut gilt als oberer Abschluss der Drempe.

(9) Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Die zulässige Dachneigung für die gemäß Festsetzung (8) errichteten Dachgeschosse beträgt mindestens 30° und nicht mehr als 50°.

(10) Straßenseitige Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Einfriedungen von Grundstücken als bauliche Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Einfriedungen zu errichten; ihre Gesamthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung ist die jeweils angrenzende vorhandene Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Mauerwerk für Sockel und Pfeiler ist zulässig. Der Anteil der geschlossenen Flächen an der Gesamtansichtsfläche der Einfriedung darf 40 vom Hundert nicht überschreiten.

(11) Vorgartenzone (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.4 Nr.2 BbgBO): Die Errichtung von Stellplatzüberdachungen, Carports und Garagen innerhalb der Vorgartenzone ist nicht zulässig. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende und parallel zu ihr verlaufende Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in ganzer Grundstücksbreite.

## Hinweise

**Kampfmittelbelastung:** Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

**Trinkwasserschutzzone:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe. Es gelten nach Festlegung der unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III A. Hinweise zu Anforderungen und Nutzungsbeschränkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

## Planzeichenerklärung

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet
<b>GRZ 0,2</b>	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Grundflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel: GRZ = 0,20)
<b>II</b>	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel: 2 Vollg.)
<b>o</b>	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO): Offene Bauweise
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.3 BauNVO)
	Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Sonstiges Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Sonstiges Planzeichen: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)

## Darstellungen der Planunterlage ohne Festsetzungscharakter sowie hinweisende Darstellungen

	Bestandteile des Amtlichen Lageplans und der automatisierten Liegenschaftskarte: Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Nummern der Flurstücke; vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen mit Hausnummern; Wege, Straßen, Plätze, Einfriedungen; Bäume, Sträucher; Höhenmesspunkte
	Bemaßung von Festsetzungen des Bebauungsplans (jeweils rechtswinklig zu den Bezugslinien gemessen)
	Bemaßung von Festsetzungen des Bebauungsplans: Paralleler Abstand zwischen Baugrenzen und Grenzlinien der Liegenschaftskarte oder anderen Bezugslinien (Beispiel: 4,0 m)

## Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauverordnungsverordnung 1990 - BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- **Brandenburgisches Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I 2010, Nr. 39).

### Weiterführende Rechtsgrundlagen:

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2552), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986);
- **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 Nr. 28);
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 Nr. 9 S. 215);
- **Lagerstättengesetz** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992);
- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163);
- **Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)** vom 28. 10. 2009.

---

# Stadt Hohen Neuendorf

## Stadtgebiet Niederheide

---

# Bebauungsplan Nr.43

## "Südlich der Goethestraße, Stadtteil Hohen Neuendorf"

---

Plangeber: **Stadt Hohen Neuendorf**

---

vertreten durch den Fachbereich Bau- und Grünflächendienste,  
Fachdienst Stadtplanung und Bauverwaltung,  
mit Sitz in 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str.2,  
Telefon: (03303) 528-143 oder 528-221

Vorhabenträger: **BfB Projekt Management GmbH**

---

vertreten durch den Geschäftsführer,  
Herrn Dipl.-Ing. (FH) Frank Sonnenburg,  
mit Geschäftssitz in 16540 Hohen Neuendorf, Stolper Straße 44,  
Telefon: (03303) 505095, Telefax: (03303) 505097

Planverfasser: **Atelier Rauscher**

---

Dipl.-Architekt Norbert Rauscher  
Architektur- und Planungsbüro, 16548 Glienicke/Nordbahn,  
Kieler Straße 16, Telefon: (033056) 80010, Fax: (033056) 432757  
E-Mail: n.rauscher@web.de, Internet: www.rauscher-architekt.de

Fachplanung **Büro Stefan Wallmann**, Landschaftsarchitekten BDLA,  
Grünordnung: 13469 Berlin, Fürst-Bismarck-Str.20, Telefon: (030) 41705670,  
Fax: (030) 41705678, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Matthias Gramsch

Fachplanung **Jens Scharon**, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsnutzung u. Naturschutz  
Artenschutz: 13059 Berlin, Hagenower Ring 24, Telefon/Fax: (030) 9281811

Planunterlage: Amtlicher Lageplan vom 20.9.2010, Gemarkung Hohen Neuendorf,  
Flur 15, Höhensystem: DHHN92, Lagesystem: ETRS89, M 1:250  
(im Original); Ingenieurbüro **Noffke + Berteit** (ÖbVI),  
16540 Hohen Neuendorf, Berliner Str.64a, Telefon: (03303) 53310

Arbeitsstand: **Satzung 18.1.2012**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr.43

## "Südlich der Goethestraße, Stadtteil Hohen Neuendorf"

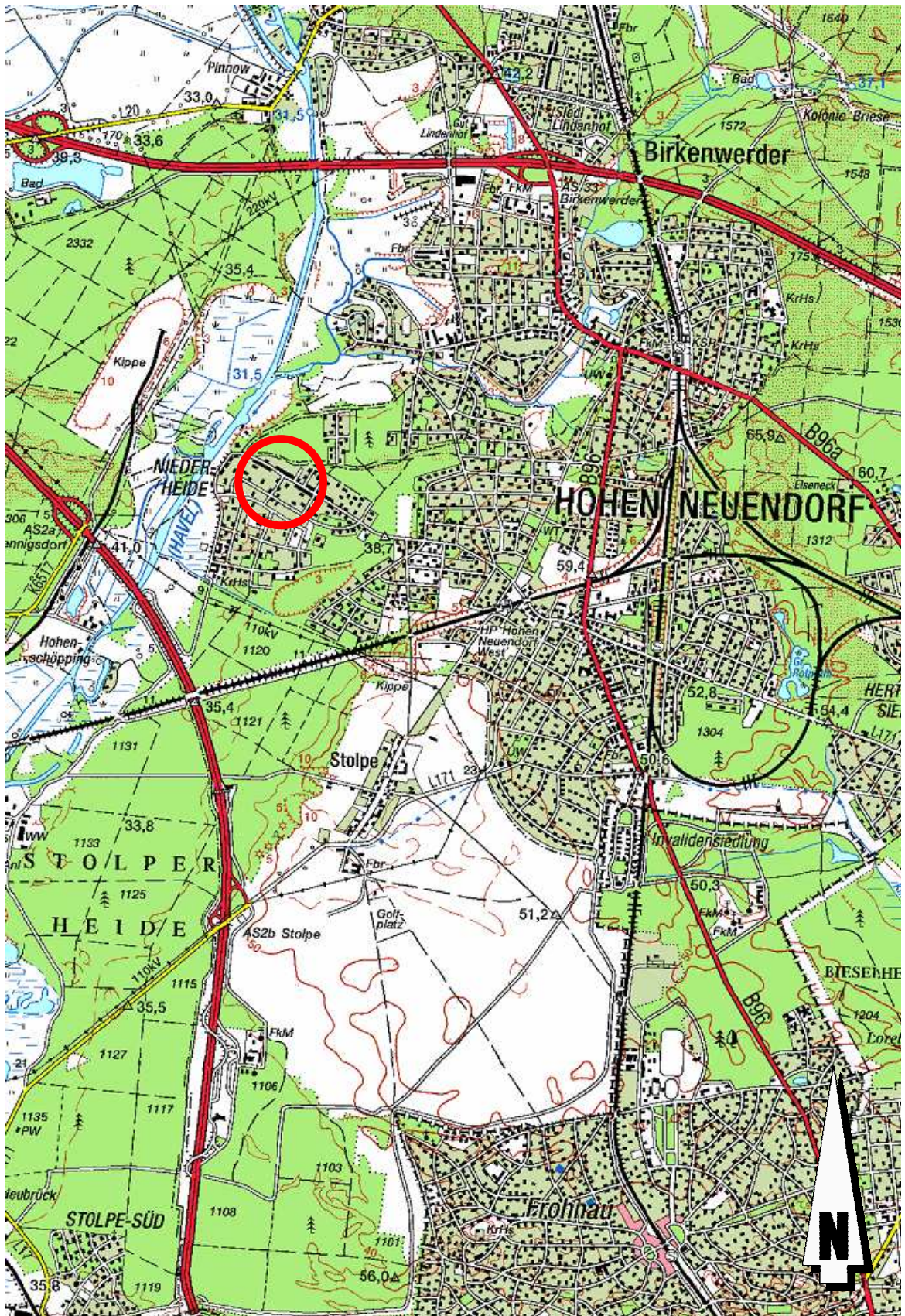
<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3	Planunterlage	6
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation - Stadtstruktur und Nutzungen</b>	7
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Historische und städtebauliche Entwicklung	9
2.3	Bebauung und Nutzung	9
2.4	Erschließung	10
2.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	10
2.6	Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	10
2.7	Eigentumsverhältnisse	11
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation - Natur und Umwelt</b>	12
3.1	Planungsgrundlagen	12
3.2	Bestandsanalyse	12
3.2.1	Naturraum	12
3.2.2	Naturhaushalt	13
3.2.2.1	Geologie, Boden	13
3.2.2.2	Wasser	13
3.2.2.3	Klima, Lufthygiene	13
3.2.2.4	Biotope und Arten	14
3.2.2.4.1	Vegetation und Biotoptypen	14
3.2.2.4.2	Tiere	17
3.2.2.4.3	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Naturbestandteile	19
3.2.3	Orts- und Landschaftsbild, Erholung	19
3.3	Immissionsschutz	20
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	21
4.1	Landes- und Regionalplanung	21
4.2	Flächennutzungsplan 2001	21
4.3	Städtebaulicher Rahmenplan "Niederheide" 1998	23
4.4	Bebauungsplan Nr.5 afG "Niederheide" 2002	24
	- Beispielberechnung zur Bestandssituation gemäß B-Plan Nr.5 afG	26
4.5	Denkmalschutz	26
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	27
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	27
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	27
<b>6.</b>	<b>Planinhalt, Begründung der Festsetzungen</b>	28
6.1	Art der baulichen Nutzung	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.2.1	Zulässige Grundfläche	28
	- Zusammenwirken von GRZ und Mindestgrundstücksgröße	29
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	29

6.3	Bauweise und Baugrenzen .....	30
6.3.1	Bauweise .....	30
6.3.2	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen .....	30
6.4	Größe der Baugrundstücke .....	31
6.5	Verkehrsflächen und Erschließung der Grundstücke .....	31
6.6	Grünordnerische und umweltschützende Festsetzungen .....	33
6.6.1	Minimierung der Bodenversiegelung .....	33
6.6.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	33
6.6.3	Waldumwandlung .....	35
6.7	Baugestaltung .....	35
6.7.1	Dachgeschosse und deren Gestaltung .....	35
6.7.2	Einfriedungen von Grundstücken .....	36
6.7.3	Vorgartenzone .....	37
6.8	Hinweise .....	38
	- Baumschutzsatzung .....	38
	- Wald .....	38
	- Freiflächenplan zum Bauantrag .....	38
	- Trinkwasserschutzzone .....	38
	- Niederschlagswasser .....	38
	- Baugrund .....	38
	- Baugrunduntersuchungen .....	38
	- Bodendenkmale .....	39
	- Kampfmittelbelastung .....	39
	- Telekommunikationsanlagen .....	39
	- Elektroanlagen .....	39
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt .....</b>	<b>40</b>
7.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	40
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsthematik .....	42
7.2.1	Planungsrechtliche Situation .....	42
7.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen ....	43
7.3	Baumschutzsatzung .....	44
7.3.1	Baumfällungen und Baumpflanzungen .....	44
7.3.2	Beseitigung und Anpflanzung von Sträuchern .....	45
7.4	Artenschutzrechtliche Anforderungen .....	45
<b>8.</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>47</b>
8.1	Flächenbilanz und städtebauliche Kennzahlen .....	47
8.2	Städtebauliche Entwicklung .....	48
8.3	Lebens- und Arbeitsverhältnisse .....	48
8.4	Privates Eigentum .....	48
8.5	Ordnungsmaßnahmen .....	49
8.6	Haushalt und Finanzplanung der Stadt .....	49
<b>9.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Literatur .....</b>	<b>50</b>

## Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:

### Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplan-Gebietes Nr.43

(Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Oktober 2010)



**Bild 1: Lage und räumliche Einordnung des Planungsgebietes** (ohne Maßstab)  
 Quelle: TK50 - Amtliche topografische Karte des Landes Brandenburg M 1:50.000

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das insgesamt ca. 1,74 ha große zweigeteilte Gebiet des Bebauungsplans Nr.43 liegt im westlichen Randbereich des Stadtteils Hohen Neuendorf innerhalb des ortsüblich als "Niederheide" bezeichneten Siedlungsgebietes. Es umfasst Flurstücke bzw. Flurstücksteile in den inneren Quartierbereichen zwischen Goethestraße, Fritz-Reuter-Straße und Lessingstraße. Die bisher weitgehend ungenutzten Flächen sollen für eine städtebaulich geordnete und gebietsverträgliche Wohnbebauung erschlossen und vermarktet werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der festgesetzten Abgrenzungslinien; er besteht aus den Plan-Teilbereichen A und B. Folgende Flurstücke der Gemarkung Hohen Neuendorf, Flur 15 (Stichtag: 9.9.2010) liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich; zur Orientierung siehe oben, Bild 3:

**Flurstücke** 134\*, 135\*, 137\*, 143 (Weg), 144/2, 145\*, 148/2, 151\*, 155/2, 156/2, 157\*, 158\*, 213\* (Weg), 438, 443, 444, 446, 449, 451, 453, 471, 474, 475, 478, 480 (\* = nur teilweise).

**Teil A:** Der kleinere, nordwestlich gelegene Teil des Plangebietes wird begrenzt

- im Norden durch die Goethestraße,
- im Osten durch Grundstücke an der Lessingstraße,
- im Süden durch Grundstücke an der Fritz-Reuter-Straße,
- im Westen durch Grundstücke an der Fritz-Reuter-Straße und der Goethestraße.

**Teil B:** Der größere, südöstlich gelegene Teil des Plangebietes wird begrenzt

- im Norden durch die Goethestraße und durch Grundstücke an der Goethestraße,
- im Osten durch Grundstücke an der Goethestraße und am Eberhard-König-Weg,
- im Süden durch Grundstücke an der Fritz-Reuter-Straße,
- im Westen durch Grundstücke an der Lessingstraße.

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen einfachen B-Plans Nr.5 afG "Niederheide / OT Hohen Neuendorf" und dort vollständig als Bauland (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Allerdings ist die innere Erschließung des Plangebietes nicht abschließend geklärt. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr.43 wird der bestehende B-Plan Nr.5 afG in diesem Teilbereich überlagert.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die ortsansässige BfB Projekt Management GmbH beabsichtigt, die im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile für die Bebauung mit Wohngebäuden in gebietsverträglicher Größenordnung baureif zu machen. Dazu sind Ausbau bzw. Neuanlage von inneren Erschließungsanlagen sowie in Verbindung damit eine teilweise Neuparzellierung der Flurstücke erforderlich.

Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.5 afG wird erforderlich, weil die dort getroffenen Festsetzungen das B-Plangebiet Nr.43 zwar als "Allgemeines Wohngebiet" ausweisen, die festgesetzten Baugrenzen jedoch eine Bebauung der inneren Quartierbereiche mit Hauptgebäuden verhindern. Das damalige Ziel des B-Plans Nr.5 afG war es, zuerst die straßennahen Bereiche einer geregelten Bebauung zuzuführen und entsprechend dem Rahmenplan (vgl. Bild 7) in einem zweiten Schritt je nach Bedarf auch die inneren Bereiche für eine Hinterlandbebauung über "Hammergrund-



stücke" oder durch separate innere (private) Erschließungsanlagen baureif zu machen. Genau dies ist das Ziel der BfB Projekt Management GmbH, der hier vorliegende B-Plan soll dafür die Rechtsgrundlage schaffen.

Mit diesem zweiten Entwicklungsschritt werden auch die Planungsgedanken des städtebaulichen Rahmenplans von 1998 fortgeführt und zur Rechtskraft gebracht. Der Rahmenplan stellt die geplante langfristige Gesamtentwicklung für das Gebiet "Niederheide" dar, die damalige Gemeinde Hohen Neuendorf hat sich durch Selbstbindungsbeschluss zu diesen Entwicklungszielen bekannt. Für das aktuelle B-Plangebiet Nr.43 schlägt der Rahmenplan eine Verdichtung durch 26 Einfamilienhäuser vor; weitere Erläuterungen siehe Abschnitt 3 - Planungsbindungen. Der B-Plan Nr.43 übernimmt jetzt diesen Entwicklungsgedanken in nur gering abgewandelter Form.

Im Zusammenspiel zwischen dem städtebaulichem Rahmenplan von 1997, dem B-Plan Nr.5 afG von 2002 und dem aktuellen B-Plan Nr.43 ergibt sich somit eine nachvollziehbare, städtebaulich schlüssige und wirtschaftlich sinnvolle Gesamtentwicklung. Diese Entwicklung vollzieht sich geradezu lehrbuchmäßig nach den allgemein anerkannten städtebaulichen Entwicklungsgeboten sowie den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Land Brandenburg, welche eine Innenentwicklung der Städte und Gemeinden ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich fordern.

Da das B-Plangebiet Nr.43 bereits Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans Nr.5 afG ist, bis auf die beiden schmalen Durchwegungen sämtliche Flurstücke in diesem B-Plan vollflächig als Bauland festgesetzt sind ("Allgemeines Wohngebiet" - § 4 BauNVO) und Außenbereichsflächen nicht tangiert werden, soll das **beschleunigte Planverfahren nach § 13a BauGB** (Bebauungsplan der Innenentwicklung) **ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB** durchgeführt werden.

