
STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 08 afG:

"VELTENER STRAÙE / OT HOHEN NEUENDORF"

(Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

BESTEHEND AUS:	DER PLANZEICHNUNG	(TEIL A)
	DEM TEXT	(TEIL B)
UND	DER BEGRÜNDUNG	

Aktualisiert und redaktionell überarbeitet in der Fassung des Beitrittsbeschlusses

Stand: März 2002

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXT

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) und
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

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

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

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

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche notwendiger Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BbgBO)

3. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 17,50 m betragen.

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

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Berücksichtigung Pkt. 9 (3) dieser Festsetzungen nach dem erforderlichen ersten Stellplatz ausnahmsweise die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf der Zufahrt zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Mindestbreite für Baugrundstücke

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen innerhalb der als Lärmbereiche festgesetzten Teile des Plangebietes folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

- innerhalb des als Lärmbereich A festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A),
- innerhalb des als Lärmbereich B/1 festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A) und
- innerhalb des als Lärmbereich B/2 festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2. Grundrissgestaltung von Gebäuden

Innerhalb des als "Lärmbereich A" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine südliche Orientierung aufweisen. An Stelle der südlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

Innerhalb der als "Lärmbereich B/1" und "Lärmbereich B/2" festgesetzten Teile des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine nördliche Orientierung aufweisen. An Stelle der nördlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Befestigung von Wegen und Zufahrten

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(3) Von der Bebauung freizuhalten Flächen / "Vorgärten"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die auf jedem Grundstück festgesetzte 4,00 m breite, nicht überbaubare Fläche, unter Berücksichtigung Pkt. 4 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Fläche wird als "Vorgarten" festgesetzt und ist zu begrünen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 08 afG:

"VELTENER STRAÙE / OT HOHEN NEUENDORF"

(Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Aktualisiert und redaktionell überarbeitet in der Fassung des Beitrittsbeschlusses

Stand: März 2002

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	3
I Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	5
2.3 Benachbarte Nutzungen	6
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
2.5 Erschließung	7
2.6 Natur und Landschaft	8
2.7 Sonstiges	9
2.7.1 Lärmschutz	9
2.7.2 Bau- und Bodendenkmale	10
2.7.3 Altlasten	10
2.7.4 Trinkwasserschutzzone	10
2.7.5 Richtfunkstrecke	10
2.8 Planerische Ausgangssituation	11
II Planinhalt	11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans	11
2. Wesentlicher Planinhalt	12
3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	13
3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	13
3.1.1 Vorbemerkungen	13
3.1.2 Teil A: Planzeichnung	13
3.1.3 Teil B: Text	15
3.2 Abwägung	22
3.2.1 Verfahren	22
3.2.2 Frühzeitige Beteiligungen	22
3.2.3 Öffentliche Auslegung	23
3.2.4 Abwägung	23
III Auswirkungen des Bebauungsplans	24
IV Rechtsgrundlagen	26
Anlage 1: Übersicht zur Abwägung der Bürgerbeteiligung	
Anlage 2: Übersicht zur Abwägung der Trägerbeteiligung	
Anlage 3: Übersicht zur Abwägung der Stellungnahmen des Landesumweltamtes und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung	

Vorbemerkungen

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an zwei Stellen verwendet:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanelntwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["... (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. ..."]. Diese Begründung erklärt die Absichten und Inhalte des ausgelegten Entwurfs. "... Sie kann neben der sachlichen Erklärung auch um Akzeptanz für die Vorstellungen des Plangebers 'werben'. ..."¹

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan als Grundlage für die Rechtsetzung eine Begründung beizufügen ["... (8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. ..."]. Sie erläutert die Erforderlichkeit des Plans und soll die Festsetzungen städtebaulich begründen. Diese Begründung konkretisiert und entwickelt sich im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans. Zu diesem Zeitpunkt gehört sie untrennbar zum Bebauungsplan und "... nimmt in der Folgezeit am Vollzug des Bebauungsplans teil, d. h. an der Anwendung des Plans ..."²

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

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ähnlich anderer Teilbereiche innerhalb des Stadtteils Hohen Neuendorf wurde auch der Bereich um die Veltener Straße bis hin zur westlichen Frohnauer Straße lange Zeit überwiegend zu Erholungszwecken genutzt. Gegenwärtig beginnt sich jedoch hier wie auch in anderen Stadtteilbereichen der Stadt ein Struktur- und Nutzungswandel zu vollziehen und immer häufiger sind Anträge zur Errichtung von Wohnhäusern seitens der Stadt zu beurteilen.

Diese bisherige (ungeordnete) Entwicklung widerspricht nicht dem grundsätzlichen Planungswillen der Stadt, denn im FNP werden diese Gebiete als Wohnbauflächen dargestellt. Diese Art der Nutzung (Wohnnutzung) fügt sich auch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Jedoch bringt es die gegenwärtige bauplanungsrechtliche § 34 - Situation mit sich, dass neben Wohngebäuden auch Wochenendhäuser zulässig sind und damit eine Nutzungsart, die dem Planungswillen der Stadt (FNP) entgegensteht.

Weiterhin ist bei der Prüfung von Bauvorhaben seitens der Stadt immer deutlicher geworden, dass grundlegende städtebauliche und für das Gebiet allgemein gültige Entscheidungskriterien und Prinzipien für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben fehlen. Letztendlich ist jedes Vorhaben als Einzelfall und unabhängig von beabsichtigten städtebaulichen Zusammenhängen und Entwicklungsvorstellungen zu prüfen. Deshalb ist es im Hinblick auf eine angestrebte geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes insgesamt notwendig, dass ein Rahmen für diese Entwicklung und damit we-

¹ Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

² Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

sentliche Ordnungsprinzipien festgesetzt werden. Denn gegenwärtig lassen sich planmäßige städtebauliche Ordnungsprinzipien nur unzureichend auf der Grundlage des § 34 BauGB ableiten.

Diese bauplanungsrechtliche Situation und die Tatsache, dass Bauvorhaben, die den Entwicklungsvorstellungen der Stadt widersprechen, derzeit aus bauplanungsrechtlichen Gründen häufig nicht versagt werden können, veranlasste die Stadt u. a. dazu, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich "Veltener Straße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Neben diesen Erkenntnissen war zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
 - dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf,
 - dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
 - dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive Abwägung durchzuführen,
- und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können.