### 1.3 Planunterlage (§ 1 PlanZV)

Als Planunterlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient ein digitaler amtlicher Lageplan des Ingenieurbüros Noffke + Berteit (ÖbVI - öffentlich bestellte Vermessungsingenieure), 16540 Hohen Neuendorf, Berliner Str.64a, vom 20.9.2010; Gemarkung Hohen Neuendorf, Flur 15, Höhensystem: DHHN92, Lagesystem: ETRS89, M 1:250 (im Original).

Dieser Lageplan entspricht den Anforderungen der Verwaltungsvorschriften des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB (Runderlass MSWV/MI vom 3.9.1997, Abl. Bbg. S.846; geändert durch Bekanntmachung vom 27.11.2001, Abl. Bbg. S.875).

Obwohl der Lageplan über ein Höhenbezugssystem verfügt, ist ein solches für den Vollzug des B-Plans nicht erforderlich, weil der Plan nur eine Festsetzungen mit Höhenbezug trifft. Lediglich für die straßenseitigen Einfriedungen von Grundstücken wird eine Maximalhöhe von 1,50 m festgesetzt. Bezugshöhe für diese Höhenbemessung ist jedoch die jeweils angrenzende vorhandene Geländehöhe der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei der sonstigen künftigen Objektplanung erfolgen die Herstellung der amtlichen Lagepläne und die Einmessung der Gebäude wie üblich nach den bauordnungsrechtlichen und vermessungstechnischen Vorschriften durch ein Vermessungsbüro.

## 2. Ausgangssituation - Stadtstruktur und Nutzungen

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

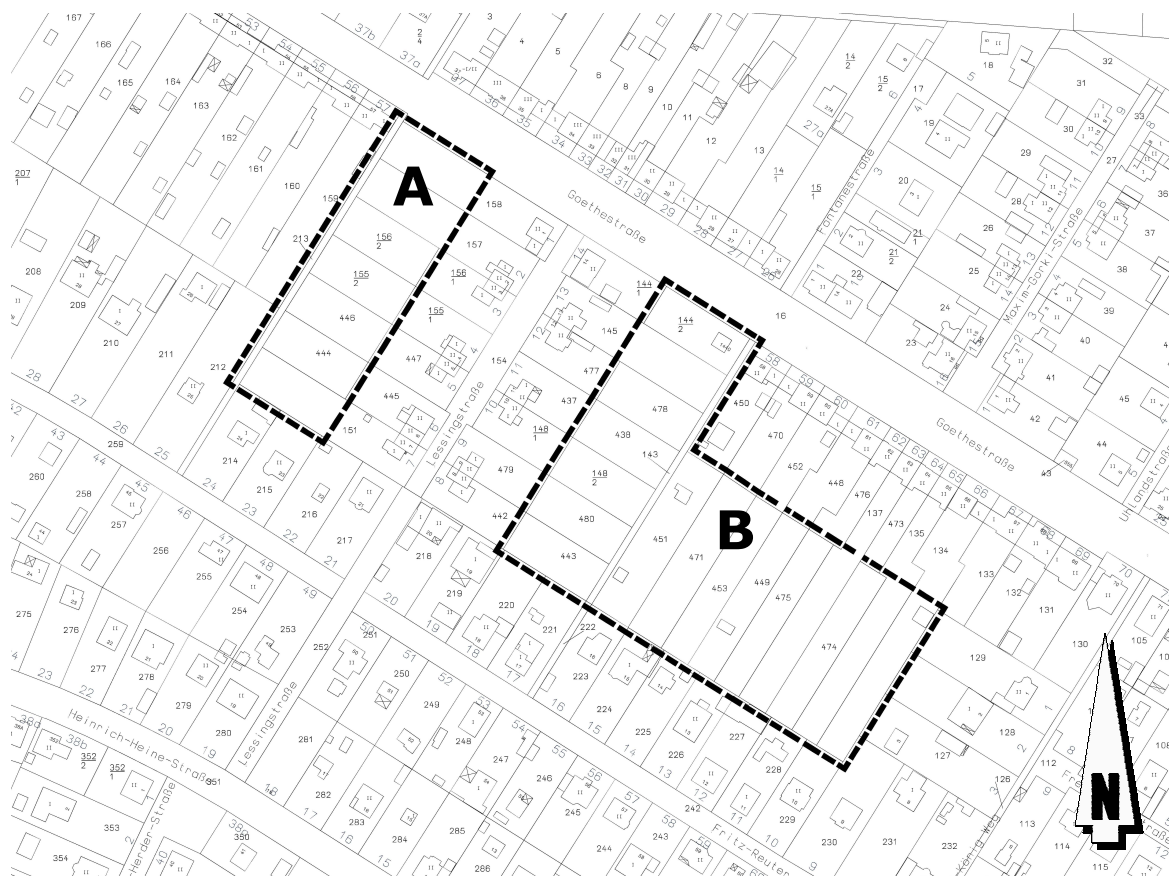
Das ortsüblich als "Niederheide" bezeichnete Siedlungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Stadtteils Hohen Neuendorf noch im räumlichen Zusammenhang mit der Kernstadt Hohen Neuendorf, grenzt sich aber durch eine bisher etwa 200 m breite bewaldete Freiraumzäsur vom Siedlungsraum der Kernstadt ab. Diese Situation ist auf der topografischen Karte noch gut erkennbar; siehe oben, Bild 1. Durch einen großflächigen Schulneubau genau in diesem Gebiet schreitet gegenwärtig das Zusammenwachsen beider Siedlungsbereiche weiter voran. Die beiden Teilflächen des Bebauungsplans Nr.43 liegen im mittleren nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes Niederheide in den Quartierbereichen zwischen Goethestraße, Fritz-Reuter-Straße und Lessingstraße.



**Bild 2: Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet Niederheide** (ohne Maßstab)  
Quelle: ALK - Automatisierte Liegenschaftskarte LK Oberhavel, Stand 29.6.2010



**Bild 3: Luftbild des Stadtgebietes Niederheide** (ohne Maßstab)  
Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Oberhavel, Stand Mai 2007



**Bild 4: Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplans Nr.43** (ohne Maßstab)  
Quelle: ALK - Automatisierte Liegenschaftskarte LK Oberhavel, Stand 29.6.2010

Das Siedlungsgebiet Niederheide ist seit seiner Entstehung bis heute durch Wohnbauten geprägt, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, im zentralen Bereich entlang der Goethestraße auch durch zweigeschossige Reihenhausbauung mit ausgebauten Dachgeschossen (bauordnungsrechtlich also drei Vollgeschosse). In unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser Reihenhausbauung und ebenfalls direkt angrenzend an die Goethestraße befindet sich das B-Plangebiet Nr.43.

Das Siedlungsgebiet Niederheide ist dreiseitig umgeben von Waldflächen, nur seine Westseite grenzt an den als Offenlandschaft mit Wiesen und lockeren Baumbeständen zu charakterisierenden Bereich der Havelniederung. Insgesamt ist es weitgehend als eigenständiger Siedlungskörper erhalten geblieben. Die räumliche Anbindung an das Zentrum von Hohen Neuendorf erfolgt über die Goethestraße (in östlicher Verlängerung Friedrich-Engels-Straße und Karl-Marx-Straße).

## 2.2 Historische und städtebauliche Entwicklung

Die Entstehung des Siedlungsgebietes Niederheide ist eng verbunden mit der zu Beginn des Jahrhunderts im Zuge der Industrialisierung einsetzenden starken Siedlungsentwicklung, bei der sich die Bevölkerungszahl Hohen Neuendorfs vervielfachte <sup>1</sup>.

Die Niederheide war ursprünglich Staatsforst. Sie wurde von der Gemeinde erworben und zu Siedlungszwecken an die Gemeinnützige Siedlungs- und Kriegerheimstätten AG Berlin-Pankow weiter veräußert. 1923 begann die Parzellierung. In den 1930er Jahren wurde die bisherige Siedlungsfunktion zunehmend um Naherholungsfunktionen erweitert. Mit Beginn des zweiten Weltkrieges brach die bauliche Entwicklung ab. Die Bausubstanz überstand die Kriegsjahre weitgehend unbeschadet.

In den folgenden Jahren wurde Hohen Neuendorf durch Bahn- und Straßenbaumaßnahmen sowie den Bau der Mauer stark beeinträchtigt. Die Gemeinde wurde durch die Errichtung der Ringbahn 1954 und weitere S-Bahn-Baumaßnahmen 1961 zerschnitten, und durch den Bau der Mauer 1961 entfiel die Anbindung an Berlin. Der Autobahnbau 1970 zerschnitt den Siedlungsverband im Randbereich und die resultierenden Immissionen verringerten den Erholungswert der Landschaft. Das Bevölkerungswachstum stagnierte daher und war Anfang der 1990er Jahre sogar teilweise leicht rückläufig.

Nach der "Wende" wurden die unterbrochenen Verkehrsbeziehungen nach Berlin-Frohnau (Bundesstraße 96 und S-Bahn) wieder hergestellt. In den Jahren danach begann auch in der Niederheide eine rege Bautätigkeit, die bis heute zu einem Bevölkerungswachstum führte. Der "Siedlungsboom", der letztlich durch den Bau der Mauer unterbrochen wurde, setzte wieder ein und der daraus resultierende Druck nach Wohnbaugrundstücken hat bis heute zunehmende Tendenz.

## 2.3 Bebauung und Nutzung

Wie das obenstehende Luftbild (Bild 3) und die aktuelle Liegenschaftskarte (Bild 4) zeigen, existieren im Plangebiet keine Wohngebäude oder sonstigen Hauptgebäude. Beide Teilflächen des Plangebietes wurden bisher als Gartenland genutzt, häufig in geduldeter "wilder Nutzung" durch die Anwohner der umliegenden Häuser. Diese Nutzungen sind inzwischen aufgegeben; die wenigen, im Zusammenhang mit diesen Nutzungen errichteten Gartenlauben, Schuppen sowie zwei Garagen stehen leer, teilweise bereits im Verfall. In einigen

---

<sup>1</sup> Dieser Abschnitt wurde sinngemäß zitiert nach: Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes "Niederheide"; Bearbeiter: Dipl.-Ing. Torsten Pützschel, 1998

Fällen erfolgte eine vertraglich geregelte Gartennutzung meist als Erweiterung von Anliegergärten; diese Verträge sind inzwischen gekündigt.

## 2.4 Erschließung

Nach der gegenwärtigen Situation sind nur zwei Flurstücke des Plangebietes als direkte Anliegerflurstücke über die Goethestraße erschlossen. Die restlichen Flurstücke sind über nicht ausgebaute Stichwege erschlossen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand und in ihrer Dimensionierung nicht den Anforderungen an reguläre Erschließungsstraßen entsprechen. Eine Erreichbarkeit in Notsituationen ist jedoch auch heute schon gesichert. Da im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.5 afG (einfacher B-Plan) keine Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erfolgt sind, ist die Erschließungsfrage im hier vorliegenden B-Plan Nr.43 abschließend zu klären.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet über die Goethestraße durch zwei Buslinien erschlossen. Ein Anschluss an das Netz von Berliner S-Bahn und Deutscher Bahn ist über diese Buslinien im Zentrum von Hohen Neuendorf bzw. in Hennigsdorf gegeben. Die Fahrzeit mit der Busverbindung zum S-Bahnhof Hohen Neuendorf (S-1) beträgt etwa zehn Minuten. In Hennigsdorf besteht Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

Über die Goethestraße und im Weiteren über die Landesstraße L 171 (überörtliche Hauptverkehrsstraße Hohen Neuendorf - Hennigsdorf) ist in etwa 5 Km Entfernung der Anschluss an die Bundesautobahn A 111 sowie in ca. 2,5 Km Entfernung der Anschluss an die Bundesstraße B 96 erreichbar, so dass die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut bezeichnet werden kann.

## 2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Als Gemeinbedarfseinrichtungen stehen im nahen Umfeld des Plangebietes mehrere Kindertagesstätten - davon eine in unmittelbarer Nachbarschaft in der Goethestraße - sowie die 2011 fertiggestellte große Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen und Kindergärten bietet die Kernstadt Hohen Neuendorf. Medizinische Versorgung ist im Wohngebiet Niederheide durch mehrere Allgemeinmediziner gesichert sowie darüber hinaus über die Buslinien in Hohen Neuendorf, Hennigsdorf und Berlin. Medizinische Versorgungseinrichtungen mit teils umfangreichen Fachabteilungen finden sich auch in Oranienburg und Birkenwerder.

## 2.6 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

**Trinkwasser, Löschwasser:** Versorgung über öffentlichen Netzanschluss durch Wasser Nord GmbH & Co. KG. Für das Trinkwassersystem besteht Anschlusszwang gemäß kommunaler Satzung.

**Abwasser:** Entsorgung über zentrales Abwassernetz durch Eigenbetrieb Abwasser Hohen Neuendorf. Für das System besteht Anschlusszwang gemäß kommunaler Satzung.

**Feuerwehr:** Der für das Gebiet Niederheide zuständige Feuerwehrstandort befindet sich neben dem Rathausgebäude im Stadtteil Hohen Neuendorf.

**Elektro:** Versorgung über Erdkabel (e.dis Energie Nord AG).

**Erdgas:** Versorgung über öffentliches Netz (EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH).

**Hausmüll:** Entsorgung von privaten Behältnissen (Mülltonnen, Papiertonnen, Leichtstoffsäcke) durch Landkreis Oberhavel (AWU); öffentliche Entsorgung von Sekundärrohstoffen (Altglas) durch zentrale Sammelbehälter im Siedlungsgebiet. Im Teilbereich A des Bebauungsplans besteht keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Mülltonnen müssen an die Goethestraße oder Fritz-Reuter-Straße gestellt werden.

**Fernmelde- und Informationsanlagen:** Versorgung über erdverkabelte Fernmeldeanlagen (Deutsche Telekom).

## 2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke des B-Plangebietes werden sich mit Inkrafttreten des B-Plans im Eigentum der BfB Projekt Management GmbH Hohen Neuendorf befinden. Weitere Angaben zur gegenwärtigen Situation siehe Abschnitt 4.4 - Bebauungsplan Nr.5 afG "Niederheide" von 2002.

### 3. Ausgangssituation - Natur und Umwelt

#### 3.1 Planungsgrundlagen

**Landschaftsrahmenplan:** Für das Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung formuliert.<sup>2</sup> Hohen Neuendorf gehört demnach zu den Orten mit markanter Siedlungsabfolge, an denen sich die historische Entwicklung des Ortes ablesen lässt. Als wesentliche Anforderung wird formuliert, dass einer behutsamen Innenentwicklung der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich zu geben ist.

**Landschaftsplan:** Der Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder<sup>3</sup> stellt Wohnbau-land mit geringer Versiegelung (i.d.R. um 20 %) dar, das als "grüingeprägte Wohnfläche" entwickelt werden soll. Hier soll u.a.

- das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 0,2 begrenzt werden,
- die Gestaltung der Gärten an den umgebenden Bestand angepasst werden,
- die Vorgartenzone unversiegelt bleiben und
- die kommunalen Straßen mindestens einseitig mit Bäumen bepflanzt werden.

**Grünverbundsystem Stadt Hohen Neuendorf:** Im Grünverbundsystem von Hohen Neuendorf<sup>4</sup> im "Plan 1 – Freiraumstrukturen" ist das B-Plangebiet als Wohngebiet dargestellt. Die Goethestraße weist eine markante Allee auf. Die Goethestraße ist außerdem ein ausgewiesener Radweg. Weitere grünräumliche Strukturen oder Funktionen sind für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld nicht ausgewiesen. Im "Plan 4 – Maßnahmenräume" sind für die Goethestraße ein vorrangiger Ausbau von Gehwegen sowie Erhalt und Erneuerung der Allee dargestellt. Weitere Festsetzungen oder Darstellungen gibt es für das Plangebiet nicht.

#### 3.2 Bestandsanalyse

##### 3.2.1 Naturraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Randbereich der Stadt Hohen Neuendorf im Landkreis Oberhavel. Das Gebiet ist in der großräumigen Betrachtung von der A 111, der A 10, der Bahnstrecke "Berliner Außenring" und dem Havelkanal eingerahmt. Das Gebiet der Gemarkung Hohen Neuendorf liegt naturräumlich in der Grob-einheit des "Luchlandes" und wird zu der naturräumlichen Haupteinheit "Zehdenick-Spandauer Havelniederung" gezählt. Hohen Neuendorf befindet sich dabei im Übergangsbereich zur eiszeitlich entstandenen "Ostbrandenburgischen Platte", die östlich an das Niederungsgebiet der Havel anschließt.<sup>5</sup>

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits überwiegend bebauten Wohngebietes. Der Geltungsbereich des B-Plans (siehe Abschnitt 1.1) ist jedoch weitgehend unbebaut. Einen guten Überblick über die Situation bietet Bild 3.

---

<sup>2</sup> Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oranienburg (Entwurf) 1996, Grün-, Landschafts- und Umweltplanung Szamatolski + Partner, Berlin

<sup>3</sup> Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder (1996), Planungsbüro Ludewig, Birkenwerder

<sup>4</sup> Stadt Hohen Neuendorf: Grünverbund Hohen Neuendorf (2006), bearbeitet durch Planungsbüro John, Velten.

<sup>5</sup> Naturräumliche Gliederung Brandenburgs: Scholz, 1962

### 3.2.2 Naturhaushalt

#### 3.2.2.1 Geologie, Boden

Aus der Lage im Übergangsbereich zwischen Havelniederung und der "Ostbrandenburgischen Platte", auch Barnimplatte genannt, ergibt sich ein Untergrund, der aus Fluss- und Talsanden gebildet wird. Diese Ablagerungen der weichselkaltzeitlichen Urstromtäler bestehen überwiegend aus Fein- und Mittelsanden mit geringen Kiesbeimengungen.<sup>6</sup> Das Gelände ist weitgehend eben und fällt nur leicht von ca. 36,80 m HNH im Nordwesten auf ca. 36,40 m HNH im Südosten ab.

Da die Grundstücksflächen als Gärten und Grabeland genutzt und zu einem kleinen Teil mit künstlichen Aufschüttungen überformt wurden, ist für das Planungsgebiet mit gestörten Bodenverhältnissen zu rechnen. In geringem Umfang befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches kleinere, versiegelte Flächen. Zwei unbefestigte Wegeflächen, die an die Goethestraße anschließen, werden regelmäßig befahren. Teilweise nutzen die Anlieger diese Wege, um Ihre Grundstücke mit dem Pkw befahren zu können.

**Gesamtbewertung:** Durch die ehemalige Nutzung als Gärten bzw. durch die bestehende Nutzung durch unbefestigte Wege sind die natürlichen Bodenverhältnisse gestört.

#### 3.2.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene größere Oberflächengewässer ist der Oder-Havel-Kanal westlich der Ortslage in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der zwei Wasserschutzgebiete "Oranienburg-Sachsenhausen" und "Stolpe"<sup>7</sup>. Im Landschaftsplan wird der Grundwasserflurabstand mit unter 2 m angegeben.<sup>8</sup> Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei den überwiegend durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Lediglich in den versiegelten Bereichen sowie in den stark verdichteten Abschnitten der unbefestigten Wege ist die Versickerung lokal gestört. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.<sup>9</sup>

**Gesamtbewertung:** Der Boden ist insbesondere auf Offenflächen gut zur Versickerung geeignet. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

#### 3.2.2.3 Klima, Lufthygiene

In der großklimatischen Betrachtung ist das Klima des Naturraums subkontinental geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 - 9° C. Die Lufttemperatur steigt in Richtung zum verdichteten Stadtraum von Berlin auf kurzer Distanz um ca. 2° C an. Die langjährigen Niederschlagsmittel liegen bei ca. 550 mm.

Der Nahbereich des Planungsgebietes ist bereits durch Bebauung, Verdichtung und Versiegelung gekennzeichnet, weist aber nur eine mäßige klimatische Belastung auf.<sup>10</sup> Unbe-

---

<sup>6</sup> Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder (1996), Planungsbüro Ludwig, Birkenwerder

<sup>7</sup> Internet-Abfrage LUIS-BB

<sup>8</sup> Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder (1996), s.o.

<sup>9</sup> Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder (1996), s.o.

<sup>10</sup> Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder (1996), s.o.



baute Flächen innerhalb von zusammenhängenden Siedlungsflächen stellen grundsätzlich ein Entlastungsgebiet (z.B. Windbewegung, Kaltluftentstehung, Staubbindung) dar.

**Gesamtbewertung:** Die klimatische Situation ist aufgrund des geringen Bebauungs- und Versiegelungsgrades nur wenig beeinträchtigt. Eine lufthygienische Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Die stark befahrene A 111, die in einem Abstand von ca. 1.300 m südwestlich des Untersuchungsgebietes verläuft, wirkt sich nicht bis in den Geltungsbereich aus. Im unmittelbaren Umfeld entstehen allenfalls durch die Nutzung der Erschließungsstraßen Emissionen.

### 3.2.2.4 Biotope und Arten

#### 3.2.2.4.1 Vegetation und Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde im Oktober 2010 durchgeführt und orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg<sup>11</sup> und der Liste der Biotoptypen.<sup>12</sup> Der Bestand ist in einem Situationsplan dargestellt; siehe unten.

In der potenziell natürlichen Vegetation wären innerhalb des Bebauungsplangebietes standortbedingt die ärmeren Kiefern-Traubeneichenwälder verbreitet.<sup>13</sup> Die aktuelle Vegetation ist durch den überwiegend sandigen und nur mäßig frischen Untergrund geprägt. Feuchte und trockene (also extreme) Standortbedingungen kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung in der Ortslage Hohen Neuendorf und ist somit stark anthropogen überformt. Es handelt sich um Flächen, die ursprünglich einer Gartennutzung unterlagen. Darauf weisen die vereinzelt in der Fläche stehenden Obstgehölze (Kirsche, Apfel, Birne, Walnuss) hin. Teilflächen werden heute noch als Gartenflächen genutzt, andere Teilflächen unterliegen der Sukzession. Das direkte Umfeld des Geltungsbereiches wird von einer Wohngebietsnutzung mit angrenzenden Gärten geprägt. Teilweise werden Flächen des Geltungsbereiches als Lager-, Spiel- oder Gartenflächen von den umliegenden Anwohnern mit genutzt.

Im Untersuchungsgebiet dominieren ruderales Gras- und Staudenfluren. Diese sind durch unterschiedliche Gehölzflächen, Einzelgehölze und Rasenflächen unterbrochen. Einige Teilflächen sind mit kleinen, teilweise ruinösen Gartenlauben überbaut oder durch regelmäßiges Befahren oder Begehen auf den im Gebiet verlaufenden Wegen vegetationsfrei bzw. vegetationsarm. In den Gehölz- bzw. Gras- und Staudenflächen werden vereinzelt Gartenabfälle ausgebracht, was die Vegetation der Krautschicht ebenfalls nachhaltig beeinflusst.

Der B-Plan-Geltungsbereich ist geteilt in zwei Einzelflächen. Das nordwestliche Teilgebiet A besitzt eine Größe von ca. 4.750 m<sup>2</sup>. Es wird von einer aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*) dominierten Gehölzfläche geprägt, die von einer Gras-Flur umgeben ist. Vereinzelt finden sich aber auch Arten wie Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*) oder Gewöhnliche Schneebere (*Symphoricarpos albus*) als Arten, die auf eine ehemalige Gartennutzung hinweisen. Der Robinienbestand ist ungefähr 20-25 Jahre alt. Die Krautschicht ist deutlich durch Nährstoffeintrag (z.B. Gartenabfälle) beeinflusst. So sind entsprechende Arten verbreitet,

---

<sup>11</sup> Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung

<sup>12</sup> Landesumweltamt Brandenburg (2009): Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung

<sup>13</sup> Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Naturschutz (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg

allen voran Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Weiterhin kommen vor: Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Taubnessel (*Lamium spec.*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Den nordwestlichen und westlichen Bereich der Teilfläche A dominieren ruderale Gras- und Staudenfluren mit den Arten Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Quecke (*Elymus repens*) und Goldrute (*Solidago canadensis*). Vereinzelt durchwachsen Sämlinge der Robinie diese Gras- und Staudenflächen.

Im südlichen Bereich des Teilgebietes A werden die Flächen durch Gartennutzung geprägt. Gemähte Rasenflächen mit einzelnen Ziergehölzen wie z.B. Essigbäumen oder Obstgehölzen wechseln sich mit eher extensiv genutzten Flächen, die zur Lagerung von Holz oder Gartenabfällen genutzt werden, ab.

Teilgebiet B, südöstlich liegend, besitzt eine Größe von ca. 12.620 m<sup>2</sup>. Es wird im zentralen Bereich von einem öffentlichen, aber wenig begangenen Weg durchschnitten. Die Flächen westlich der Durchwegung sind zum größten Teil umzäunt, aber unterliegen nur in kleinen Teilbereichen am Rand einer Nutzung, vorwiegend als Lagerfläche z.B. für Holz. Die restlichen Flächen werden von ruderalen Gras- und Staudenfluren derselben Arten wie in Teilfläche A geprägt. Einzelgehölze der Arten Sandbirke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Apfel (*Malus spec.*) und Tanne (*Abies spec.*) sowie Strauchgruppen, vorwiegend aus Flieder (*Syringa vulgaris*), Spiersträuchern (*Spiraea spec.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) bestehend, unterbrechen die flächenmäßig dominierenden Gras- und Staudenfluren in diesem Bereich.

Der zentrale Bereich von Teilfläche B, westlich der öffentlichen Durchwegung, hat den Charakter einer brach gefallenen Gartenanlage mit vielen gepflanzten und teils wild aufgewachsenen Obst- und Ziergehölzen. Im Übrigen kommen dieselben Baum- und Straucharten vor.

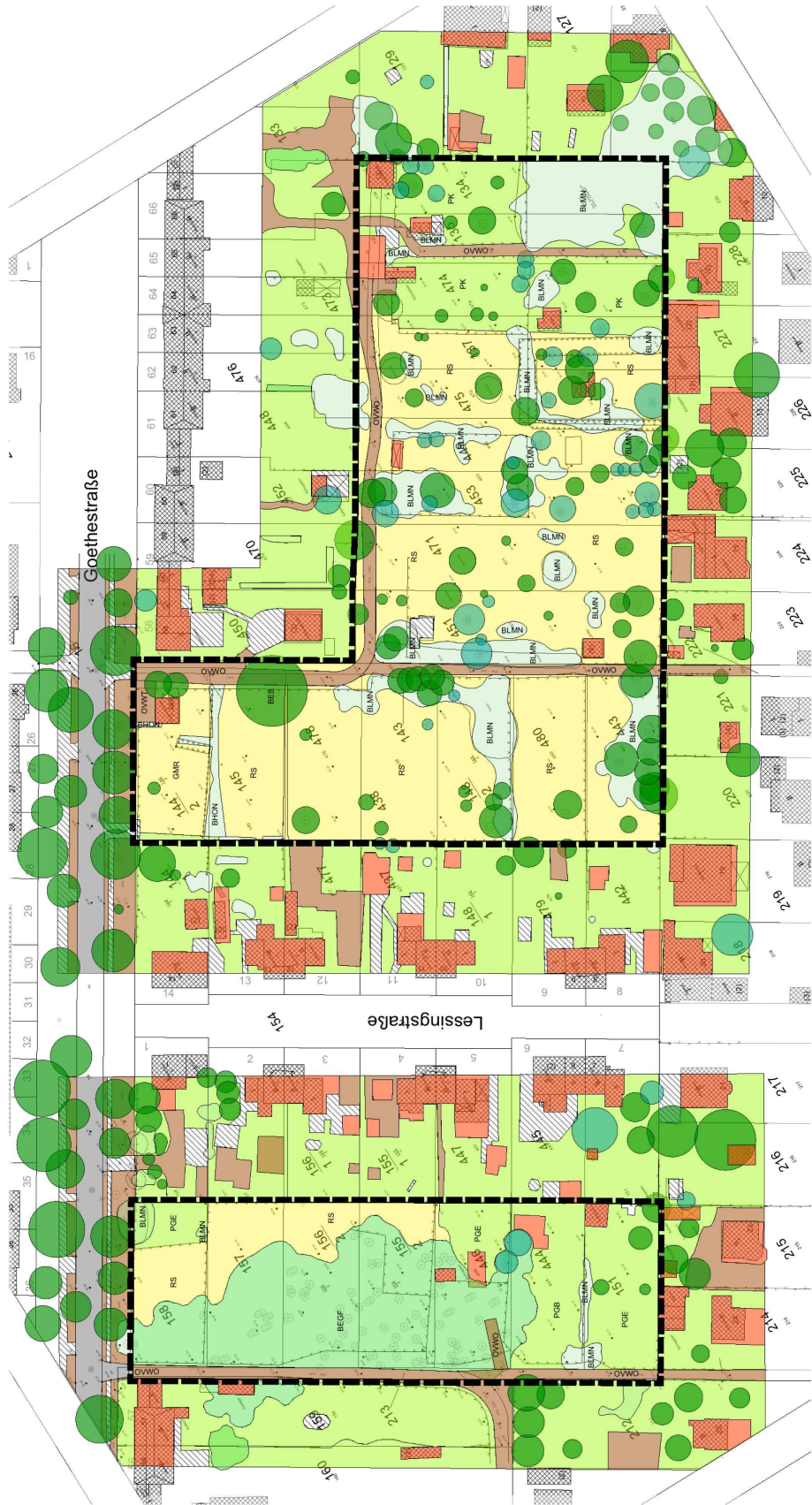
Die zwischen den Gehölzen wachsende ruderale Gras- und Staudenflur wird wie auch im Teilbereich A von den Arten Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Quecke (*Elymus repens*) und Goldrute (*Solidago canadensis*) dominiert. Vereinzelt, aber regelmäßig sind in der Fläche Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) vertreten.

Der östliche Bereich der Teilfläche B befindet sich noch in Kleingartennutzung.

Die als Einzelbäume dargestellten Gehölze werden in der Darstellung der Biotoptypen in Laub- und Nadelbäume unterschieden. Strauchgruppen und Hecken werden flächig dargestellt. Weiterhin werden versiegelte Flächen dargestellt.

Durch den Geltungsbereich verlaufen vegetationsarme bzw. vegetationsfreie lineare Flächen, die durch regelmäßiges Begehen und Befahren entstanden sind.

Auf der folgenden Seite (**Bild 5**) erscheint der Situationsplan zur Biotoptypen-Kartierung. In der danach folgenden Übersicht wird die Vegetation im Geltungsbereich des B-Plans gegliedert nach Biotoptypen aufgeführt.



**Bestand**

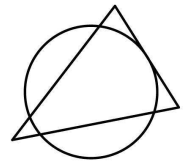
- Laubbaum, Solitärbaum (BES)
- Nadelbaum
- Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (PCE, PCB, PK)
- ruderales Gras- und Staudenflur (RS, GMR)
- flächige Laubgebüsche / Hecken (BLMN, BHON)

- Laubbaum, Solitärbaum (BES)
- Gebäude
- Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (PCE, PCB, PK)
- ruderales Gras- und Staudenflur (RS, GMR)
- flächige Laubgebüsche / Hecken (BLMN, BHON)

- Baumgruppen (BECF)
- Gebäude
- Straße
- sonstige befestigte Flächen
- Wege (OWWO, OWWT)



Geltungsbereich



**Situation**

**Bebauungsplan Nr. 43  
Stadt Hohen Neuendorf**

Auftraggeber  
Architektur- und Planungsbüro  
Rauscher  
Kielers Str. 16  
16548 Glienicke/Nordbahn

Plannummer Maßstab Datum  
1 1:1000 09.11.2010

**STEFAN WALLMANN**  
Landschaftsarchitekten BDLA

Film-Bismbeck-Str. 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678

<b>03</b>		<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>
032	RS	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren
<b>05</b>		<b>Gras- und Staudenfluren</b>
5113	GMR	ruderales Wiesen
<b>07</b>		<b>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>
071021	BLMN	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Gehölze
071313	BHON	Hecken geschlossen, überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen
071314	BHOF	Hecken lückig, überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen
7151	BES	markanter Solitärbaum
071532	BEGF	einschichtige oder kleine Baumgruppen überwiegend nicht heimische Baumarten
<b>10</b>		<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>
10111	PGE	Gärten
10113	PGB	Gartenbrache
10150	PK	Kleingartenanlage
<b>12</b>		<b>Verkehrsanlagen</b>
12651	OVWO	unbefestigter Weg, offener befestigter Boden
12653	OVWT	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)

**Gesamtbewertung:** Das Untersuchungsgebiet ist als innerörtliche Gartenbrache mit unterschiedlichen Ruderalfluren (v.a. grasdominiert) sowie unterschiedlichen Gehölzbeständen (zum großen Teil mit nicht heimischen Arten) gekennzeichnet. Die Krautschicht der Gehölzflächen ist durch die Ablagerung von Gartenabfällen und das Einbringen von Gartenpflanzen beeinflusst. Der Biotoptyp kommt verbreitet in Siedlungsflächen vor.

Der Robinienbestand in Teilbereich A weist eine geringe ökologische Wertigkeit auf, da Robinien als nicht einheimische und invasive Gehölze ein geringes Lebensraumpotenzial für Tiere besitzen und andere Pflanzenarten - insbesondere einheimische Gehölze - verdrängen.<sup>14</sup> Auch im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Hohen Neuendorf von 1998 wurde dieser Bestand schon unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten untersucht und bewertet als "Robinie, fremdländisch und mit geringer ökologischer Wirksamkeit, kann baulich beansprucht werden" (Planzeichenerklärung zum Teilplan Nr.4 - Vorhandene Grünstruktur, Stand 12/1997).

### 3.2.2.4.2 Tiere

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans sind stark durch menschliche Einwirkung beeinflusst. Die Randeinwirkung durch Gärten und die Nutzung von Pfaden führen zu einer bestehenden Beeinträchtigung. Von einem grundsätzlichen Störpotenzial ist auszugehen.

<sup>14</sup> vgl. hierzu z.B.: Dr. U. Starfinger, Prof. Dr. I. Kowarik: Artensteckbrief zu Robinia pseudoacacia, Institut für Ökologie der TU Berlin, letzte Aktualisierung 10.02.2010 durch M. Dirk

Die Lebensraumstruktur ist aufgrund der engen Durchmischung unterschiedlicher Gehölzbestände sowie offener, niedriger Vegetationsbestände und den sich daraus ergebenden Randstrukturen abwechslungsreich und potenziell für Tiere geeignet.

Im Oktober 2010 erfolgte eine Begehung der Teilflächen.<sup>15</sup> Während der Begehungen wurde auf das Vorkommen geschützter Arten sowie Lebensstätten und Hinweise, wie Spuren u.ä., die auf das Vorkommen von geschützten Arten deuten, geachtet. Neben der Suche wurden einzelne Grundstücksnutzer bzgl. des Vorkommens bekannter Arten, wie Zauneidechse, Amphibien und des Igels befragt. Die wenigen Altbäume auf den Teilflächen wurden nach vermüllten Bereichen abgesucht, da diese die Ansiedlung des in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommenen und daher streng geschützten Eremit (*Osmo-derma eremita*) ermöglichen.

Im Zuge der Begehungen wurden 9 Vogelarten auf den Flächen beobachtet. Für 11 weitere Arten erscheint eine Fortpflanzung im B-Plangebiet auf Grund der Biotopausstattung wahrscheinlich. In der folgenden Tabelle sind die sicher auf der Fläche nachgewiesenen Arten aufgelistet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Ringeltaube	Columba palumbus
Blaumeise	Parus caeruleus
Kohlmeise	Parus major
Kleiber	Sitta europaea
Amsel	Turdus merula
Rotkehlchen	Erithacus rubecula
Hausperling	Passer domesticus
Feldperling	Passer montanus
Grünfink	Carduelis chloris

Das Artenspektrum entspricht dem von Kleingärten bzw. Siedlungsgebieten mit einem hohen und strukturreichen Gehölzbestand. Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor. Der hohe Anteil nachgewiesener Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Hausperling und Feldperling) ist ein Indiz für das Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten.