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

Bei den Vorüberlegungen zur Planaufstellung ließ man sich davon leiten, dass bereits mit einer relativ geringen Regelungsdichte des künftigen Plans die grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsziele gesichert werden können. Die Ergebnisse des bisherigen Verfahrens und die Erarbeitung des Rahmenplans belegen diese Einschätzung und so wurde es seitens der Stadt für hinreichend befunden, einen Bebauungsplan aufzustellen, der nicht im vollen Umfang den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB entspricht.

Aus diesem Grund soll ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt für den Bereich des Plangebietes sichern.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtteilzentrums von Hohen Neuendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden wird bestimmt durch die Friedrich-Engels-Straße. Die östliche Grenze verläuft in südlicher Richtung entlang der Hennigsdorfer Straße bis zu den südlichen Grenzen der südlich der Ullrich-von-Hutten-Straße liegenden Grundstücke. Entlang dieser Grundstücksgrenzen verläuft die Geltungsbereichsgrenze in westliche Richtung bis zur Frohnauer Straße und entlang dieser in südliche Richtung bis in die Nähe der Dammanlage der Deutschen Bahn AG. Unmittelbar vor dem Damm werden zwei Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen, die östlich der Frohnauer Straße liegen.

Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Flurstücksgrenzen der Dammanlage der Bahn, in westliche Richtung fortsetzend entlang der Florian-Geyer-Straße und ab der Kreuzung Heiligenseer Straße entlang der Grenzen der südlich der Florian-Geyer-Straße liegenden Flurstücke.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft prinzipiell entlang der Katastergrenzen der Flurstücke, die westlich der Veltener Straße und westlich der Straße "Am Wald" liegen.

Die Gebietsbezeichnung resultiert aus der das Plangebiet diagonal in NO - SW - Richtung erschließenden Veltener Straße. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 26 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch Eintragung in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird durch zwei Hauptnutzungsarten geprägt, der Wohnnutzung und der Wochenendnutzung. Dabei haben die analytischen Untersuchungen im Verlauf der Erarbeitung des Rahmenplans gezeigt, dass ca. 1/3 aller Grundstücke im Plangebiet zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt werden. Der übrige Teil wird zur Wochenenderholung genutzt oder ist brach liegend. Die gewerblichen Nutzungen nehmen gegenwärtig im Gebiet eine untergeordnete Rolle ein. Seitens der Stadtverwaltung wurden 5 Gewerbeanmeldungen im Plangebiet bekannt gegeben (Stand: 1998).

Ein Vergleich der heutigen Situation mit historischen Stadtkarten zeigt, dass die Grundstruktur der "ersten Besiedlung" der ehemals unbebauten Bereiche an der südwestlichen Grenze des Ortes Hohen Neuendorf bis in die heutige Zeit erhalten geblieben ist. Sämtliche heute existierenden Straßen im Plangebiet wurden bereits vor 90 Jahren planerisch vorbereitet. Ausnahme bildet lediglich die Straße "Am Wald". Diese ist erst in späteren Jahren errichtet worden.

Entgegen der ursprünglichen Planung, die eine westliche Fortführung der heutigen U.-v.-Hutten-Straße, der Rosenthaler Straße und der F.-Geyer-Straße andeutete, wurden die weiter westlich der Veltener Straße gelegenen Freiräume nicht weiter besiedelt.

Die heutige Bebauungsstruktur lässt sich prinzipiell in zwei unterschiedliche Bereiche aufgliedern.

Zwischen der nördlichen Hennigsdorfer Straße und der Frohnauer Straße sowie der Veltener Straße ist ein Bereich zu erkennen, in dem ein Raster aus Erschließungsstraßen unterschiedlich große "Bauquartiere" entstehen ließ, bei denen grundsätzlich jedes Einzelgrundstück mit mindestens einer Grundstücksseite an einer dieser Erschließungsstraßen liegt (klassische Erschließungsprinzipien einer Parzellierung ehemaliger Außenbereichsflächen). Lediglich in einzelnen Quartieren wurden zusätzliche Baugrundstücke im Inneren der Quartiere geschaffen, die über eine schmale Zufahrt an die Erschließungsstraßen angeschlossen sind. Diese "Hinterlandgrundstücke" oder auch "Hammergrundstücke" bilden allerdings die Ausnahme in diesem Bereich.

Während sich diese quartierartige Bebauungsstruktur östlich der Hennigsdorfer Straße fortsetzt, werden die in Ost - West - Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen von der Veltener Straße aufgefangen, die wiederum den westlichen Abschluss dieser quartierartigen Bebauungsstruktur bildet. Sie verläuft in Nordost - Südwest - Richtung und mündet in

den nördlichen Bereich der Hennigsdorfer Straße. Entlang der westlichen Grenze der Veltener Straße reihen sich eine Vielzahl unterschiedlich großer Baugrundstücke ähnlich einer Perlenkette auf und bilden als "Band" das strukturelle Gegenstück zu der quartierartigen Bebauung östlich der Veltener Straße. Auch in diesem Bereich wurden vereinzelt hintere Grundstücksteile durch gesonderte Zufahrten zusätzlich erschlossen und bebaut. Allerdings sind auch hier diese Bebauungsstrukturen Ausnahmen.

Der gesamte Bestand an Baugrundstücken im Untersuchungsgebiet ist im Fall einer bereits vorhandenen Bebauung mit Einzelhäusern bebaut. Lediglich in jüngster Zeit ist den vorliegenden Unterlagen folgend ein Doppelhaus errichtet worden. Zwar wurden oftmals die einzeln stehenden Hauptgebäude, insbesondere die Bungalows und Gartenlauben, durch diverse Anbauten mehr oder weniger verunstaltet, dennoch ist die Einzelhausbebauung eindeutig dominierend.

Fast 2/3 aller Baugrundstücke im Untersuchungsgebiet sind größer als 800 qm, wobei die Grundstücke mit einer Größe von 500 bis <800 qm (38 % Anteil am Gesamtbestand) leicht gegenüber den Grundstücken mit 800 bis < 1.000 qm (32 % Anteil am Gesamtbestand) und gegenüber den Grundstücken mit > 1.000 qm (27 % Anteil am Gesamtbestand) dominieren.

Die Untersuchungen hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen ergaben, dass abgesehen von einzelnen Teilbereichen im Untersuchungsgebiet keine typischen Bauzonen vorherrschen. Zwar sind immer wieder Teilbereiche analysierbar auf denen überwiegend im hinteren Grundstücksteil oder im vorderen Grundstücksteil gebaut worden ist, allgemein gültige Ordnungsprinzipien aus der historischen Entwicklung heraus sind jedoch nicht ableitbar.