Es wurden bei der Begehung 2 Baumhöhlen in alten Obstgehölzen festgestellt, die zur Zeit der Kontrolle nicht besiedelt waren. Baumhöhlen gehören zu den nach § 44 dauerhaft geschützten Lebensstätten. Die Niststätten der Freibrüter sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden. Die genannten Arten sind als europäische Vogelarten nach § 44 (1) BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten und Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt.

Bei der gezielten Absuche des Geländes inklusive der Gartenlauben ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Vermülltes Totholz mit Hinweisen auf die Nutzung durch geschützte Käferarten wurde ebenfalls nicht festgestellt. Gewässer, die sich als Lebensraum für Amphibien eignen, gibt es innerhalb des Plangebietes und seines unmittelbaren Umfeldes nicht. Geeignete Lebensräume für Zauneidechsen wurden ebenfalls

<sup>15</sup> Untersuchung durch Jens Scharon (Oktober 2010): Artenschutzrechtliche Beurteilung zweier Teilflächen in der Goethestraße, Gemeinde Hohen Neuendorf, Berlin

nicht festgestellt. Es gab Hinweise auf die Nutzung des Geländes durch den Igel (*Erinaceus europaeus*).

**Gesamtbewertung:** Das Planungsgebiet weist eine allgemeine Bedeutung für die Tierwelt, insbesondere für Brutvögel, die in Parks und Gärten vorkommen, auf. Das Gebiet selber stellt aber nur einen Teilbereich einer größeren zusammenhängenden, gleichartig strukturierten Siedlungsfläche dar, in die unterschiedliche Grünstrukturen eingelagert sind.

### 3.2.2.4.3 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete. Die Gemarkung Hohen Neuendorf wird von den Landschaftsschutzgebieten "Westbarnim" und "Stolpe" eingerahmt. Nördlich nähert sich das LSG "Stolpe" bis auf ca. 120 m dem B-Plangebiet. Im größeren Raum, in einer Entfernung von ca. 3-4 km, befinden sich die Schutzgebiete NSG "Pinnower See" und das FFH-Gebiet "Briesetal". Aufgrund ausreichender Abstände sind Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch das Vorhaben auszuschließen.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor. Es konnten 2 Baumhöhlen, die nach § 44 Abs.1 BNatSchG als dauerhaft geschützte Lebensstätten aufgeführt werden, im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Weitere, dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt.

Für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb von Geltungsbereichen der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf.<sup>16</sup> Innerhalb des Plangebietes befinden sich 146 Bäume und ca. 1.310 m<sup>2</sup> Strauchfläche, die nach der Satzung geschützt sind.

**Gesamtbewertung:** Negative Auswirkungen durch die Planung auf das LSG "Stolpe" sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

### 3.2.3 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Orts- und Landschaftsbild sind die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dazu gehören im Siedlungsraum auch baulich geprägte Bereiche und Grünflächen.

Der Untersuchungsbereich ist durch Gartenbrachen mit offenen Bereichen und unterschiedlichen Gehölzbeständen geprägt. Er liegt inmitten einer geschlossenen Siedlung, die ortsüblich als "Niederheide" bekannt ist. Diese entstand nach 1920 und wurde als Werkwohnungssiedlung teilweise aus Reihenhäusern geplant, aber nicht bis zum Ende umgesetzt. Die Besiedelung erfolgte vielfach erst nach 1945. Die Gebäude im Umfeld sind i.d.R. eingeschossig mit Dach. An der straßenabgewandten Seite, hinter den Gebäuden, befindet sich in den meisten Fällen ein Gartengelände. Die Unterteilung der Grundstücke in ein trockenes Waldgebiet hinein prägt den heutigen Charakter dieses Viertels.<sup>17</sup> Nördlich grenzt die Goethestraße mit einer weitgehend geschlossenen Allee aus Kastanien und anderen Baumarten an das Plangebiet.

---

<sup>16</sup> Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern, in der zuletzt gültigen Fassung vom 06.10.2009

<sup>17</sup> Landschaftsplan Hohen Neuendorf / Birkenwerder (1996), Planungsbüro Ludewig, Birkenwerder

Die Teilfläche A ist komplett umzäunt, wird jedoch von einigen Anwohnern als Erweiterung ihrer Gartenflächen mitgenutzt. Der vor allem durch Robinien gebildete Gehölzbestand ist für diesen Teilbereich prägend.

Die Teilfläche B ist im nördlichen Bereich zugänglich und wird von Anwohnern genutzt. Kleine Überdachungen, Trampelpfade und eine kleine gemähte Fläche mit Fußballtoren deuten auf diese Nutzung hin. Prägend für diese Teilfläche ist der Wechsel aus Zier- und Obstgehölzen sowie der ruderalen Gras- und Staudenflur. Westlich, am Rand des unbefestigten Weges, der die Teilfläche B durchschneidet, steht ein markanter Solitärbaum der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*). Dieser wird als besonders erhaltenswert eingestuft.

**Erholung:** Die Teilfläche B des Untersuchungsgebietes wird von einer öffentlichen Durchwegung, die von der Goethestraße zur Fritz-Reuter-Straße führt, durchschnitten. Anwohner nutzen diesen Weg als Abkürzung zwischen den genannten Straßen. Nach dem Planungskonzept des B-Plans Nr.43 soll diese Wegeverbindung erhalten werden. Eine darüber hinausgehende Erholungsfunktion hat die Gesamtfläche nicht.

**Gesamtbewertung:** Das Orts- und Landschaftsbild ist durch Gebäude und Gärten geprägt. Eine öffentliche Erholungsfunktion besteht nicht. Eine besondere Beeinträchtigung liegt innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

### 3.3 Immissionsschutz

Obwohl das Stadtgebiet von Hohen Neuendorf im weiteren Umfeld durch Verkehrsstrassen (Bundesautobahn, Bundesstraße, Bahnlinie) und die von diesen Trassen ausgehenden Emissionen an Lärm, Staub und Abgasen teils stark belastet wird, ist die Wohnqualität im hier vorliegenden B-Plangebiet kaum betroffen; die Abstände sind ausreichend groß.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Bundesautobahnabschnitt beträgt ca. 1,3 Km Luftlinie, zum nächstgelegenen Gleisabschnitt der Bahnlinie ebenfalls ca. 1,3 Km Luftlinie und zum nächstgelegenen Straßenabschnitt der Bundesstraße B 96 ca. 2,2 Km Luftlinie. Auch Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung spielen im Plangebiet keine Rolle.

Die durch den Straßenverkehr auf der Goethestraße (Haupterschließungsstraße für das Gebiet Niederheide) verursachte Lärmbelastung bewegt sich im Rahmen der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzen. Nach DIN 18005 betragen die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Werte 55 dB (Tag) und 40-45 dB (Nacht). Besondere bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnhäuser aus Gründen des Lärmschutzes sind daher nicht erforderlich. Dies gilt ganz besonders für den weit überwiegenden Teil des B-Plangebietes im Hinterland, der gar kein direkter Anlieger der Goethestraße ist.

## 4. Planungsbindungen

Das Plangebiet ist gegenwärtig Bestandteil eines rechtskräftigen B-Plans. Es existieren somit städtebauliche, umweltschützende und baugestalterische Planungsbindungen, die bei der Bewertung von Bestandssituation und Planungszielen des neuen B-Plans zu beachten sind. Die speziell zur Beurteilung der Bestandssituation von Natur und Landschaft bereits vorliegenden Planungsunterlagen wurden im Abschnitt 3.1 genannt.

Wichtigste Beurteilungsgrundlage für Baumaßnahmen ist gegenwärtig der 2002 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr.5 afG "Niederheide / OT Hohen Neuendorf". Außerdem sind der Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf sowie aktuelle landes- und regionalplanerische Vorgaben zu beachten. Insgesamt besteht folgende planungsrechtliche Ausgangssituation:

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.3.2009 ist am 15.5.2009 in Kraft getreten (GVBl.II S.186) und hat die bisher geltenden Regelungen u.a. aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst. Hohen Neuendorf ist im neuen LEP B-B dem "Mittelbereich Oranienburg" mit der Stadt Oranienburg als "Mittelzentrum" zugeordnet. Gleichzeitig befindet sich Hohen Neuendorf mit seinen Stadtteilen im "Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam". Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl.I S.235) enthält weitere Grundsätze der Raumordnung, die bei städtebaulichen Planungen zur Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Da jedoch mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine über das bisher bereits rechtskräftig als Baugebiet hinausgehenden baulichen Entwicklungen ermöglicht werden, sind landesplanerische Fragen nicht relevant.

### 4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan) 2001

In dem bereits im Dezember 1993 als Vorentwurf vorliegenden und am 20.10.2001 in der Endfassung bekanntgemachten Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf<sup>18</sup> ist das gesamte Gebiet des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr.43 als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt; siehe folgende Abbildung. Auf dieser Grundlage wurde 2002 der gegenwärtig noch rechtskräftige B-Plan Nr.5 afG erstellt.

Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Pos.5 (Leitbild Wohnen) und Pos. 6.7.1 (Planinhalte Wohnbauflächen), werden einzelne Planungsziele angestrebt, ohne dass hier im Detail auf jedes Wohngebiet innerhalb des Gesamt-Stadtgebietes eingegangen wird. Dabei ist zu beachten, dass der planerische Zeithorizont des F-Plans mit 2010 angegeben und somit bereits überschritten ist; gegenwärtig laufen in den Ausschüssen der Stadtverordnetenversammlung die Diskussionen um die Überarbeitung und Aktualisierung des F-Plans. Folgende Planungsziele sind durch den B-Plan zu beachten:

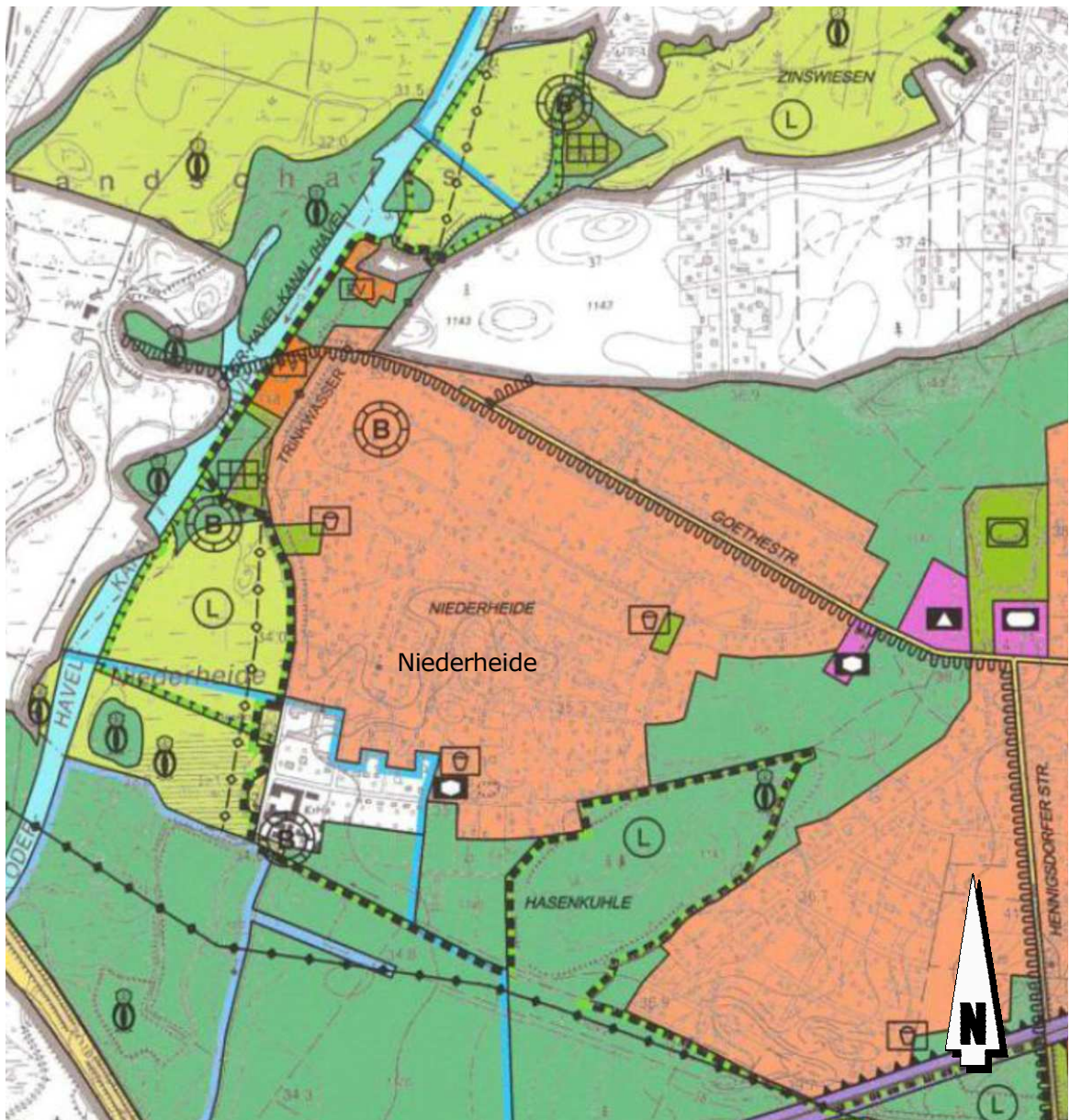
- Durch Umnutzung von Erholungsgrundstücken und Teilung von sehr großen Grundstücken ... hat der Siedlungsraum das Potential zur Verdopplung der Bevölkerungszahl.

---

<sup>18</sup> Flächennutzungsplan Stadt Hohen Neuendorf mit den Stadtteilen Bergfelde, Borgsdorf und Hohen Neuendorf, 1998 (Bearbeitung durch Planungsbüro Ludewig) und 2000 (technische und redaktionelle Überarbeitung durch Planungsbüro Pützschel), bekanntgemacht am 20.10.2001, korrigierte und redaktionell überarbeitete Fassung von Mai 2000



- Eine extensive Erweiterung der Siedlungsfläche ist mit Rücksicht auf die wertvollen angrenzenden Naturräume nicht anstrebenswert.
- In den vorhandenen Baugebieten, die nach § 34 BauGB als "im Zusammenhang bebaute Ortsteile" beurteilt werden, soll im Falle der Grundstücksteilung oder der Neubebauung das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,2 in den Wohngebieten ... nicht überschreiten. ... Unter diesen Voraussetzungen wird es möglich sein, den Gartenstadtcharakter von Hohen Neuendorf zu erhalten.



**Bild 6: Flächennutzungsplan Stadtteil Hohen Neuendorf, Arbeitsstand März 2008**  
Planauszug mit Darstellung des Stadtgebietes Niederheide (ohne Maßstab)

- Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen dienen vorrangig dem Wohnen. Den der Versorgung des Gebietes dienenden Versorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur steht die Darstellung des FNP nicht entgegen, soweit

sie sich in das jeweilige Wohngebiet einfügen. Darüber hinaus sind hierfür gesonderte Flächen dargestellt. Auf eine Unterteilung nach Baugebieten wurde im FNP bei den Wohnbauflächen verzichtet, um einen ausreichenden Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung zu belassen.

- Zur Differenzierung der Siedlungsstruktur werden Wohnbauflächen mit einer maximalen GRZ 0,2 und verdichtete Wohnbauflächen mit einer GRZ 0,4 unterschieden. Die Beschränkung der GRZ auf 0,2 erfolgt auf Wohnbauflächen, die durch eine lockere Einzelhausbebauung mit starker Durchgrünung geprägt sind. Gegenüber dem Bestand ist hier eine durchschnittliche Verdopplung der Bebauungsdichte möglich. Der grüingeprägte Charakter der kleinteiligen Siedlungsstruktur ist langfristig zu erhalten.

### 4.3 Städtebaulicher Rahmenplan "Niederheide" von 1998

Parallel zu den bereits seit 1993 laufenden Arbeiten am Flächennutzungsplan wurde ein Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets "Niederheide" ausgearbeitet und durch die damalige Gemeindevertretung Hohen Neuendorf mit Selbstbindungsbeschluss beschlossen. Dieser Rahmenplan bildet die Handlungsgrundlage für spätere rechtlich bindende Planungsschritte im betroffenen Gebiet. Der Rahmenplan dokumentiert den planerischen Willen der heutigen Stadt Hohen Neuendorf zum damaligen Zeitpunkt. Er hat jedoch nur informellen, also für die betroffenen Bürger und Grundstückseigner keinen eigentumsrechtlich bindenden Charakter. Die umfangreiche Bestandsaufnahme für das Planwerk wurde 1997 durchgeführt und auf mehreren Karten dargestellt, die Daten dürften inzwischen nur noch teilweise aktuell sein.



**Bild 7: Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets "Niederheide"**  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Torsten Pützschel, 1998 (Auszug ohne Maßstab)

Für das aktuelle B-Plangebiet Nr.43 schlägt der Rahmenplan als langfristige "zweite Entwicklungsstufe" eine Verdichtung durch **26 freistehende Einfamilienhäuser** vor, siehe Abbildung oben. Für die Erschließung und städtebauliche Entwicklung der Quartierbereiche werden freistehende Wohngebäude vorgeschlagen; die Hausgrößen sind dabei nicht real, sondern schematisch (symbolhaft) eingetragen. Der B-Plan Nr.43 übernimmt diesen Entwicklungsgedanken in nur gering abgewandelter Form.