Ebenso wenig ist eine Dominanz bei der Gebäudestellung der Hauptgebäude ableitbar, da diese sowohl trauf- als auch giebelseitig zur Straße errichtet worden sind. Zwar gibt es auch im Fall der Gebäudestellung Teilbereiche, in denen sich deutliche Dominanzen ableiten lassen (z. B. traufseitige Stellung im Bereich der westlichen Veltener Straße oder im Bereich der Straße "Am Wald"), allgemein gültige Regelungen für das gesamte Gebiet im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind jedoch nicht von vornherein ableitbar.

Eindeutig hingegen ist das Ergebnis bei der Analyse der im Gebiet vorherrschenden Gebäudegeschossigkeiten, da bis auf vier Ausnahmen im gesamten Plangebiet die Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet worden sind.

2.3 Benachbarte Nutzungen

Im Norden, Westen und Süden des Plangebietes charakterisieren überwiegend Wald- und Wiesenflächen die benachbarten Nutzungen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze setzt sich die Ortsbebauung Hohen Neuendorfs fort. Diese ist im Bereich der Hennigsdorfer Straße historisch gewachsen. Im Bereich der Frohnauer Straße grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans: "Wohnpark Frohnauer Straße" an. Hier wurden im Verlauf der letzten drei Jahre mehrgeschossige Wohngebäude errichtet.

Im Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Dammanlage der Deutschen Bahn AG an.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Privateigentum von Einzelpersonen. Darüber hinaus sind Grundstücke im Privateigentum von Unternehmen oder Institutionen vorhanden und Grundstücke im öffentlichen Eigentum, beispielsweise der Stadt.

2.5 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird durch ein relativ systematisches Raster an Straßen erschlossen. Sowohl die Veltener Straße als auch die Hennigsdorfer Straße stellen Sammelstraßen dar, die den Verkehr im Gebiet aufnehmen und an das örtliche Hauptverkehrsnetz weiterleiten. Im Norden ist der Hauptanbindepunkt an das örtliche Hauptverkehrsnetz. Hier binden sowohl die Veltener Straße als auch die Hennigsdorfer Straße in die Fr.-Engels-Straße, eine der Hauptsammelstraßen des Stadtteiles Hohen Neuendorf und gleichzeitig die schnellste Verbindung zum Ortszentrum. Ein weiterer Anbindepunkt an das örtliche Hauptverkehrsnetz und an die zentralen Ortsbereiche existiert über die südliche Hennigsdorfer Straße und verlängerte Eichenallee in östlicher Richtung bis hin zur K.-Tucholsky-Straße oder Stolper Straße, weiterführend bis zur Berliner Straße.

Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen ist unbefestigt. Die Frohnauer Straße, Teile der U.-von-Hutten-Straße und Teile der Hennigsdorfer Straße sind befestigt.

Nach dem ehemaligen Recht der DDR waren sämtliche Straßen im Gebiet öffentlich nutzbar. In Anwendung von § 48 Abs. 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) vom 11. Juni 1992 (GBVI. I S. 188), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1995 (GBVI. I S.288), gelten diese Straßen als gewidmet im Sinne des § 6 des BbgStrG.

Neben den unmittelbar an den vorhandenen öffentlichen Straßen anliegenden Grundstücken existieren innerhalb des Plangebietes einzelne "Hinterliegergrundstücke". Diese sind sämtlich durch zugehörige, ausreichend breite Zuwegungen erschlossen, die in der Plangrundlage als Flurstücke nachvollziehbar sind. Damit können diese "Hinterliegergrundstücke" von den öffentlichen Straßen aus sowohl technisch als auch verkehrlich erschlossen werden.

In der Fr.-Engels-Straße, in der Nähe der Kreuzung Hennigsdorfer Straße, befindet sich die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus).

Wasserversorgung (aktualisiert mit Beitrittsbeschluss)

Seitens der für die Trinkwasserversorgung zuständigen Trinkwasser Nord GmbH wurde mit Schreiben vom 27.02.2002 mitgeteilt, dass das Plangebiet über die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Veltener Straße und in der Hennigsdorfer Straße ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden kann. Gleichzeitig wurde der aktuelle Bestandplan Trinkwasser übergeben. Danach liegen entsprechende Versorgungsleitungen in der Veltener Straße, der F.-Naumann-Straße, der U.-von-Hutten-Straße, der Frohnauer Straße, der Straße "Am Wald" und der Hennigsdorfer Straße. Im Jahr 2002 soll die Verlegung von Trinkwasserleitungen im westlichen Teil der Pankower Straße und in der Florian-Geyer-Straße erfolgen.

Parallel zur Versorgung mit Trinkwasser erfolgt die Sicherstellung des Löschwassers, da nach Aussagen des Versorgungsbetriebes die jeweiligen Hydranten an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Nach weiteren Aussagen des Versorgungsbetriebes erfolgt die Fertigstellung der restlichen Erschließungsanlagen schrittweise in Abhängigkeit der beim Versorger eingehenden Anträge auf Wasseranschluss.

Elektroenergieversorgung

Seitens des zuständigen Versorgungsträgers wurde grundsätzlich keine negative Aussage zur künftigen Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie getroffen und es wurde dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren wurden seitens des zuständigen Versorgungsträgers Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen sowie allgemein gültige Hinweise für künftige Ausführungsplanungen im Gebiet gegeben. Ein unmittelbarer Bezug zu den Planinhalten existiert nicht. Vielmehr handelt es sich dabei um Hinweise, die durch die zuständigen Fachplaner bei künftigen Planungen und Maßnahmen am Elektroenergieversorgungsnetz ohnehin zu berücksichtigen sind bzw. um Hinweise, die in gültigen technischen Regelwerken enthalten sind. Als Anlage zur Stellungnahme des Versorgungsträgers sind sie jedoch in die Verfahrensakte eingegangen und können dort bei Bedarf von jedermann eingesehen werden.

Erdgasversorgung

Eine Gasversorgung des gesamten Plangebietes besteht noch nicht. Die Lage der bestehenden Erdgasversorgungsleitungen im Plangebiet wurde seitens des zuständigen Versorgungsunternehmens im Verlauf des bisherigen Verfahrens bekannt gegeben. Gleichzeitig wurde die Bereitschaft erklärt, im Plangebiet die Erdgasversorgung sicherzustellen, so dass u. a. auch auf Grund bisheriger Planverfahren innerhalb Hohen Neuendorfs davon ausgegangen werden kann, dass eine Erdgasversorgung im Bedarfsfall im Plangebiet möglich sein wird.