Der Rahmenplan sieht vor, die bestehenden Wege im Inneren der Quartiere nur so weit zu Erschließungs- bzw. Anliegerstraßen auszubauen, wie die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteile dies erfordern. Die Wege sollen nicht zu Durchgangsstraßen erweitert werden, so dass kein Parallelverkehr zur Lessingstraße entsteht. Auch dieser Gedanke wurde durch den B-Plan Nr.43 übernommen.

Weitere Aussagen des Rahmenplans betreffen den Baumbestand:

- Baumbestand im Bereich B-Plangebiet 43 (Teilbereich A): "Robinie, fremdländisch und mit geringer ökologischer Wirksamkeit, kann baulich beansprucht werden."
- Baumbestand im Bereich B-Plangebiet 43 (Teilbereich B): Teilweise Einstufung als erhaltenswerter Baumbestand (am Weg)

#### 4.4 Bebauungsplan Nr.5 afG "Niederheide" von 2002

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Nr.5 afG "Niederheide / OT Hohen Neuendorf" wurde als einfacher B-Plan erarbeitet, er ist mit seiner Bekanntmachung am 20.7.2002 in Kraft getreten. Das Plangebiet des hier vorliegenden B-Plans Nr.43 ist vollständig Bestandteil des B-Plans Nr.5 afG und dort bis auf die beiden Durchwegungen als Bauland (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO) festgesetzt; siehe folgende Abbildung.



**Bild 8: Bebauungsplan Nr.5 afG "Niederheide / OT Hohen Neuendorf"**  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Torsten Pützschel, 2002 (Auszug ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des neuen B-Plans Nr.43 überlagert den B-Plan Nr.5 afG und wird nach Inkrafttreten für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des älteren Planwerks ersetzen.

Der B-Plan Nr.5 afG trifft keine Festsetzungen zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen; gemäß § 30 Abs.3 BauGB ist er daher als einfacher B-Plan einzustufen. Die Grundstücksflächen sind vollständig als Bauland nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, die Verkehrsflächen wurden jedoch aus den planerischen Festsetzungen ausgenommen und sind weiß (unbeplant) geblieben. Seinerzeit ging man offenbar davon aus, dass die hinteren Grundstücksteile bzw. die inneren Bereiche der Quartiere jeweils Bestandteil der Straßenanliegergrundstücke sind und über diese erschlossen werden. Schon dieser Planungsansatz erzeugt jedoch Probleme, weil zumindest in den Bereichen mit Reihenhausbauung aus den 1920er Jahren entlang der Goethestraße ein Durchfahren auf die hinteren Gartenbereiche gar nicht möglich ist. Die bisher genutzten rückwärtigen "Wege" sind nicht regulär, in der Liegenschaftskarte existieren sie teilweise gar nicht. Damit ist gegenwärtig bei diesen teils sehr tiefen Grundstücken auch eine Hinterlandbebauung ("zweite Baureihe") ausgeschlossen - dies war zur Zeit der B-Planerstellung auch so gewollt. Doch schon im Rahmenplan von 1998 ist dokumentiert, dass daran langfristig nicht festgehalten werden soll.

Inzwischen wurden die Eigentumsverhältnisse im Zuge der Sachenrechtsbereinigung nach der deutschen Wiedervereinigung durch den bisherigen Eigentümer, das Bundeseisenbahnvermögensamt, neu geregelt. Die vorderen Grundstücksteile (Straßenanlieger) wurden mit dem Gebäudeeigentum zusammengeführt, die hinteren Grundstücksteile wurden abgetrennt und als separate Flurstücke veräußert. Nur solche Flurstücke sind Bestandteil des hier vorliegenden B-Plans Nr.43. Daraus hat sich die Situation ergeben, dass ein Teil der hinteren Flurstücke regulär (über gewidmete Verkehrsflächen) gar nicht mehr erreichbar ist. Auch ohne Wohnbebauung, z.B. nur für Gartennutzung, wären diese Flurstücke "offiziell" nicht mehr zugänglich, wenn alle Eigentümer ihre Grundstücke entlang der Flurstücksgrenzen einfrieden. Schon aus diesen Gründen sind hier Regelungen mindestens zur geordneten Erschließung erforderlich.

Da im Rahmenplan von 1998 diese hinteren Grundstücksteile jedoch langfristig nicht nur zur Gartennutzung sondern auch zur Bebauung durch Wohngebäude vorgesehen sind - was mit dem hier vorliegenden B-Plan rechtsverbindlich abgesichert werden soll - müssen auch aus diesen Gründen städtebauliche Regelungen gefunden werden. Die im bestehenden B-Plan Nr.5 afG getroffenen Festsetzungen weisen das B-Plangebiet Nr.43 als "Allgemeines Wohngebiet" aus, die festgesetzten Baugrenzen verhindern jedoch eine Bebauung der inneren Quartierbereiche mit Hauptgebäuden. Der städtebauliche Rahmenplan wäre mit den gegenwärtig bestehenden Festsetzungen nicht realisierbar.

Für das hier in Rede stehende B-Plangebiet Nr.43 unterscheidet der B-Plan Nr.5 afG zwei Kategorien von allgemeinen Wohngebieten:

1. Allgemeines Wohngebiet ohne gesonderte Gebietskennzeichnung
2. Allgemeines Wohngebiet "WA 3"

**Zu 1.** Im allgemeinen Wohngebiet ohne gesonderte Gebietskennzeichnung gelten gegenwärtig folgende städtebaulichen Kennzahlen:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = 0,2 ohne GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen
- Ausnahmsweise GRZ-Überschreitung um 30 m<sup>2</sup> für Stellplatz und Zufahrt (nur als Härtefallregelung)
- 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss (Vollgeschoss im Dachraum)
- Abweichende Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise

- Keine Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Mindestgröße für Baugrundstücke = 400 m<sup>2</sup>
- Mindestgrundstücksbreite bei Teilung = 20 m (15 m bei Doppelhaus-Bebauung)
- Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Dachformen für Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
- Dachneigung mindestens 30° und höchstens 50°
- Vorgartenzone von 4 m ist freizuhalten

**Zu 2.** Im allgemeinen Wohngebiet mit der Gebietskennzeichnung "WA 3" gelten abweichend folgende städtebauliche Kennzahlen (alle anderen Kennzahlen sind identisch mit den oben genannten):

- 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss (drittes Vollgeschoss im Dachraum)
- Abweichende Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise, Hausgruppen ohne Längenbeschränkung

Die Abgrenzung der Nutzungsarten ist im B-Plan Nr.5 afG nicht in allen Fällen zweifelsfrei nachvollziehbar. Teilweise wurden innerhalb der Quartiere Nutzungsartengrenzen eingetragen, ohne dass ersichtlich wird, welche Nutzungsarten voneinander abgegrenzt werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im Zweifelsfall die städtebaulichen Kennzahlen für Baugebiete ohne gesonderte Gebietskennzeichnung gelten.

## 4.5 Denkmalschutz

**Baudenkmale:** Im B-Plangebiet Nr.43 sowie in seinem näheren Umfeld (Umgebungsschutzzone gemäß § 2 Abs.3 BbgDSchG) existieren keine Baudenkmale.

**Bodendenkmale:** Westlich angrenzend an den Teilbereich A des B-Plangebietes, jedoch nicht innerhalb des Plangebietes, befindet sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Stand 30.12.2009, das Bodendenkmal Nr. 70028 "Gräberfeld der Bronzezeit".

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten im Planungsbereich unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Für diese Fälle bestehen nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (GVBl Brandenburg Nr.9 vom 24.5.2004, S.215 ff.) folgende Verpflichtungen:

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

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

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Baureifmachung von Flurstücken bzw. Flurstücksteilen, die im bestehenden Bebauungsplan Nr.5 afG bereits als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO rechtskräftig festgesetzt, jedoch durch ihre Lage im Inneren der Quartierbereiche bisher nicht für die Bebauung durch Hauptgebäude zugelassen sind. Das Plangebiet des hier vorliegenden B-Plans Nr.43 liegt überwiegend außerhalb der im B-Plan Nr.5 afG festgesetzten überbaubaren Flächen (§ 23 BauNVO). Für diese Flurstücke soll jetzt eine gebietsverträgliche Bebauung durch Wohngebäude ermöglicht werden.

Wie im städtebaulichen Rahmenplan von 1997 zur Siedlungsentwicklung der Niederheide bereits vorgezeichnet, sind dafür innere Erschließungsanlagen sowie in Verbindung damit eine teilweise Neuparzellierung der Flurstücke erforderlich. Die geplante teilweise Neuparzellierung dient lediglich der Herstellung von Erschließungsanlagen, nicht jedoch der Gewinnung von Bauland außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Das B-Plangebiet Nr.43 wäre auch ohne Existenz des B-Plans Nr.5 afG bereits Bestandteil des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

Die Stadt Hohen Neuendorf ist nicht Initiator der Planung, sie unterstützt jedoch die Planungsziele der privaten ortsansässigen Investorin, der BfB Projekt Management GmbH, weil diese bereit ist, auf eigene Kosten die im städtebaulichen Rahmenplan von 1997 dokumentierten Planungsziele im Sinne der Stadt zu realisieren. Zur Beurteilung der grünordnerischen und umweltbezogenen Belange wurden Fachplanungen erstellt. Die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf hat deshalb auf ihrer Sitzung am 24.4.2008 die Aufstellung des B-Plans Nr.43 beschlossen. Als Ziel und Zweck der Planung wurden benannt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern in den Blockinnenbereichen,
- Schaffung der Rechtsgrundlage zur Errichtung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung.

Mit der Ausarbeitung der hier vorliegenden Planung wird dieser Beschluss umgesetzt. Gemäß § 30 Abs.1 und 3 BauGB handelt es sich dabei um einen qualifizierten Bebauungsplan und nicht - wie beim B-Plan Nr.5 afG - um einen einfachen B-Plan. Nur ein Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist formal nach BauGB als qualifizierter B-Plan zu bezeichnen.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F-Plan), der Bebauungsplan ist somit aus diesem F-Plan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB). Der B-Plan beachtet die im F-Plan vorgezeichnete kommunale Gesamtentwicklung; zum Inhalt des F-Plans siehe Pos.4.2.

## 6. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

*Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet. Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen (§ 4 Abs.3 BauNVO) nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.*

#### **Begründung:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt sind alle zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen des B-Plangebietes Nr.43 als Wohnbaufläche (W - § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO) dargestellt. Im B-Plan können aus dieser Darstellung reine (WR) oder allgemeine (WA) Wohngebiete entwickelt werden. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld erscheint eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA - § 1 Abs.2 Nr.3 bzw. § 4 BauNVO) sinnvoller. Schon im B-Plan Nr.5 afG wurde diese Entscheidung getroffen, an ihr soll festgehalten werden.

Im Umfeld des B-Plangebietes existieren zwei Kindertagesstätten sowie einige kleinere gewerbliche Einrichtungen, die sich problemlos im gebietstypischen Rahmen bewegen und die Wohnqualität nicht beeinträchtigen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen dieser Art regulär zulässig und müssen sich nicht als Ausnahme behandeln lassen wie im reinen Wohngebiet. Die festgesetzten Baufelder WA 1 an der Goethestraße wären potenziell geeignet, bei Bedarf zumindest im Erdgeschoss kleinere gewerbliche oder Handelseinrichtungen aufzunehmen, ohne die Anwohner zu stören. Auch Büronutzungen oder soziale Einrichtungen sind denkbar. Ebenfalls regulär im WA zulässig sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (erneuerbare Energien). Diese Anlagen zählen zu den gewerblichen Anlagen, die somit im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig wären.

Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es jedenfalls, das Plangebiet im Rahmen eines WA zu entwickeln und damit Nutzungsmöglichkeiten über den engen Rahmen eines WR hinaus zu ermöglichen, um ausgewogene Nutzerstrukturen im Stadtgebiet insgesamt zu sichern. Bei einer WA-Festsetzung gemäß § 4 Abs.2 und 3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten z.B. verschiedene, das Wohnen nicht oder nicht wesentlich störende wirtschaftliche Aktivitäten zulässig. Büronutzungen und nicht störende Handwerksbetriebe sind damit generell zulässig; Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO) sollen allerdings ausgeschlossen werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 Zulässige Grundfläche

*Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Grundflächenzahl als Höchstmaß (WA 1 = GRZ 0,4 und WA 2 = GRZ 0,2). Die gemäß GRZ ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.*

#### **Begründung:**

Bei der Entwicklung der überwiegend im inneren Quartierbereich liegenden Grundstücke des B-Plangebietes soll der Gartenstadtcharakter erhalten bleiben. Deshalb wird nur die Hälfte der regulär nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Obergrenzen für die bauliche Nutzung festgesetzt. Nach § 17 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet als

Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Hauptanlagen vorgesehen zuzüglich einer Überschreitung von 50 % durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 19 BauNVO). Wenn überhaupt, dann dürfte gegenwärtig eine GRZ von 0,4 in der Niederheide nur im Bereich der Goethestraße mit Reihenhausbebauung anzutreffen sein und auch nur dann, wenn bereits Grundstücksteilungen vollzogen wurden.

Genau für diesen Fall soll sie auch im B-Plan Nr.43 in den Baugebieten WA 1 festgesetzt werden. Nur die beiden Flurstücke 144/2 und 158 (Teilung amtlich noch nicht vollzogen) sind direkte Anlieger an der Goethestraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Reihenhausbebauung. Um hier eine etwas intensivere bauliche Nutzung in den Maßstäben des vorhandenen Umfeldes ggf. auch mit einer teilgewerblichen Nutzung und den erforderlichen Stellplätzen zu ermöglichen, soll nur auf diesen beiden Flurstücken eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Möglich wären hier z.B. auch zwei altergerechte Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnungen oder eine Einrichtung für betreutes Wohnen.

Alle anderen Flurstücke des B-Plangebietes befinden sich im Hinterland, sie werden über private innere Erschließungsstraßen (verkehrsberuhigter Bereich) an die Goethestraße angebunden. Für sie soll - wie auch schon im B-Plan Nr.5 afG - eine GRZ von 0,2 gelten, was zu einer hohen Durchgrünung dieser inneren Quartierbereiche führen wird. Aus diesen Gründen soll auch die nach § 19 BauNVO regulär zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Auch hier wird der planerische Ansatz des bestehenden B-Plans Nr.5 afG unverändert übernommen.

#### • **Zusammenwirken von GRZ und Mindestgrundstücksgröße:**

Abgesehen von den beiden direkten Anliegergrundstücken an der Goethestraße (WA 1) ergibt sich im übrigen Plangebiet bei einer Mindestgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,2 ein maximal möglicher Baukörper für Hauptanlagen von 110 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR). Wenn größere Grundflächen realisiert werden sollen, ist dies nur auf größeren Grundstücken möglich. Dieses Zusammenspiel der Festsetzungen ist abgestimmt auf die besondere Situation im Plangebiet mit hohem Grünanteil, welcher zumindest im Grundsatz erhalten bleiben soll. Ein vollständiger Erhalt des Grünanteils in seinem gegenwärtigen Umfang wird nicht möglich sein, weil dies eine bauliche Nutzung der Grundstücke unmöglich machen würde.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

*Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (WA 1 = 3 Vollgeschosse und WA 2 = 2 Vollgeschosse).*

#### **Begründung:**

Alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, sind als Vollgeschosse zu bewerten, sofern Aufenthaltsräume in ihnen möglich sind (§ 2 Abs.4 BbgBO). Damit sind auch Dachgeschosse immer dann Vollgeschosse, wenn durch die Dachneigung (ggf. mit Drempe) ein für Aufenthaltsräume ausbaufähiger Dachraum erzeugt wird. Unerheblich ist dabei, ob der Ausbau auch durchgeführt wird; allein die Möglichkeit reicht. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe dazu geeignet sind (§ 2 Abs.5 BbgBO). Aufenthaltsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben, bei nachträglichem Dachausbau reichen 2,30 m. Im Dachraum muss diese Höhe über mindestens die Hälfte seiner Grundfläche gegeben sein, Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht (§ 40 Abs.1 BbgBO).



Die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich sowohl am vorhandenen Baubestand der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) als auch an den Festsetzungen des bestehenden B-Plans Nr.5 afG. Von beiden Vorgaben wird nicht abgewichen. Die im Plangebiet zu errichtenden neuen Wohngebäude sollen sich weitgehend in die bestehende Umgebung einfügen und nicht als Fremdkörper erscheinen. Dazu dient auch eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung, nach der bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden das jeweils oberste Vollgeschoss im Dachraum auszuführen ist (siehe unten).

Die Differenzierung der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls an der näheren Umgebung. In den Baufeldern WA 1 sollen entsprechend der direkt benachbarten dreigeschossigen Reihenhausbebauung an der Goethestraße ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig sein, das oberste Geschoss als traditionelles Dachgeschoss mit geneigtem Dach. Das Hinterland des Plangebietes bewegt sich dagegen im zweigeschossigen Umfeld, daran orientiert sich die Festsetzung des B-Plans.

## **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

### **6.3.1 Bauweise**

*Für alle Baugrundstücke im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO)*

#### **Begründung:**

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO). Im Zusammenwirken mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, einer GRZ von 0,2 und einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist gesichert, dass der gewachsene Gebietscharakter im Umfeld des Plangebietes nach Inkrafttreten des B-Plans nicht verfremdet wird. Somit werden auch städtebauliche Spannungen ausgeschlossen.

Auch wenn nach den bisher vorliegenden Planungsgedanken der BfB Projekt Management GmbH zur Bauausführung nur freistehende Einzelhäuser vorgesehen sind, gibt es keinen vernünftigen Grund, die gemäß § 22 Abs.2 BauNVO in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m auszuschließen oder zu reduzieren. Im Umfeld existiert heute sowohl offene als auch geschlossene Bauweise. Orientiert man sich an der vorhandenen Grundstückssituation des Plangebietes, so könnte sich bei offener Bauweise eine Reihenhausbebauung über maximal drei Grundstücke erstrecken, wobei auch dann je Reihensegment die GRZ von 0,2 einzuhalten wäre. Ob die durch die festgesetzten Erschließungsstraßen erzwungenen Grundstückstiefen und vor allem die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sinnvolle und wirtschaftliche Grundrisslösungen für eine Reihenhausbebauung ermöglichen, darf bezweifelt werden. Es besteht somit aus Sicht der Stadt Hohen Neuendorf kein Bedarf für eine Überregulierung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise o.ä.