Die entsprechenden Kartenausschnitte gehen als Anlage zur Stellungnahme des Versorgungsträgers in die Verfahrensakte ein und können dort bei Bedarf von jedermann eingesehen werden.

Abwasserbeseitigung (aktualisiert mit Beitrittsbeschluss)

Seitens des zuständigen Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf wurde mit Stellungnahme vom 26.02.2002 mitgeteilt, dass der gesamte Geltungsbereich abwassertechnisch erschlossen ist.

2.6 Natur und Landschaft

Frühzeitig im Planungsprozess wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Verfahren eingebunden. So ist im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans eine intensive landschaftsplanerische Voruntersuchung erfolgt, in deren Ergebnis die wesentlichen Merkmale des Plangebietes herausgearbeitet worden sind. Ergänzend dazu erfolgte die zweckentsprechende Kartierung der Untersuchungsergebnisse. Sämtliche Ergebnisse sind in den Rahmenplan eingegangen und dort detailliert nachzulesen.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope wurden bei der Voruntersuchung nicht festgestellt.

Bestimmende Baumarten im Untersuchungsgebiet sind:

1. Leitbaumart:	Kiefer
2. Leitbaumart:	Stiel-Eiche, Birke
untergeordnet:	Pappel, Berg-Ahorn, Rot-Buche, Winter-Linde
fremdländisch/standortfremd:	Robinie

Als Unterholz hat sich die fremdländische Späte Traubenkirsche (*Padus serotina*) als ein konkurrenz-kraftiges, unerwünschtes "Waldunkraut" in den angrenzenden Waldbereichen und im Siedlungsgebiet ausgebreitet. Ähnliches gilt mit Abstrichen für die Robinie, die als Alleebaum gepflanzt sich an den Waldrändern und in einzelnen Gärten etablieren konnte.

Fauna

Als Teil des Biotoptypenkomplexes "Kleinsiedlung" ist das Untersuchungsgebiet Lebensraum und Lebensraumbestandteil für die typische siedlungsgebundene Fauna (z.B. Igel, Vögel, div. Insekten). Für die waldbewohnenden Tiere (z.B. Spechte, Greifvögel, Kleinsäuger: Mäuse, Marder etc.) übernimmt es wichtige Lebensraumfunktionen als Trittsteinbiotop beim Durchwandern des untersuchten Gebietes oder bildet ebenfalls das Nahrungs- und Aufzuchtbiotop, besonders dann, wenn der Waldanteil sehr hoch ist. Durch die Mischung der verschiedenen strukturierten Biotoptypen und der daraus folgenden höheren Grenzliniendichte ist auch mit einer erhöhten Biodiversität (biologische Vielfalt) zu rechnen. Bedingung n sind aber ein ausreichender Gehölzbestand an älteren einheimischen Arten und eine differenzierte Bodennutzung der Gärten (keine reinen Ziergärten).

2.7 Sonstiges

2.7.1 Lärmschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt im südlichen Teilbereich in unmittelbarer Nähe zu einer Bahnstrecke der Deutschen Bundesbahn AG. Resultierend aus den Erfahrungen bei der Errichtung des östlich benachbarten Wohnparks sowie auf Grund der generellen Erfahrungen bezüglich der Lärmschutzproblematik in Hohen Neuendorf wurde frühzeitig ein Lärmschutzgutachter in die Planungen zum Bereich der Veltener Straße einbezogen. Dieser hatte die Aufgabe, im Rahmen einer lärmschutztechnischen Untersuchung zu prüfen, welche Auswirkungen die vorhandenen Lärmquellen auf die beabsichtigten Planungen im Bereich um die Veltener Straße haben. Dabei wurde neben der vorhandenen Bahnstrecke auch die nördlich das Gebiet begrenzende Fr.-Engels-Straße in die Untersuchungen einbezogen. Die Ursache dafür liegt in erster Linie darin, dass die Fr.-Engels-Straße im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hohen Neuendorf eine übergeordnete örtliche Funktion erhält und dass im Zuge der Entwicklung des Bereiches "Niederheide" in dieser Straße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen vor. Darin wird deutlich, dass neben der Bahnstrecke im Süden des Gebietes auch die Fr.-Engels-Straße im Norden des Gebietes negative Auswirkungen auf die Lärmsituation im Gebiet haben. Während jedoch der Einfluss der Hauptlärmquelle (Bahnstrecke) relativ weit in das Gebiet reicht, sind die Auswirkungen des Straßenlärms auf einen relativ engen Bereich unmittelbar entlang der Straße begrenzt.

Von besonderer Bedeutung bei der Interpretation der Untersuchungsergebnisse sind dabei die ermittelten Nachtwerte, d. h. die Lärmsituation im Gebiet im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Einerseits gehört die Sicherung einer ungestörten Nachtschlaf-

zeit zu den wesentlichen Merkmalen einer behutsamen und nachhaltigen Planung im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 BauGB), andererseits wurden gerade in dieser Zeit durch das relativ hohe Güterverkehrsaufkommen auf der Bahnstrecke die größten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN - Norm gemessen. Die Messergebnisse zeigen, dass der südliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes nachts durch erhöhten Lärm beeinflusst wird (Überschreitung des 45 dB (A) - Wertes Nacht). Zwar folgt auch der Lärmschutzgutachter dem allgemein anerkannten Grundsatz des Lärmschutzes: "Aktiver Schallschutz geht vor passiven Schallschutz" und schlägt als optimale Schutzmaßnahme die Errichtung einer Lärmschutzwand vor, gleichzeitig werden jedoch Lösungswege aufgezeigt, durch passive Schallschutzmaßnahmen die Lärmschutzproblematik zu bewältigen.

Schlussfolgernd aus der schalltechnischen Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass eine künftige Nutzung zu Wohnzwecken auch in den beeinträchtigten Gebieten möglich ist, dass dort aber im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden müssen (siehe dazu Pkt. 3.1.3).

2.7.2 Bau- und Bodendenkmale

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten keine Bau- oder Bodendenkmale ermittelt werden. Diese Tatsache wurde sowohl seitens des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte als auch seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises bestätigt.

2.7.3 Altlasten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der Landkreis hinsichtlich der Existenz von Altlastenflächen befragt. Mit Schreiben vom 10.02.1999 wurde mitgeteilt, dass im Untersuchungsgebiet kein Altlastenverdacht vorliegt.

Kampfmittelbelastung

Nach Angaben des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes (Stellungnahme aus dem Jahr 1999) ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Kampfmittelbelastungen vorhanden sind. Konkrete Aussagen können jedoch erst im Zuge der Planrealisierung getroffen werden.

2.7.4 Trinkwasserschutzzone (aktualisiert mit Beitrittsbeschluss)

Mit Schreiben vom 25.02.2002 hat der Landkreis Oberhavel, hier die untere Wasserbehörde, bestätigt, dass das gesamte Untersuchungsgebiet innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Stolpe und hier innerhalb der "Weiteren Schutzzone: Zone III" liegt.

Diese Zone soll den Schutz des zu entnehmenden Wassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Der Schutzzweck steht jedoch nicht im Widerspruch zu den beabsichtigten Inhalten des Bebauungsplans, so dass grundsätzlich die Grundstücke bebaut werden dürfen.

2.7.5 Richtfunkstrecke

In ihrer Stellungnahme vom 31.05.1999 zum Rahmenplan hat die Deutsche Telekom AG darauf hingewiesen, dass über dem Planbereich eine Richtfunkstrecke für den Fernmeldeverkehr verläuft. Gleichzeitig teilt die Gesellschaft in ihrer Stellungnahme mit, dass

Beeinträchtigungen des Richtfunkverkehrs durch die beabsichtigte Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von einem Vollgeschoss nicht zu erwarten sind.

2.8 Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hohen Neuendorf muss auf Grund der Versagung der Genehmigung durch die zuständige Genehmigungsbehörde erneut öffentlich ausgelegt werden.

Formell handelt es sich deshalb bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Dabei sollen die Gründe, die die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlassten und die eine Aufstellung erforderlich machten, hinreichend sein (vgl. Pkt. I/1 der Begründung), um als dringende Gründe für die "vorzeitige" Aufstellung im Sinne von § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB ausschlaggebend zu sein.

In der Stellungnahme der "Gemeinsamen Landesplanungsabteilung" vom 11.06.1999 wird der Rahmenplan aus landesplanerischer Sicht befürwortet. Ebenso Zustimmung erhält der Rahmenplan von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel (Schreiben vom 19.05.1999), so dass der Rahmenplan auch als vereinbar mit den Zielen der Regionalplanung zu bewerten ist.

Gleich lautend wurde durch Zustimmung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 27.01.2000) und durch Zustimmung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel (Schreiben vom 08.02.2000) bestätigt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Bereits bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen ist darauf geachtet worden, dass der Rahmenplan aus den Darstellungen des FNP abgeleitet wird. Damit ist sichergestellt, dass auch der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht und die Darstellungen des Flächennutzungsplans respektiert werden. Lediglich in einem Teilbereich südlich der F.-Geyer-Str., der außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und im FNP ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt wird, wurden diese Darstellungen nicht zu Planinhalten des Bebauungsplans. Die Ursache dafür liegt in erster Linie an der planerischen Herangehensweise der Stadt, mit den Mitteln eines einfachen Bebauungsplans städtebaulich zu ordnen. Bei diesem Teilbereich würden jedoch ordnende Festsetzungen allein nicht ausreichen, die künftige städtebauliche Entwicklung zu bestimmen. Hinzu kommen die zusätzlichen Anforderungen, die sich aus der Auseinandersetzung mit der Eingriffsregelung ergeben würden, so dass gegenwärtig die Stadt kein planerisches Erfordernis dafür sieht, die Außenbereichs- (Wald-) flächen zu Bauland zu entwickeln.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

Besonders zur Bewältigung städtebaulicher Probleme in bereits bebauten Gebieten stellt der einfache Bebauungsplan ein geeignetes Planungsinstrumentarium dar. Dabei bedeutet "einfach" nicht, dass die Qualität des Planungsinstrumentariums gering einzuschätzen ist. Vielmehr soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass ein solcher Bebauungsplan

gegenüber einem "qualifizierten" Bebauungsplan mit einer großen Regelungsdichte und stark differenzierten Festsetzungen nur einige, aber wesentliche Regelungen enthält.

Gerade in bebauten Bereichen, in denen bereits "eigene" Entwicklungen ablaufen, reichen diese wenigen grundlegenden Regelungen oftmals aus, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Gleichzeitig erlaubt die geringere Regelungsdichte üblicherweise die "Bepanung" weitaus größerer Bereiche als im Fall einer qualifizierteren "Bepanung" und es können Verkürzungen im Verfahren eintreten. Interessant für den Bauherrn und die Stadt ist dabei, dass die Beurteilung der Bauvorhaben über die Planinhalte hinaus weiterhin auf der Basis des § 34 BauGB erfolgt. Damit bleibt in der Regel ausreichend Spielraum zur Umsetzung individueller Ideen oder für die Regelung von Detailfragen.

Diese allgemeinen Planungsüberlegungen waren ausschlaggebend für die Entscheidung zur Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplans.

Die Steuerung der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung bebauter Bereiche durch einfache Planungsinstrumente bedarf jedoch üblicherweise einer konzeptionellen Vorbereitung. Die geeignete Planungsebene hierfür ist im Regelfall die städtebauliche Rahmenplanung, da sie ohne vorgegebene Inhalts- und Verfahrensvorschriften besonders gut auf die örtlichen Gegebenheiten und Probleme ausgerichtet werden kann und das Planungsgebiet einen größeren, funktional und gestalterisch zusammenhängenden Ortsbereich umfasst.

Aus diesen Gründen wurde dem Bebauungsplanverfahren zeitlich versetzt die Erarbeitung des Rahmenplans vorangestellt, so dass im Zuge der Rahmenplanung die grundsätzlichen Planungsüberlegungen entwickelt wurden, die dem einfachen Bebauungsplan zu Grunde liegen. Im Ergebnis dieses ersten Planungsschrittes zum Bebauungsplan wurde der erarbeitete Rahmenplan durch Beschluss Nr. 1999 / 033 der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und als Aufgabenstellung für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs bestimmt.

Damit ist der Rahmenplan im Sinne einer von der Stadt beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a.:

- der überwiegende Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- eine Fläche für Gemeinbedarfszwecke gesichert,
- eine öffentliche Grünfläche festgesetzt,
- die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl festgesetzt,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen und
- weitere Textfestsetzungen getroffen werden, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

Dabei soll der Bebauungsplan zwei wesentliche Eigenschaften aufweisen:

- Der Planinhalt soll die angestrebte Entwicklung vorbereiten und verbindlich festsetzen.
- Es sollen einfache, aber wirksame Inhalte festgesetzt werden, die die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt ermöglichen, jedoch gleichzeitig weitestgehende Flexibilität in der Anpassung an einzelne Nutzerinteressen bieten.