### **6.3.2 Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen**

*Überbaubare Grundstücksflächen; Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 und 3 BauNVO). Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Eingangstreppe, Erker, Balkone, Vordächer, Verschattungsanlagen) über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (nicht mehr als 1 Meter) ist zulässig.*

**Begründung:**

Maßgeblich für die Festsetzung der Baugrenzen im B-Plan Nr.43 sind die Lage der Verkehrsflächen, das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht und die im städtebaulichen System von Hohen Neuendorf einheitlich für das ganze Stadtgebiet mit 4 m festgesetzte Vorgartenzone entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Aus diesem System ergibt sich fast zwangsläufig die Lage der Baugrenzen. Weitere zu beachtende Vorgaben und dadurch bedingte Reduzierungen der überbaubaren Grundstücksflächen existieren nicht.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen dient somit im Wesentlichen der städtebaulichen Gestaltung des Ortsbildes durch Freihalten einer Vorgartenzone. Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein ökologisch verträgliches Maß und damit verbunden der Erhalt der Durchgrünung des Gebietes auch aus städtebaulichen Gründen werden durch GRZ-Festsetzung erreicht.

Um Härtefälle zu vermeiden, wird ergänzend festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Eingangstreppe, Erker, Balkone, Vordächer, Verschattungsanlagen) über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulässig ist. Der Begriff "geringfügig" wird hier mit "nicht mehr als 1 Meter" definiert.

**6.4 Größe der Baugrundstücke**

*Größe der Baugrundstücke: Als Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet werden 550 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB).*

**Begründung:**

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die vorhandene Parzellierung in der Lessingstraße aufzugreifen. Diese Parzellen liegen gegenwärtig um oder knapp unter 600 m<sup>2</sup>. Im übrigen B-Plangebiet (Bereich um den Wendehammer) wird die durchschnittliche Grundstücksgröße über 600 m<sup>2</sup> liegen. Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße dient somit der Wahrung gebietstypischer Grundstücksstrukturen und insgesamt dem Erhalt der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

**6.5 Verkehrsflächen und Erschließung der Grundstücke**

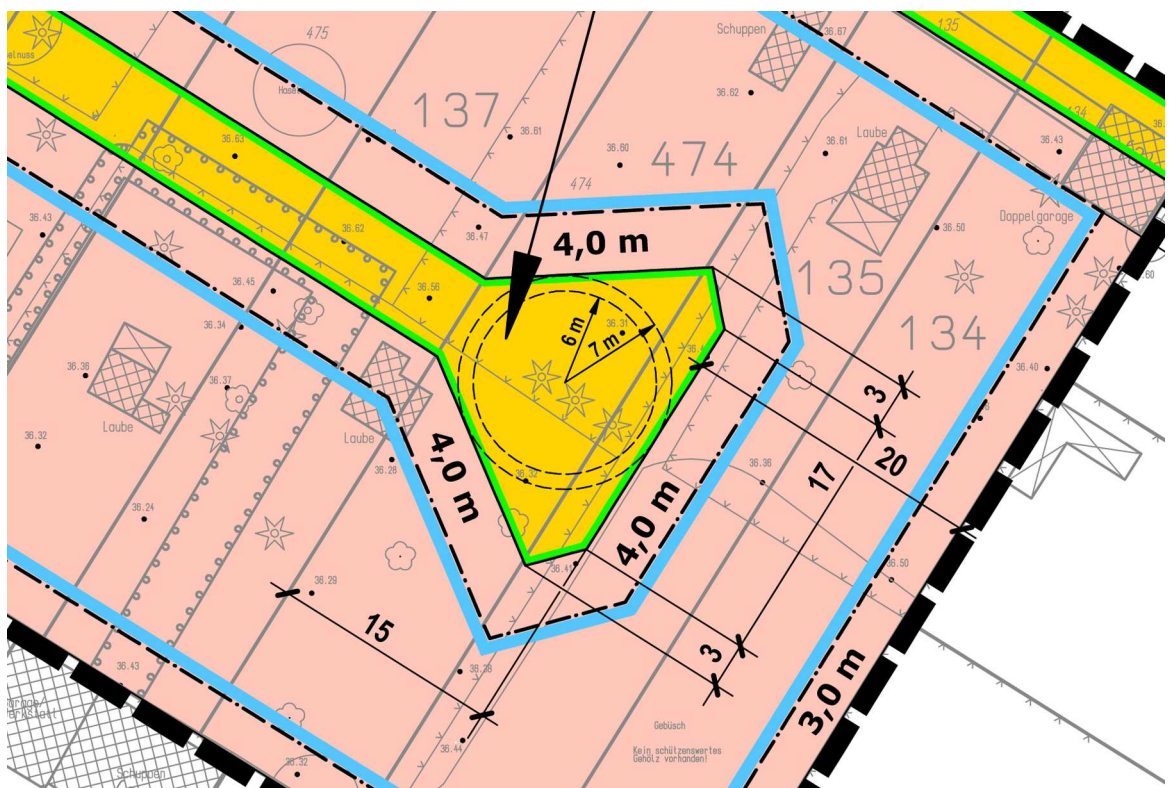
*Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)*

**Begründung:**

Die Flurstücke 158 und 144/2 sind direkte Anlieger an der Goethestraße, diese Straße ist jedoch nicht Bestandteil des B-Plangebietes. Zur Erschließung der Baugrundstücke im inneren Quartierbereich werden durch den B-Plan neue Verkehrsflächen als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt, die sich zumindest teilweise an den bereits vorhandenen Durchwegungen des Plangebietes orientieren. Diese vorhandenen Wege sind jedoch weder nach Lage und Dimensionierung noch nach ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand als reguläre Erschließungsstraßen geeignet. Ausbau bzw. Neuanlage der Erschließungsanlagen sowie in Verbindung damit eine notwendige teilweise Neuparzellierung der Flurstücke dienen der Herstellung einer für die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nötigen Straßenbreite einschließlich Kurvenradien und Wendemöglichkeiten. Nach Umsetzung des B-Plans werden die Straßenverkehrsflächen als Tempo-30-Zone beschildert.

Ziel der Stadt ist es, innerhalb des kleinen, durch Stichstraßen ohne Durchgangsverkehr erschlossenen Wohngebietes eine Verkehrsberuhigung abzusichern.

Die städtebauliche Planung und Bemessung des Wendehammers im B-Plan erfolgte nach RAST 06 (Stand: 15.12.2008) als zweiseitiger Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge; der Ausbau im Detail wird mit der Objektplanung konkretisiert. Bei der Bemessung der Verkehrsfläche wurde der gesamte Flächenbedarf für den Wendehammer gemäß RAST 06 **einschließlich** 1-m-Freihaltezone für den Fahrzeug-Schwenkbereich zugrunde gelegt. In die Planzeichnung wurde lediglich zur Orientierung auch der innere Wendekreis mit einem Radius von 6 m sowie zusätzlich der äußere Wendekreis einschließlich Freihaltezone mit einem Radius von 7 m eingetragen; siehe hierzu die folgende Abbildung.



**Bild 9: Bebauungsplan Nr.43, Planzeichnung mit Wendehammer**  
(Planauszug ohne Maßstab)

## 6.6 Grünordnerische und umweltschützende Festsetzungen

### 6.6.1 Minimierung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Wegen, Zu- und Ausfahrten, Stellplätzen und sonstigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, z.B. durch Rasengittersteine im Kiesbett, Abstandpflaster oder Pflastersysteme mit Nockenverbindung im Kiesbett, wassergebundene Schotter-, Kies- oder Splittdecke (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

#### Begründung:

Die Festsetzung dient dem Bodenschutz und damit verbunden auch dem Wasserschutz (Grundwasserneubildung). Die Begrenzung der Bodenversiegelung sichert die Funktionen des Bodens als Filterkörper und Vegetationsstandort, die Art der Flächenbefestigung wird daher teilweise eingeschränkt.

### 6.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. In den Baugebieten WA 2 sind außerdem mindestens 15 % der gemäß GRZ nicht bebaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern gemäß Gehölzliste zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als Hecke oder in Flächen von mindestens 5 m<sup>2</sup> zusammenhängend und in einer Dichte von einem Strauch je Quadratmeter anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen, sofern sie nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

<b>Gehölzliste Bäume:</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Obst	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

<b>Gehölzliste Sträucher:</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Eibe

### **Begründung:**

Die Festsetzung, in den Baugebieten einen Mindestanteil von 15 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Sträuchern zu bepflanzen sowie je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens einen hochstämmigen Laubbaum anzupflanzen, orientiert sich einerseits am Bestand (insbesondere hinsichtlich der umfangreichen Heckenpflanzungen und Obstbäume) und andererseits am städtebaulichen Ziel, einen ortsbildprägenden Gehölzbestand zu entwickeln. Es wird ausdrücklich ein Ziergehölz (*Syringa vulgaris*) in die Gehölzliste aufgenommen, da sich dieser Strauch zu ortstypischen und auch ortsbildprägenden Beständen entwickelt hat und bei Erhaltung auf einem Grundstück angerechnet werden können soll. Die Gehölzpflanzungen sichern außerdem Lebensräume für die Tierwelt.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima sind ebenfalls positive Auswirkungen zu erwarten. Eine intensive Begrünung in großen Gärten ist zur Realisierung einer Gartenstadt erforderlich. Die Festsetzung ermöglicht außerdem einen teilweisen Ersatz der Gehölze

nach Baumschutzsatzung. Weiterhin sichert die Festsetzung durch ihren Grundstücksbezug die Verteilung der Gehölze innerhalb des Gebietes.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind überwiegend standortgerechte und gebietstypische Arten zu verwenden. Die festgesetzten Mindestqualitäten dienen dazu, bereits kurzfristig das angestrebte Erscheinungsbild vermitteln zu können. Insgesamt werden durch die Festsetzungen über die Anpflanzungen vor allem positive Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Biotope und Arten, Kleinklima sowie Orts- und Landschaftsbild erwartet.

### 6.6.3 Waldumwandlung

*Maßnahme zum Ausgleich (§ 9 Abs.1a i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB): Als Ersatzleistung für die Waldumwandlung auf Grundstücksteilen im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Erstaufforstung durch Laubholzkultur heimischer Baumarten in der Gemarkung Borgsdorf, Flur 5, Flurstück 141/13 im Umfang von 4.800 m<sup>2</sup> durchzuführen.*

Gemäß Mitteilung der unteren Forstbehörde vom 5.7.2011 unterliegen die Grundstücke im nordwestlichen Teilbereich des B-Plangebietes (Geltungsbereich A) teilweise und in unterschiedlichem Umfang dem Waldgesetz des Landes Brandenburg. Die Behörde stimmt grundsätzlich dem Planungsvorhaben zwecks Wohnbebauung und somit einer Flächenumwandlung (Waldumwandlung) zu. Mit der Forstbehörde wurde vereinbart, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Investor als Geldzahlung geleistet werden für äquivalente Maßnahmen zur Verbesserung von Waldstrukturen im Umfeld des Plangebietes. Die Auswahl geeigneter Waldflächen und die Durchführung der Maßnahmen erfolgen durch die Forstbehörde in Abstimmung mit dem Bundesforstbetrieb Havel-Oder-Spree. Die Zahlung muss vor Inkrafttreten des B-Plans erfolgen. Die Absicherung der Leistung erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Investor.

## 6.7 Baugestaltung

### 6.7.1 Dachgeschosse und deren Gestaltung

*Dachgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss ist das jeweils oberste Vollgeschoss im Dachraum auszuführen (Dachgeschoss). Bei Dachgeschossen mit Drempel darf der obere Abschluss der Drempelwand nicht mehr als 1,20 m über der Oberfläche des fertigen Fußbodens des Dachgeschosses liegen. Die Schnittlinie der Außenfläche der Drempelwand mit der Dachhaut gilt als oberer Abschluss der Drempelwand.*

*Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Die zulässige Dachneigung für die gemäß Festsetzung (8) errichteten Dachgeschosse beträgt mindestens 30° und nicht mehr als 50°.*

Hinweis: "Festsetzung (8)" bezieht sich auf die Nummerierung der Festsetzungen in der Planzeichnung.

#### **Begründung:**

Die Gestaltung von Dachgeschossen soll nur so weit geregelt werden, wie es für den Erhalt des ortstypischen städtebaulichen Charakters erforderlich ist. So gut wie alle Gebäude im Umfeld des Plangebietes sind mit geneigten Dächern oder Dachgeschossen ausgestattet. Neubauten sollen sich gestalterisch in diese Situation einfügen. Die historischen drei-

geschossigen Bauten an der Goethestraße weisen jeweils zwei "Normalgeschosse" und ein Dachgeschoss aus. Weder im B-Plangebiet Nr.43 noch in seinem Umfeld existieren Gebäude mit zwei oder drei "Normalgeschossen", also Vollgeschossen, bei denen auch das oberste Geschoss vollständig von senkrechten Wänden umhüllt ist. Immer befindet sich bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden das oberste Geschoss im Dachraum unter geneigten Dachflächen; dadurch wirken Dachgeschosse im städtebaulichen Rahmen weniger massiv. Dieser gebietstypische Gestaltungsgrundsatz soll durch eine entsprechende Regelung im B-Plan gesichert werden.

Es wird deshalb festgesetzt, dass bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss das jeweils oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Um die äußere Gestaltung dieser Dachgeschosse im ortsüblichen Rahmen zu halten, mussten weitergehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich Drenpelhöhe und Dachneigung getroffen werden. Mit diesen Festsetzungen soll auch "Fassadenkosmetik" verhindert werden. Ein Normalgeschoss mit senkrechten Außenwänden und lediglich einer Fassadenbekleidung aus vorgehängten Dachziegeln ist im traditionellen Sinne kein Dachgeschoss, das städtebauliche Ziel der Dachgeschossregelung würde mit dieser Konstruktion unterlaufen. Die Festsetzung einer Dachneigung zwischen 30° und 50° wurde unverändert aus dem bestehenden B-Plan Nr.5 afG übernommen; damit sind die im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Dachneigungen erfasst.

Die Festsetzung dient der Regelung und Fixierung von Grundsätzen der Baugestaltung, nicht etwa der Reduzierung von Nutzflächen in den obersten Vollgeschossen. Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es, der baulichen Entwicklung im Plangebiet einen Gestaltungsrahmen vorzugeben, der bei zukünftigen Neubauten eine gewisse Harmonisierung mit dem traditionell geprägten Baubestand bewirkt. Dass sich aus dieser Festsetzung zwangsläufig eine Reduzierung der Nutz- bzw. Wohnfläche in den Dachgeschossen ergibt, ist eine nicht vermeidbare Folge der baugestalterischen Festsetzung, nicht jedoch ihr eigentliches Ziel.

### **6.7.2 Einfriedungen von Grundstücken**

*Straßenseitige Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Einfriedungen von Grundstücken als bauliche Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Einfriedungen zu errichten; ihre Gesamthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung ist die jeweils angrenzende vorhandene Geländehöhe der öffentlichen Verkehrsfläche. Mauerwerk für Sockel und Pfeiler ist zulässig. Der Anteil der geschlossenen Flächen an der Gesamtansichtsfläche der Einfriedung darf 40 vom Hundert nicht überschreiten.*

#### **Begründung:**

Einfriedungen von Grundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sollen als offene Einfriedungen errichtet werden. Sockel- und Pfeilmauerwerk sind dabei zulässig, jedoch nicht die Herstellung einer vollständig geschlossenen Wand ohne Durchblicksmöglichkeit (Vollverbretterung, Flechtwerk, Mauerwerk usw.). Die Stadt Hohen Neuendorf betrachtet diese Art der Einfriedungen für den Fußgänger und Nutzer des Straßenraums als unfreundlich, abweisend und den öffentlichen Straßenraum verunstaltend, sie entspricht nicht dem Gartenstadtcharakter der Niederheide.

Aus städtebaulichen Gründen wird deshalb festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstücken als bauliche Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen als offene Einfriedungen zu errichten sind mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 1,50 m. Der Anteil der ge-

geschlossenen Flächen an der Gesamtansichtsfläche der Einfriedung darf 40 % nicht überschreiten.

Unter "Gesamtansichtsfläche" der Einfriedung wird die dem öffentlichen Straßenraum zugewandte und in der Regel parallel zu ihm verlaufende "Fassade" der Einfriedung verstanden, nicht jedoch rechtwinklig zum Straßenraum errichtete Bauteile, wie sie z.B. bei zurückgesetzten Einfahrten vorkommen. Mit der Beschränkung der Festsetzung auf "Einfriedungen ... als bauliche Anlagen" wurde klargestellt, dass sich die Festsetzung nur auf bauliche Anlagen bezieht; Hecken als Einfriedungen sind ohne Einschränkung zulässig.

Die Stadt weicht mit der gewählten Formulierung bewusst ab von § 38 Satz 1 Nr.1 Bbg-NRG. Dort heißt es, dass Einfriedungen als geschlossen gelten, wenn "deren Bauteile breiter sind als die Zwischenräume". Bei Anwendung dieser Vorschrift wären z.B. einzelne breite Mauerpfeiler oder -segmente mit eingebauten Briefkasten-, Türsprech- und/oder Klingelanlagen nicht möglich. Anlagen dieser Art, auch in Kombination mit beleuchteten Hausnummern, sind aber vielfach in der weiteren Umgebung bereits vorhanden und sollen auch im B-Plangebiet Nr.43 nicht verhindert werden.