3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen (aktualisiert mit Beitrittsbeschluss)

3.1.1 Vorbemerkungen

Im Ergebnis der Rahmenplanung wurde deutlich, dass es für die künftige Planung ausreichend ist, hinsichtlich der vier Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans lediglich Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubare Grundstücksfläche zu treffen. Die zu den örtlichen Verkehrsflächen zählenden Straßenverkehrsflächen gelten gemäß § 48 Abs. 7 i. V. mit § 6 BbgStrG als gewidmet, so dass grundsätzlich die verkehrliche Erschließung der Grundstücke als gesichert gilt. Aussagen oder Festsetzungen dazu sind im Bebauungsplan gegenwärtig nicht erforderlich.

3.1.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung des überwiegenden Teils der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung der Darstellungen des FNP - Entwurfs.

Als entwicklungsfähige Art der Nutzung hat ein allgemeines Wohngebiet optimale Chancen, die beabsichtigte Entwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Ortsbereich, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, zu realisieren. Weder Kleinsiedlungsgebiete, noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten auf Grund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen, möglicherweise eher kleinstädtisch geprägten Wohngebietes. Besonders positive Aspekte auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich bei einem allgemeinen Wohngebiet auch daraus, dass eine Vielzahl gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen zulässig ist, die letztendlich dazu führen kann, dass das Gebiet ein gewisses "Eigenleben" entwickelt, mit dem sich die künftigen Bewohner identifizieren können.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung dieser Fläche resultiert aus den Ergebnissen der Rahmenplanung. Unter Berücksichtigung der darin enthaltenen Grundsätze sowie im Ergebnis der Voruntersuchungen wird eine Fläche für Gemeinbedarfszwecke zur Festsetzung vorgeschlagen, auf der die Stadt im Bedarfsfall entsprechende bauliche Anlagen errichten und ihren Aufgaben im Sinne des Gemeinwohls nachkommen kann. Neben der allgemeinen Flächenvorsorge war insbesondere die örtliche Lage dieser Fläche (in der Nähe einer "Hauptzufahrt" zum Ortszentrum und in der Nähe einer Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs - Bus) ausschlaggebend für diesen Standortvorschlag.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Bereits im Rahmenplan wurde darauf hingewiesen, dass im Ergebnis der allmählichen Umstrukturierung des Gebietes die Stadt auch Vorsorge für öffentlich nutzbare Spielflächen etc. treffen muss. Aus diesem Grund wurde im Rahmenplan eine stadteigene Fläche für diese Nutzung vorgeschlagen. Im Zuge der weiteren planerischen Auseinandersetzung mit dem Rahmenplan sowie in Vorbereitung der Erarbeitung des Bebauungsplangentwurfs wurde jedoch deutlich, dass der ursprünglich vorgeschlagene Standort möglicherweise nicht die Standortgunst besitzt, die das Erfordernis der entsprechenden Festsetzung rechtfertigen würde. Besonders die örtlichen Erfahrungen hinsichtlich des durchaus auch komplizierten Nebeneinanders von "Wohnen" und "Spielen" führten dazu, dass der Standort in den weiteren Überlegungen nicht weiter bevorzugt wurde. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist es nunmehr beabsichtigt, diese Nutzung auf zwei Flurstücken westlich der Frohnauer Straße festzusetzen. Hier existiert in unmittelbarer Nähe bereits ein Spielplatz, der im Zuge der Realisierung des Wohnparks "Frohnauer Straße" errichtet worden ist, so dass diese gemeinsamen Nutzungen in Nachbarschaft zueinander durchaus denkbar sind.

Dabei bestehen hinsichtlich der Lage des Spielplatzes aus Sicht der Stadt weniger Bedenken. Der Spielplatz soll auf einer Fläche festgesetzt werden, die direkt im Schutzbereich der errichteten Lärmschutzanlage zum Planverfahren "Wohnpark an der Frohnauer Straße" liegt. Hinzu kommt, dass auch nach Auskunft des Lärmgutachters davon ausgegangen werden kann, dass diese Fläche unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Schallausbreitung im Freien zu den ruhigsten Bereichen in unmittelbarer Nähe des Bahndammes gehört.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Im Ergebnis der analytischen Voruntersuchungen zum Rahmenplan soll im gesamten Geltungsbereich auf die Festsetzung von "Bauzonen" verzichtet werden. Die Ursachen dafür liegen einerseits darin, dass weder im gesamten Geltungsbereich noch in Teilbereichen davon eindeutige städtebauliche Prägungen einer Bauzone erkennbar sind, andererseits aber auch darin, dass der vorhandene Baumbestand dadurch intensiver berücksichtigt werden kann.

Die Festsetzung einer "Bauzone" könnte in Umsetzung der Planinhalte zu Baumfällungen führen, was jedoch seitens der Stadt nicht gewollt ist (Erhalt des Gartenstadtcharakters). Insgesamt soll mit dem Verzicht auf Bauzonen den Bauherren bei gleichzeitig relativ großzügig ausgebildeter überbaubarer Grundstücksfläche die Möglichkeit gegeben werden, unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestandes ("um die Bäume herum") zu bauen.

Die Baugrenzen sollen durchgängig als vordere Baugrenzen festgesetzt werden. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt einheitlich 4,00 m (siehe hierzu Pkt. 3.1.3). Damit will die Stadt an historische Planungen (Fluchtlinienpläne) anknüpfen, in denen konsequent in Hohen Neuendorf der "4 m - Vorgarten" berücksichtigt wurde.

Ausnahmsweise wurde auf das Prinzip der "Vorgartenzone" in einem kleinen Teilbereich entlang der Straße "Am Wald" verzichtet. Hier hat das Flurstück 898/35 eine solche Dimensionierung (204 qm) und insbesondere eine solche Flächenform (Dreieck), dass sowohl der gestalterische Effekt der "Vorgartenzone" als auch die Bebaubarkeit der Fläche fraglich wären. Deshalb wurde hier auf die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet.

Immissionsschutz

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist es erforderlich, Teilbereiche des Plangebietes durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Dies erfolgt durch entsprechende Textfestsetzungen. Um jedoch eindeutig bestimmen zu können, in welchen Teilbereichen des Plangebietes diese Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese Bereiche innerhalb der Planzeichnung entsprechend gegenüber den anderen Bereichen abgegrenzt werden. Dies erfolgt durch das entsprechende Planzeichen, so dass deutlich wird, für welchen Bereich in der Örtlichkeit die Textfestsetzungen greifen.