### **6.7.3 Vorgartenzone**

*Vorgartenzone (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.4 Nr.2 BbgBO): Die Errichtung von Stellplatzüberdachungen, Carports und Garagen innerhalb der Vorgartenzone ist nicht zulässig. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende und parallel zu ihr verlaufende Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in ganzer Grundstücksbreite.*

#### **Begründung:**

Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es, dass möglichst im gesamten Stadtgebiet Vorgärten als Gartenbereiche gestaltet und von baulichen Anlagen freigehalten werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird die Freihaltung der ortsüblich 4 m tiefen Vorgartenzone zum Schutz vor Überbauung durch Hauptanlagen mittels Baugrenzen bereits festgesetzt. Mit dieser Festsetzung allein sind jedoch außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich weiterhin neben Stellplätzen auch Stellplatzüberdachungen, Carports und Garagen zulässig.

Zur Absicherung einer von baulichen Anlagen weitgehend freigehaltene Vorgartenzone setzt die Stadt deshalb gemäß § 81 Abs.4 Nr.2 BbgBO aus städtebaulich-gestalterischen Gründen fest, dass die Errichtung von Stellplatzüberdachungen, Carports und Garagen innerhalb der Vorgartenzone nicht zulässig ist. Die Herstellung von Stellplätzen ohne Überdachungen und Einhausungen bleibt dagegen weiterhin zulässig, weil eine Flächenbefestigung allein im Ortsbild nicht in Erscheinung tritt. Angrenzend an die Goethestraße ist die Vorgartenzone nur 1m bzw. 3 m tief, weil hier zum benachbarten Reihenhausbestand vermittelt werden soll.



## 6.8 Hinweise

**Baumschutzsatzung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.43 gilt die "Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)" in der jeweils aktuellen Fassung. Zurzeit gilt die Satzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2009.

**Wald:** Gemäß Mitteilung der unteren Forstbehörde vom 5.7.2011 unterliegen die Grundstücke im nordwestlichen Teilbereich des B-Plangebietes teilweise und in unterschiedlichem Umfang dem Waldgesetz des Landes Brandenburg; siehe hierzu Abschnitt 6.6.3 der Begründung (Waldumwandlung) und Festsetzung (7) auf der Planzeichnung.

**Freiflächenplan zum Bauantrag:** Mit dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige ist neben dem Lageplan (§ 2 BauVorIV) ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser muss einen prüffähigen rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen des B-Plans beinhalten.

**Trinkwasserschutzzone:** Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe. Es gelten nach Festlegung der unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III A. Erd-aufschlüsse (z.B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmekollektoren, Spiralkollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige- / erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Die Errichtung von geothermischen Anlagen mit Tiefenbohrungen (Erdwärmesonden) ist unzulässig. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) bedürfen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Verlegung von Kanalnetzen für die Regenwasserkanalisation sowie für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung ist nach § 60 WHG i.V.m. § 71 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 Abs.1 BbgWG der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere § 62 WHG, sowie § 20 Abs.1 BbgWG einzuhalten.

**Niederschlagswasser:** Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 54 Abs.4 Brandenburgisches Wassergesetz auf den Grundstücken versickert werden. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

**Baugrund:** Die Untersuchung der örtlichen Bodenverhältnisse (Baugrund) auf Tragfähigkeit sowie Schichtenwasser- und Grundwasserverhältnisse ist Sache der Bauherrschaft. Die Bebaubarkeit der zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes wurde durch die Stadt Hohen Neuendorf nicht geprüft.

**Baugrunduntersuchungen:** Das Landesamt für Bergbau, Geologie u. Rohstoffe (LBGR) weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen

sikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs.2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I, S.1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert durch Art.22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S.2992), besteht.

**Bodendenkmale:** Hinweise siehe Abschnitt 4.5 Denkmalschutz.

**Kampfmittelbelastung:** Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

**Telekommunikationsanlagen:** In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin, Tel.: (030) 8353-79012 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom beachten.

**Elektroanlagen:** Im Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit diesem Unternehmen abzustimmen.

## 7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

### 7.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

**Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere:** Die wesentlichen Veränderungen betreffen die Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung und Überformung von überwiegend ruderalisierten Vegetationsbeständen und Gehölzflächen, die aus Gartennutzungen hervorgegangen sind. Die künftigen, auf Basis dieses B-Plans zu erwartenden Bauvorhaben werden voraussichtlich zur Folge haben, dass eine je nach Grundstückssituation mehr oder weniger große Anzahl an nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen zur Fällung beantragt werden muss. Außerdem werden größere nach Baumschutzsatzung geschützte Strauchflächen (überwiegend Flieder) entnommen. Diese Änderungen stellen eine Beeinträchtigung der Vegetation dar.

Die partielle Beseitigung des Gehölzbestandes und die damit verbundene Inanspruchnahme von Lebensräumen stellt zunächst einen Verlust und damit eine erhebliche Beeinträchtigung für Tiere (insbesondere Brutvögel) dar. Es sind 2 Baumhöhlen, also dauerhaft gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG geschützte Lebensstätten, von der Planung betroffen. Eine temporäre, brutzeitliche Beeinträchtigung kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Das heißt, Baumfällungen und Vegetationsberäumungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln können eine Beeinträchtigung brütender Vögel vermeiden.

Die Neugestaltung der Flächen, insbesondere die Neupflanzung von Gehölzen (Sträucher und Bäume) sowie die Anlage von Gärten werden den Lebensraum gleichartig ersetzen. In der Gesamtbetrachtung ist außerdem zu berücksichtigen, dass sich die mit dem Untersuchungsgebiet vergleichbare Lebensraumstruktur im Umfeld nicht verändert, also ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen und lokal begrenzte Populationen nicht betroffen sind.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:** Durch die bereits genannte Flächeninanspruchnahme wird sich nach Inkrafttreten des B-Plans der reale Anteil der Versiegelung und Überformung erhöhen. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Gleichwohl bleibt es nach den Planungskennzahlen aber für die neuen Baugebiete WA 2 unverändert bei einer zulässigen GRZ von 0,2 ohne Überschreitung durch Nebenanlagen. Schon der bisher geltende B-Plan Nr.5 afG sieht eine GRZ von 0,2 vor.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:** Durch die Erhöhung von Flächenversiegelungen verringert sich die mögliche Grundwasserneubildung geringfügig. Das Niederschlagswasser wird zukünftig lokal versickert. Auch bei einer Erhöhung des Versiegelungsanteils sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

**Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft:** Von einer Zunahme der Versiegelungsflächen ist das Schutzgut Klima nur in geringem Umfang betroffen. Versiegelte Flächen führen zu einer lokal begrenzten Verstärkung der Temperaturschwankungen, die aber von begleitenden Baumpflanzungen wieder gesenkt werden. Mit der Erhöhung der Wohnstättenzahl werden zwar die Feuerungsstätten und die Zahl der PKW erhöht, davon geht aber keine erhebliche zusätzliche Belastung der Luft aus.

**Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild / Erholung:** Beide Teilgebiete liegen an der Goethestraße und werden von ihr aus erschlossen. Die Goethestraße ist im Umfeld des Plangebietes durch eine weitgehend geschlossene durchgehende Bebauung gekennzeichnet. Im Bereich des Bebauungsplans sind die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern (Doppel- und Reihenhäuser) durch Garagen geschlossen. Ein Einblick in die Gartenbereiche ist nicht überall möglich. Im Bereich des Plangebietes sind auch in der Zei-

le entlang der Goethestraße noch Lücken vorhanden, von denen aus man die Flächen sehen kann. Aktuell wird das Ortsbild innerhalb des Plangebietes durch unterschiedliche Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) bestimmt. Dabei sind die ausgedehnten Fliederpflanzungen insbesondere zur Blütezeit sehr markant.

Das Bild wird sich durch die Stellung der Häuser und durch die Entnahme der Gehölze verändern. Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen kann das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet werden. Außerdem ist der Bereich von bebauten Flächen umgeben. Weiterhin sind beide Teilflächen planungsrechtlich schon bisher vollständig durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgeprägt, in dem eine Bebauung grundsätzlich möglich ist (Hauptanlagen, Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen, sonst diverse Nebengebäude und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,2).

Die neuen Gebäude werden sich nach Maß und Kubatur an vorhandenen Gebäuden im Umfeld orientieren. Entlang der Goethestraße wird eine dreigeschossige Bebauung (II + Dach) möglich sein, die sich ebenfalls aus der umgebenden Bebauung ableiten lässt.

Die bisherigen Wegeverbindungen zwischen Goethestraße und Fritz-Reuter-Straße (teilweise nur fußläufig) bleiben erhalten bzw. werden in das neue Erschließungssystem integriert. Einige Teilbereiche werden aktuell von den angrenzenden Wohngrundstücken als erweiterte Gartenfläche genutzt. Diese Nutzung entfällt. Allerdings sind diese Nutzungen überwiegend nur geduldet und es verbleiben ausreichend große Gartengrundstücke, so dass diese Form der Erholungsnutzung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

**Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

**Wechselwirkungen:** Zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

**Biologische Vielfalt:** Der Begriff biologische Vielfalt umfasst nach Bundesamt für Naturschutz drei Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt und
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen zur biologischen Vielfalt verfolgt die Ziele:

- Erhalt der biologischen Vielfalt,
- nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet weist zwar abwechslungsreiche Strukturen auf, diese sind aber im Umfeld von Siedlungsflächen weit verbreitet. Eine besondere Bedeutung besitzen die beiden Teilbereiche nicht.

**Naturschutzrechtliche Schutzgebiete:** Das Plangebiet liegt innerhalb eines planungsrechtlich gesicherten Baugebietes und ist von Wohnbebauung umgeben. Durch die Planung sind weder nationale noch internationale Schutzgebiete betroffen.

## 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsthematik

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe oben) erfolgt aus städtebaulichen Gründen.**

Eine Pflicht zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe besteht bei Bebauungsplänen unter 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht.<sup>19</sup> Im Folgenden soll dennoch dargestellt werden, welche Beeinträchtigungen sich voraussichtlich maximal ergeben werden. Dazu wird zunächst die planungsrechtliche Situation analysiert.

### 7.2.1 Planungsrechtliche Situation

Die beiden Teilbereiche des B-Plans Nr.43 liegen vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.5 afG "Niederheide". Dieser ermöglicht grundsätzlich bereits heute eine flächendeckende Bebauung. Allerdings ist nur an den Grundstücken entlang der Goethestraße innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit Hauptanlagen genehmigungsfähig ("Überbaubare Grundstücksfläche" gemäß § 9 Abs.2 BauGB). Zukünftig soll auch auf den innen liegenden Flächen eine Bebauung mit Hauptanlagen (Wohngebäuden) ermöglicht werden. Eine Bebauung ist im geltenden Bebauungsplan durch die festgesetzte GRZ 0,2 ohne Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs.4 BauNVO begrenzt.

Bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO sind im B-Plan Nr.5 afG gegenwärtig nur dann genehmigungsfähig, wenn die planungsrechtlich insgesamt festgesetzte GRZ von 0,2 nicht überschritten wird. Für Härtefälle ist eine Ausnahmeregelung von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück für Stellplätze und Zufahrten vorgesehen (nicht jedoch für Garagen und sonstige Nebenanlagen). Unklar bleibt, wie sich der bauordnungsrechtliche Vollzug dieser Härtefallregelung und damit die planungsrechtliche "Kalkulierbarkeit" auch für die Grundstücksbesitzer gestaltet. Weiterhin unklar bleibt, wie viele Grundstücke sich in einem überschaubaren Zeitraum durch Grundstücksteilungen entwickeln werden und wie viele davon unter die Härtefallregelung fallen werden. Nach überschlägiger Beurteilung des Gebietes wird als Berechnungsgrundlage für die hier vorliegende Planung angenommen, dass zusätzlich zur festgesetzten GRZ im bestehenden B-Plan Nr.5 afG noch ca. 20 % GR-Überschreitung durch die nicht genau erfassbaren Fälle hinzukommen, also eine GRZ von insgesamt 0,24.

Folgende Änderungen sind relevant, insbesondere hinsichtlich des Versiegelungsumfangs:

- Erhöhung der GRZ in den beiden Gebieten WA 1 an der Goethestraße von 0,2 auf 0,4;
- Erhöhung der Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücksflächen im inneren Quartierbereich bei gleichzeitiger Reduzierung der Baugrundstücksflächen.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr.5 afG nicht getroffen.

Die dargestellten Veränderungen wirken sich hinsichtlich des Versiegelungsumfangs aus. Dieser soll im Folgenden **näherungsweise** ermittelt werden, da man z.B. davon ausgehen muss, dass im geltenden Bebauungsplan die bestehenden Verkehrsflächen für eine Erschließung nicht ausreichen würden.

<sup>19</sup> Scharmer, Dr. E. und Dr. M. Blessing (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg

	alter B-Plan Nr.5 afG	neuer B-Plan Nr.43
Gesamtfläche	17.376 m <sup>2</sup>	17.376 m <sup>2</sup>
- darin Verkehrsfläche im Umfang von	<b>594 m<sup>2</sup></b>	<b>2.643 m<sup>2</sup></b>
- darin WA gesamt	16.782 m <sup>2</sup>	14.733 m <sup>2</sup>
GRZ 0,2 + 20 % Überschreitung (Annahme gemäß Härtefallregelung)	<b>4.028 m<sup>2</sup></b>	
WA 1: ca. 1.137 m <sup>2</sup> mit GRZ 0,4		WA 1 = 455 m <sup>2</sup>
WA 2: ca. 13.564 m <sup>2</sup> mit GRZ 0,2		WA 2 = 2.713 m <sup>2</sup>
		Summe = <b>3.168 m<sup>2</sup></b>
Gesamtsumme Versiegelung incl. Verkehrsfläche	<b>4.622 m<sup>2</sup></b>	<b>5.811 m<sup>2</sup></b>
Erhöhung des Versiegelungsumfangs		<b>1.189 m<sup>2</sup></b>

### **Tabelle: Veränderung des planungsrechtlich möglichen Versiegelungsumfangs**

Insgesamt ist also mit Inkrafttreten des B-Plans Nr.43 rein planungstheoretisch von einer Erhöhung der Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 1.189 m<sup>2</sup> auszugehen, welche ausschließlich auf der Erhöhung der Verkehrsflächen für die notwendige Erschließung zurückzuführen ist, nicht jedoch auf die Erhöhung der Bebaubarkeit der Grundstücke. Die geringfügige Erhöhung der GRZ nur für die Baufelder WA 1 wird kompensiert durch den Wegfall der Härtefallregelung des alten B-Plans. Außerdem basiert die Rechnung auf der Annahme, dass in beiden Varianten alle zulässigen Nutzungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft werden.

Weiterhin wurde für den neuen B-Plan Nr.43 rechnerisch die gesamte Flächenkategorie "Verkehrsfläche" angesetzt. Da jedoch innerhalb dieser Fläche voraussichtlich nur etwa 50% auch tatsächlich versiegelt werden (Fahrbahn) und die verbleibenden Flächen als begrünte Randstreifen ausgebildet werden, verbleibt im Ergebnis kein Zuwachs mehr an Versiegelung.

Gleichzeitig werden grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus städtebaulichen Gründen getroffen, die eine Verbesserung für Natur und Landschaft darstellen, da hierzu bisher im B-Plan 5 afG keine Festsetzungen bestanden.

**Im Ergebnis wird sich rein rechnerisch mit der Umsetzung des Bebauungskonzeptes kein Zuwachs an Flächenversiegelung gegenüber den Festsetzungen des bestehenden B-Plans ergeben.**

### **7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung möglicher Beeinträchtigungen**

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollen Fäll- und Räumarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen (siehe Abschnitt 7.4 - Artenschutzrechtliche Anforderungen).

Bäume und Sträucher, die erhalten werden sollen, müssen während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen geschützt werden. Dieses betrifft vor allem den Schutz des Wurzelbereiches und des Stammes. Bei den Aufgrabungen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

bei Baumaßnahmen" zu beachten. Bodenaufträge bzw. -abträge im Bereich des Wurzelraums sind zu vermeiden.

Bei Erhalt einzelner Bäume im zukünftigen Straßenbereich sollte die Richtlinie für die Anlage von Straßen (Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, RAS-LP 4) insbesondere hinsichtlich technisch dauerhafter Maßnahmen zum Schutz der Wurzeln Berücksichtigung finden.

## 7.3 Baumschutzsatzung

Die Ermittlung wird über die gesamte Fläche zusammenhängend durchgeführt, da nach gegenwärtigem Planungsstand auch die Entwicklung des Plangebietes voraussichtlich in einem Zuge erfolgen soll. Die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf schützt sowohl Bäume als auch bestimmte Strauchbestände.

### 7.3.1 Baumfällungen und Baumpflanzungen

In den beiden B-Plan-Teilbereichen befindet sich eine vergleichsweise große Zahl an geschützten Bäumen, die zur Hälfte im geschlossenen und dichten Robinienbestand im Teilbereich A steht. Die andere Hälfte verteilt sich im Teilbereich B. Der Bestand in diesem Teilbereich ist sehr heterogen, verteilt sich auf dem Gelände und besteht aus unterschiedlichen Baumarten, darunter viele Obstgehölze.

Aus der festgesetzten zulässigen GRZ, der baulichen Orientierung an Straßenraum und Vorgartenzone sowie der Lage zur Himmelsrichtung ergibt sich, dass bei der Bebauung der zukünftigen Grundstücke ein Teil der Bäume gefällt werden muss. Da gegenwärtig weder die zukünftige Parzellierung noch die Stellung der Baukörper im Detail bestimmt werden können, sind zur voraussichtlichen Anzahl der Baumfällungen keine Aussagen möglich. Die Fällungen müssen im Rahmen der Bauanträge auf Grundlage von § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf beantragt werden; sie sollen an die individuellen Bauvorhaben angepasst und auf das notwendige Maß beschränkt werden. In Abstimmung mit der Stadt wird dann der Ersatz auf Grundlage von § 10 der Baumschutzsatzung im Rahmen der Fällgenehmigungen definiert.

Im Folgenden soll lediglich informell ermittelt werden, ob bzw. wie ein Ersatz innerhalb des Plangebietes auf den zukünftigen Baugrundstücken möglich ist.

Im Teilbereich B des Plangebietes existieren 70 geschützte Bäume auf einer Gesamtfläche von ca. 12.625 m<sup>2</sup>, die vorhandene rechnerische Baumdichte liegt somit bei einem Baum je 180 m<sup>2</sup> Plangebietsfläche. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass viele Bäume in Gruppen aufgewachsen sind und ein Baugebiet mit Wohnhäusern nicht vollständig verschattet sein sollte. Bei einer Festsetzung von einem Baum je angefangene 250 m<sup>2</sup> müssten bei einer WA-Fläche von insgesamt 14.701 m<sup>2</sup> **rechnerisch in beiden Teilgebieten insgesamt 59 Bäume** gepflanzt bzw. erhalten werden. Vorhandene Bäume sind anzurechnen, soweit sie durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Wenn man lediglich beispielhaft von der Annahme ausgeht, dass die 14.701 m<sup>2</sup> WA-Fläche auf **22 Parzellen** verteilt werden (somit durchschnittlich 668 m<sup>2</sup> je Parzelle), dann müssten durchschnittlich pro Grundstück 3 Bäume gepflanzt werden, was zu einer Gesamtzahl von **66 Bäumen** führen würde. Eine größere Dichte ist auf Wohngrundstücken aus den oben genannten Gründen nicht sinnvoll. Das städtebauliche Ziel einer Sicherung der durchgrüneten Gesamtsituation im Gebiet entsprechend dem vorhandenen Umfeld wäre somit gesichert. Art und Umfang der Ersatzleistungen für die nicht innerhalb des Gel-

tungsbereiches pflanzbaren Ersatzbäume werden im Rahmen der Fällgenehmigung durch die Stadt festgelegt.

### 7.3.2 Beseitigung und Anpflanzung von Sträuchern

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf sind auch Großsträucher ab 2,50 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (Traufbereich) geschützt und müssen zur Beseitigung beantragt werden.

Das Plangebiet ist durch ausgedehnte und großflächige Fliederbestände (*Syringa vulgaris*), die aus der ehemaligen Gartennutzung stammen, gekennzeichnet. Die Bestände sind teilweise überaltert und nicht überall 2,50 m hoch. Dieses lässt sich aber nur schwer exakt feststellen und wird daher zusammengefasst. Streng genommen sind bei den Fliederbeständen also nicht alle Teilflächen geschützt, da sie etwas niedriger sind. Neben Flieder war in zahlreichen Gärten Haselnuss (*Corylus avellana*) gepflanzt worden. Diese Strauchflächen summieren sich in beiden Teilbereichen auf insgesamt ca. 1.310 m<sup>2</sup>.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr.6 ist für die Baugebiete WA 2 die Pflanzung von Sträuchern als Hecke oder flächig in Mindestflächengrößen von 5 m<sup>2</sup> auf 15 % der gemäß GRZ nicht bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dabei können gemäß Gehölzliste auch kleinere Sträucher verwendet werden, da sie sich auf einem Wohngrundstück besser in die Gartennutzung integrieren lassen und bereits eine relativ hohe Dichte an Baumpflanzungen festgesetzt ist. Bei Umsetzung dieser Festsetzung wird rechnerisch eine Pflanzfläche von insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup> (WA 2 = 13.564 m<sup>2</sup> x 80 % x 15 %) in beiden Teilbereichen A und B erreicht, was zu einem Ersatz der Strauchflächen führen wird.

## 7.4 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Grundsätzlich ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Einschätzung (durch Herrn Jens Scharon) wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum europäischer Brutvögel ist. Europarechtlich geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Alle europäischen **Vogelarten** gehören nach § 7 Abs.13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor. Innerhalb des Plangebietes wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs (Ryslavy & Mädlow 2008), eine Art der Vorwarnliste (Feldsperling) und keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen. Das Vorkommen weiterer Arten der genannten Gefährdungs- und Schutzkategorien ist nicht zu erwarten.

Im Teilbereich B wurden 2 Baumhöhlen an alten Obstgehölzen gefunden. Diese waren zur Zeit der Kontrolle zwar nicht besiedelt, sind aber dennoch dauerhaft geschützt. Für die betroffenen Lebensstätten sollen Ersatzlebensstätten (2 Nistkästen) an verbleibenden Bäumen auf dem Grundstück angebracht werden, so dass der mögliche Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG abgewendet werden kann.



Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abriss der Gebäude und Fällung der Bäume) sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel vorgenommen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 und 2 BNatSchG kann durch eine solche Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Gärten, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom **Igel** besiedelt. Diese Art gehört zu den besonders geschützten Arten. Das Vorkommen dieser Art wurde durch die Befragung von Nutzern der Fläche bestätigt.

Igel halten sich witterungsabhängig von Oktober bis April des Folgejahres in ihren Winterquartieren auf. Aus diesem Grund wird für die Fällung von Bäumen und die Entnahme von Sträuchern, verbunden mit einem sofortigen Abtransport des Schnittgutes, ein Zeitraum zwischen Anfang September und Mitte Oktober empfohlen. Zäune sollten so ausgeführt werden, dass Igel zu den umliegenden Grundstücken ungehindert wechseln können.

Der Lebensraum ist für Zauneidechsen und Amphibien ungeeignet. Vermutete Altbäume mit Hinweisen auf das Vorkommen von Heldbock und Eremit wurden nicht festgestellt. Alle Gebäude-(reste) sowie die wenigen Baumhöhlen konnten kontrolliert werden. Es konnten keine Fledermäuse bzw. Hinweise auf deren Vorkommen gefunden werden. Die Ausstattung der beiden Flächen lässt im gegenwärtigen Zustand das Vorhandensein von Quartieren für Fledermäuse nicht bis nur sehr eingeschränkt zu.

Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs.5 BNatSchG). Durch die Gestaltung von Gärten und die festgesetzte Bepflanzung mit Bäumen (auch Obstbäume) und Sträuchern innerhalb des Plangebietes kann eine vergleichbare Lebensraumstruktur erreicht werden. Da der Bestand zu einem großen Anteil aus nicht heimischen Arten besteht (Flieder, Fichten, Robinien) ist bei einer überwiegenden Verwendung heimischer Arten gemäß Gehölzliste eine Aufwertung möglich.

Das Vorkommen der beiden Artengruppen **Vögel** und **Igel** macht eine differenzierte **Bauzeitenregelung** erforderlich:

- Arbeiten am Boden mit Abräumen der dichten Bodenvegetation und der Reisig- und Schnittguthaufen nach Abschluss der Brutsaison der Vögel ab Ende September und vor Winterruhe des Igels Ende Oktober,
- Baumfällungen mit gleichzeitigem Abtransport des Schnittgutes ab Ende September bis Ende Februar.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG stehen bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen

- Bauzeitenregelung für Igel und Brutvögel,
  - Ersatz der Niststätten für Vögel (2 Niststätten in Teilbereich B)
- der Planung nicht entgegen.

**Der Vorhabenträger verpflichtet sich schriftlich gegenüber der Stadt Hohen Neuendorf zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen.**

Weitere artenschutzrechtliche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar. Gemäß Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung<sup>20</sup> ist es daher nicht erforderlich, weitere Ermittlungen anzustellen.

---

<sup>20</sup> Scharmer, Dr. E. und Dr. M. Blessing (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg

## 8. Sonstige Auswirkungen der Planung

### 8.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennzahlen

Die folgende Tabelle zeigt den Flächenvergleich zwischen Bestandssituation und Planung. Verglichen wird die Situation nach dem aktuell rechtskräftigen B-Plan Nr.5 afG von 2002 und dem hier vorliegenden B-Plan Nr.43. Alle Angaben wurden digital aus der Planzeichnung auf Basis des amtlichen Lageplans ermittelt, geringe Abweichungen zu den offiziellen Katasterangaben sind daher möglich.

Der B-Plan Nr.5 afG wurde als einfacher B-Plan nach § 30 Abs.2 BauGB alt (jetzt § 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt; es erfolgte keine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Alle Flächen für Straßen und Wege sind weiß (unbeplant) geblieben. Diese Flächen werden in der folgenden Tabelle als "Sonstige Flächen im Plangebiet" bezeichnet.

Teilbereich A	(Angaben in m <sup>2</sup> )	Bestand	Planung
Allgemeines Wohngebiet - WA:		4.453	4.038
Sonstige Flächen im Plangebiet (de facto Verkehrsflächen):		298	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		0	713
<b>Flächen Teilbereich A:</b>		<b>4.751</b>	<b>4.751</b>

Teilbereich B	(Angaben in m <sup>2</sup> )	Bestand	Planung
Allgemeines Wohngebiet - WA:		12.329	10.663
Sonstige Flächen im Plangebiet (de facto Verkehrsflächen):		296	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		0	1.962
<b>Flächen Teilbereich B:</b>		<b>12.625</b>	<b>12.625</b>

Flächen Plangebiet gesamt	(Angaben in m <sup>2</sup> )	Bestand	Planung
Allgemeines Wohngebiet - WA:		16.782	14.701
Sonstige Flächen im Plangebiet (de facto Verkehrsflächen):		594	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		0	2.675
<b>Flächen Plangebiet gesamt:</b>		<b>17.376</b>	<b>17.376</b>

Das Planungskonzept der BfB Projekt Management GmbH sieht eine Parzellierung und Bebauung der Wohnbauflächen in beiden Teilbereichen entsprechend dem zum Zeitpunkt der Marktreife der Grundstücke vorhandenen Bedarf vor; genauere Angaben sind aus heutiger Sicht nicht möglich. Die städtebaulichen Kennzahlen werden sich aus der GRZ-Festsetzung ergeben, wie in der folgenden Übersicht aufgeführt. Eine Festsetzung von Parzellierungen bzw. Grundstücksgrenzen ist im abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 Abs.1 BauGB nicht vorgesehen und daher im B-Plan nicht zulässig. Zu beachten ist bei den folgenden Angaben auch, dass die nach den Festsetzungen des B-Plans maximal mögliche bauliche Nutzung angesetzt wurde. Ob diese zulässige Nutzung auch tatsächlich auf allen Grundstücken ausgeschöpft werden wird, ist derzeit nicht abzusehen.

**Teilbereich A:**

- Geplantes Baugebiet = Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 2) = zus. ca. 4.038 m<sup>2</sup>
- Aufteilung dieses Gebietes in:
  - ca. 566 m<sup>2</sup> WA 1 (GRZ 0,4) = ca. 226 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche
  - ca. 3.472 m<sup>2</sup> WA 2 (GRZ 0,2) = ca. 694 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche

**Teilbereich B:**

- Geplantes Baugebiet = Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 2) = zus. ca. 10.663 m<sup>2</sup>
- Aufteilung dieses Gebietes in:
  - ca. 571 m<sup>2</sup> WA 1 (GRZ 0,4) = ca. 228 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche
  - ca. 10.092 m<sup>2</sup> WA 2 (GRZ 0,2) = ca. 2.018 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche

## 8.2 Städtebauliche Entwicklung

Der B-Plan dient weder der Ansiedlung bisher ortsfremder oder ortsuntypischer Funktionen noch der Vorbereitung von grundlegenden Änderungen an der Struktur des Plangebietes. Es entstehen nur teilweise neue (private) Verkehrsflächen durch Ausbau und Erweiterung bestehender Anlagen im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang. Diese Maßnahmen wären langfristig auch ohne die aktuellen Interessen der Vorhabenträgerin erforderlich. Die heute vorhandene und gemäß B-Plan Nr.5 afG zulässige Nutzung wird in der durch den städtebaulichen Rahmenplan von 1998 bereits vorgezeichneten Form erweitert, eine langfristig durch die Stadt für das Gebiet bereits geplante Entwicklung wird somit vollzogen.

Die bauliche Nutzung des Gebietes wird geordnet und maßvoll erweitert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft. Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es, durch den B-Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Siedlungsgebietes Niederheide abzusichern und die Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung zur Deckung des Flächenbedarfs vorrangig für Wohnnutzungen umzusetzen. Die Planung dient damit dem Gemeinwohl.

## 8.3 Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine grundlegenden Veränderungen der Arbeits- und Lebensverhältnisse im Plangebiet verbunden sein. Die neu entstehende Wohnbebauung wird sich in die baulichen und sozialen Strukturen des Gebietes einfügen. Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken entstehen können und somit nicht zur Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen beitragen. Der B-Plan wird langfristig zur positiven Entwicklung des Ortsbildes durch eine qualitative Anhebung des Gestaltungsniveaus beitragen, wodurch sich insgesamt eine Aufwertung der inneren Ortslage der Niederheide ergibt. Die Wertentwicklung der Grundstücke im Umfeld wird positiv beeinflusst werden. Abgesehen von kleineren ortsverträglichen gewerblichen Einrichtungen besonders in der Bebauung an der Goethestraße werden kaum Arbeitsplätze entstehen - das Planungsziel besteht vorrangig in der Entwicklung der Wohnnutzung ohne gewerbliche Störungen.

## 8.4 Privates Eigentum

Alle durch die Planung betroffenen Grundstücke werden sich mit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Abgesehen von der Erfüllung der

grünordnerischen und naturschützenden Festsetzungen des B-Plans entstehen aus der Realisierung der Planung keine grundstücksbezogenen Kosten. Die Vorhabenträgerin belastet somit lediglich ihr eigenes Eigentum und verpflichtet sich vertraglich zur Leistung und Finanzierung der Maßnahmen. Für die Nachbarschaft entstehen mit der Realisierung der Planung keine zusätzlichen Belastungen. Bestehende Rechte und Nutzungen werden durch die Planung nicht eingeschränkt, alte Pacht- und Nutzungsverträge für Grundstücksteile im jetzigen B-Plangebiet sind bereits gekündigt.

## 8.5 Ordnungsmaßnahmen

An der katastermäßigen Situation des Plangebietes werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Änderungen erforderlich, soweit die Herstellung der Erschließungsanlagen im festgesetzten Umfang dies erfordert. Auch wird es je nach Marktlage und Bedarf zum Zeitpunkt der Baureife der Grundstücke teilweise zu Neuparzellierungen kommen. Die Durchführung der Planung hat somit bodenordnenden Maßnahmen zur Folge, deren Ausführung und Kosten durch die Vorhabenträgerin übernommen werden.

## 8.6 Haushalt und Finanzplanung der Stadt

Durch die Realisierung der Planung erwachsen der Stadt Hohen Neuendorf voraussichtlich weder Einnahmen noch Ausgaben. Die Planungs- und Verfahrenskosten werden durch die Vorhabenträgerin, die BfB Projekt Management GmbH, übernommen.

## 9. Verfahren

**Aufstellungsbeschluss:** Die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 24.4.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr.43 für das Gebiet "Südlich der Goethestraße, Stadtteil Hohen Neuendorf" beschlossen. Der Bebauungsplan soll in Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.5 aFG "Niederheide" und ersetzt für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des älteren Planwerks. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr.7/19.Jahrgang vom 24.7.2010 bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).

**Mitteilung der Planungsabsicht:** Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurden zur Abklärung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Anschreiben vom 10.2.2011 zur Stellungnahme aufgefordert. Die GL hat mit Schreiben vom 1.3.2011 Ihr Einverständnis mitgeteilt; die Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:** Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13a Abs.3 Nr.2 BauGB) wurde ein Vorentwurf erarbeitet. Der Vorentwurf in der Planfassung vom 28.9.2010 wurde in der Zeit vom 15.11. bis 3.12.2010 in den Räumen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat sich weder schriftlich noch zur Niederschrift geäußert.

**Grünordnerischer Fachbeitrag:** Zur Ermittlung der umweltschützenden Belange wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan-Entwurf ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Untersuchungen, Vorschläge und Empfehlungen in den Bebauungsplan und seine Begründung übernommen wurden.

**Artenschutzrechtliche Beurteilung:** Obwohl der B-Plan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird, wurde dennoch zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange eine Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den grünordnerischen Fachbeitrag eingeflossen sind.

**Billigungs- und Offenlagebeschluss:** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 26.5.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Planfassung vom 14.3.2011 gebilligt und deren Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr.6 vom 25.6.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden, verbunden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen dieser Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (Präklusionsklausel).

**Öffentliche Auslegung:** Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB ist in der Zeit vom 11.7.2011 bis einschließlich 19.8.2011 erfolgt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 1.6.2011 gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

**Abwägungsbeschluss:** Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 27.10.2011 nach Maßgabe des § 1 Abs.7 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist den Vortragenden mitgeteilt worden.

## 10. Rechtsgrundlagen und Literatur

### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl.I S.1509);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung 1990** - BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl.I S.466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S.58), geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl.I S.1509);
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.September 2008 (GVBl.I S.226), geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 29.November 2010 (GVBl.I 2010, Nr.39).

### **Weiterführende Rechtsgrundlagen:**

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl.I S.2552), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 6.Oktober 2011 (BGBl.I S.1986);
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Mai 2004 (GVBl.I S.350), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 15.Juli 2010 (GVBl.I/10 Nr.28);
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** - BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl.I/04 Nr.9 S.215);
- **Lagerstättengesetz** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.November 2001 (BGBl.I S.2992);
- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31.Juli 2009 (BGBl.I S.2585), geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 11.August 2010 (BGBl.I S.1163);
- Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (**Baumschutzsatzung**) vom 28.10.2009.

### **Literatur:**

- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg erstellt durch Dr. Eckart Scharmer und Dr. Matthias Blessing (Scharmer Rechtsanwälte), Berlin/Potsdam 2009.
- Ryslavy, T. & W. Mädlow: Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4) 2008: Beilage.

## **Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:**

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplan-Gebietes Nr.43**

(Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Oktober 2010)