3.1.3 Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

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

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

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

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

Diese Festsetzungen zu einzelnen Nutzungsarten eines allgemeinen Wohngebietes verfolgen zwei grundlegende Zielrichtungen.

Einerseits soll mit diesen Festsetzungen planerisch die bereits vorhandene Wohnruhe im Gebiet gesichert und gefestigt werden. So werden gezielt Nutzungen, die geeignet sind, Besucher und damit Verkehrsbelastungen in das Gebiet zu ziehen und die Wohnruhe zu beeinträchtigen, nur ausnahmsweise für zulässig erklärt oder generell ausgeschlossen. Denn im Gegenteil zu den gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, denen als Zulassungsvoraussetzung die Bedingung vorangestellt wird, dass diese Nutzungen "... der Versorgung des Gebiets ..." dienen sollen (also auch nur in erster Linie von den Bewohnern des Gebiets genutzt werden), fehlt den in der Festsetzung Abs. 1 Nr. 1 zur Ausnahme erklärten Nutzungen diese Zulassungsvoraussetzung. Da aber gerade diese Nutzungen geeignet sind, über das Gebiet hinaus zu wirken und damit zusätzliche Verkehrsströme zu erzeugen, die von außerhalb in das Gebiet führen und möglicherweise dort die Wohnruhe stören, soll die Zulässigkeit dieser Nutzungen nur in Ausnahmefällen möglich sein. In diesen Ausnahmefällen ist dann intensiv zu prüfen, inwieweit Störwirkungen auf die nähere Umgebung von der beabsichtigten Nutzung ausgehen können.

Andererseits macht der Entwurf des FNP deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes und innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf die weitere Umgebung des historischen Ortskerns von Hohen Neuendorf künftige zentrale Versorgungsaufgaben übernehmen soll. In unmittelbarer Nähe des Rathauses und unweit des S - Bahnhofes soll sich um den historischen Ortskern herum der künftige Funktions- und Versorgungsschwerpunkt des Stadtteiles Hohen Neuendorf entwickeln. Dieser gesamtheitlichen Entwicklung will die Stadt auch bei der künftigen Entwicklung peripherer Bereiche Rechnung tragen, so dass bewusst die Entwicklungsmöglichkeiten von Nutzungen, die geeignet sind, auch den zentralen Stadtteil aufzuwerten, in den Randbereichen sorgfältig gesteuert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(1) Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

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

Mit der Grundflächenzahl wird bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ..." / § 19 Abs. 2 BauNVO) werden darf. Näheres zur Berechnung dieser Größe regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dem Grundsatz der Bauleitplanung folgend wurde bei der Herausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans geprüft, welche Inhalte aus dem FNP abzuleiten sind. Darin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,2 dargestellt, was letztendlich die Stadt veranlasste, die Grundflächenzahl von 0,2 in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Darüber hinaus setzt diese Festsetzung konsequent die Inhalte des Rahmenplans um, in dem bereits auf eine GRZ von 0,2 orientiert worden ist. Analytische Untersuchungen während der Erarbeitung des Rahmenplans haben gezeigt, dass eine GRZ von 0,2 grundsätzlich in allen Bereichen hinreichenden Entwicklungsspielraum bietet. Lediglich bei kleineren (Ausnahme-) Grundstücken könnte die Situation auftreten, dass eine zweckentsprechende (dem allgemeinen Wohngebiet entsprechende) Grundstücksnutzung unter Einhaltung einer GRZ von 0,2 erschwert wird. Dafür hat die Stadt das Recht einer beschränkten Ausnahme eingeräumt (Pkt. 2 Abs. 2 Nr. 2 der Festsetzungen).

Der Zweck dieser Festsetzung liegt in der Regelbarkeit der Bebauungsdichte. Gerade in solchen Gebieten, die trotz voranschreitender Bebauung immer noch einen relativ hohen Grünanteil aufweisen, kommt der Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu.

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche notwendiger Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

Mit diesen Festsetzungen wird die bereits mit der festgesetzten GRZ von 0,2 eingeschlagene Planungsleitlinie der Stadt (Minimierung der Bodenversiegelung) konsequent fortgesetzt. Gerade unter Anwendung der Regelungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO besteht die Möglichkeit, sofern im Plan nichts anderes geregelt wird, die für die GRZ maßgebende Grundfläche gegenüber der eigentlich zulässigen um die o. g. Anlagen zu überschreiten. Diese Möglichkeit möchte die Stadt jedoch regeln, damit nicht die mit der GRZ festgesetzte grundsätzliche Überbauung der Grundstücke durch die ergänzenden Regelungen des § 19 BauNVO "unterlaufen" wird. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im

Rahmen des Bebauungsplans dafür die Möglichkeit gegeben. Gleichzeitig wird jeder Bauherr bereits frühzeitig verpflichtet, sein Bauvorhaben insgesamt bezüglich der zu erwartenden Grundstücksüberbauung zu prüfen und behutsam zu planen.

Für die GRZ - Berechnung gilt auch, dass bei der Ermittlung des Anteils des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche im Sinne § 19 BauNVO), der dem jeweiligen Grundstück zugehörige "Vorgarten" (von der Bebauung freizuhalten Grundstücksfläche nach Pkt. 9 der Festsetzungen) rechnerisch einzubeziehen ist.

Korrektur gegenüber dem Entwurf

Die zweite Festsetzung unter Pkt. 2 Abs. 2 Nr. 2 ("Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche ...") entspricht inhaltlich der ursprünglichen Ausnahme, die zum Maß der baulichen Nutzung unter dem ehemaligen Pkt. 2 Abs. 4 festgesetzt werden sollten. Da es aus planungsrechtlichen Gründen im Sinne einer Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen erforderlich ist, Ausnahmen immer der Regelung zuzuordnen, für die sie unmittelbar gelten, wird die gewollte ausnahmsweise mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von notwendigen Stellplätzen (im Sinne des § 52 der Brandenburgischen Bauordnung / BbgBO) direkt dem Abs. 2 zugeordnet.

Gleichzeitig wurde die Festsetzung dahingehend korrigiert, dass nunmehr die zulässige Grundfläche neben der Grundfläche von notwendigen Stellplätzen auch durch die Grundfläche von Zufahrten um zusammen höchstens 30 qm überschritten werden darf. Damit berücksichtigt die Stadt beispielsweise die Situation der Grundstücke, auf denen unter Erhaltung des Baumbestandes in den hinteren Grundstücksbereichen gebaut werden sollte.

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BbgBO)

Auch diese Festsetzung folgt den Inhalten der Rahmenplanung. Im gesamten Plangebiet sind eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dach typisch. Insbesondere der Ausbau des Dachgeschosses ist jedoch von großer Bedeutung, wenn man künftig planerisch die Voraussetzungen schaffen will, dass Zweifamilienhäuser (zwei Generationen einer Familie) errichtet werden. Da bei der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes eine zu starke Höhenentwicklung der Wohngebäude und untypische Baukörperproportionen vermieden werden sollen, gleichzeitig aber hinreichende Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum (auch für zwei Familien / Großeltern - Eltern - Kinder) geboten werden sollen, lässt die Stadt neben dem traditionellen Erdgeschoss als Vollgeschoss auch zu, dass das im Dachraum ein Vollgeschoss errichtet werden kann. Nicht bestimmt wird dadurch, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss. Hier hat der künftige Bauherr Entscheidungsspielraum.

Als Dachraum im Sinne der Festsetzung gilt der ganze, vom Dach - bestehend aus Tragwerk und Dachhaut - und der Decke des obersten Geschosses, umschlossene Gesamttraum innerhalb eines Gebäudes. Der Begriff Vollgeschoss wird durch die BbgBO geregelt.

3. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 17,50 m betragen.

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

Die Voruntersuchungen zum Rahmenplan haben gezeigt, dass im Plangebiet die offene Bauweise dominiert und dass das Plangebiet deutlich durch einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand geprägt wird. Die Festsetzung "Einzelhaus" soll sichern, dass diese typische Bauweise der allseits frei stehenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen erhalten bleibt. Dabei soll bewusst auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet werden, da diese Hausform (bis auf eine Ausnahme), ebenso wie die Hausgruppen, im gesamten Plangebiet bisher nicht vorkommen.

Ein Zweifamilienhaus, bestehend aus zwei aneinander gebauten Wohnhäusern auf einem Grundstück, im Übrigen jedoch mit seitlichem Grenzabstand, ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht kein Doppel- sondern ein Einzelhaus. (nach Fickert / Fieseler: "Baunutzungsverordnung - Kommentar ...", Deutscher Gemeindeverlag GmbH ..., Köln, 1995)

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge u. a. der Einzelhäuser bis zu 50 m betragen. Die analytischen Voruntersuchungen in Vorbereitung der Erarbeitung des Entwurfs haben gezeigt, dass solche Gebäudelängen im gesamten Plangebiet nicht vorkommen. Da es jedoch zu den wesentlichen Inhalten des Plans gehören soll, die städtebauliche Eigenart des Gebietes und seine Struktur (und damit u. a. auch die Bauweise im Gebiet) im Rahmen gesamtstädtischer Entwicklungsziele zu bewahren bzw. weiter zu entwickeln, ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, Festsetzungen zur Bewahrung der gebietstypischen Bebauungsstruktur zu treffen. Dies ist insofern auch erforderlich, da die bisherige bauliche Entwicklung im Gebiet dazu geführt hat, dass u. a. auch auf Grund der relativ geringen Gebäudelängen auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen zur Verfügung standen, auf denen sich Bäume und Strauchgruppen entwickeln konnten. Gleichzeitig ermöglicht die gegenwärtige Bauweise vielfältige Blickbeziehungen und Sichtachsen ("Durchblicke" und "Einblicke"), so dass im gesamten Plangebiet der "Gartenstadtcharakter" Hohen Neuendorfs nachempfunden werden kann. Eine uneingeschränkte mögliche Gebäudelänge von bis zu 50 m kann zum Verlust dieser Wesensmerkmale des Gebietes führen und ist deshalb problematisch zu bewerten. Aus diesen gebietsbezogenen städtebaulichen Überlegungen heraus soll gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, in der gegenüber der "normalen" offenen Bauweise die Gebäudelängen auf ein gebietstypisches Höchstmaß begrenzt werden. Aufbauend auf diesen städtebaulichen Aspekten stellen die zur Festsetzung vorgesehenen 17,50 m einen mathematisch ermittelten Wert dar, der aus den analytischen Untersuchungen zum Rahmenplan hervorgeht. Im gegenwärtigen Bestand der Gebäude sind ca. 5 % enthalten, deren Länge über 17,50 m beträgt. Berücksichtigt man zusätzlich, dass diese vorhandenen Gebäudelängen teilweise durch unterschiedlichste Anbauten an das ehemalige Hauptgebäude zu Stande kommen, so stellen diese Gebäudelängen die Ausnahme dar. Die Gebietstypik der Gebäudelängen liegt deutlich darunter.

Korrektur gegenüber dem Entwurf

Hier erfolgte zur Stärkung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzung eine redaktionelle Neuformulierung. Inhaltlich bleibt die Begrenzung auf Einzelhäuser mit einer höchst zulässigen Gebäudelänge von 17,50 m bestehen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Berücksichtigung Pkt. 9 (3) dieser Festsetzungen nach dem erforderlichen ersten Stellplatz ausnahmsweise die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf der Zufahrt zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Korrektur gegenüber dem Entwurf

Auf Grund des ersatzlosen Verzichtes auf die ehemalige Festsetzung Pkt. 4 Abs. 1 ("Auf jedem Baugrundstück darf nur ein Wohngebäude errichtet werden." / siehe lfd. Nr. 3 der Abwägungsliste) und der Verlagerung der Festsetzungsbestandteile zum "Vorgarten" aus ehemals Pkt. 4 (2) nach neu Pkt. 9 (3) der Festsetzungen reduzierte sich der Festsetzungsinhalt unter Pkt. 4 auf die Ausnahmeregelung zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Deshalb war es erforderlich, die Festsetzungsüberschrift zu Pkt. 4 zu korrigieren (siehe hierzu auch lfd. Nr. 3 der Abwägungsliste). Gleichzeitig wurde der Wortlaut der Festsetzung redaktionell aktualisiert.

Bezüglich der Ausnahmeregelung besteht die planerische Absicht der Stadt darin, ausnahmsweise zuzulassen, dass ein Bauherr im Fall der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeit eines zweiten Stellplatzes diesen auch auf der Zufahrt zum Grundstück errichten und insbesondere gegenüber der Stadt und der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantrages auch an dieser Stelle nachweisen darf. Die Ausnahme soll aber nur dann gewährt werden, wenn die Errichtung des notwendigen zweiten Stellplatzes zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, beispielsweise bei "kleineren" Grundstücken.

5. Mindestbreite für Baugrundstücke
Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Diese Festsetzung übernimmt Inhalte des Rahmenplans und greift Inhalte bereits geltender Bebauungspläne innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf auf. Der Zweck der Festsetzung liegt ausschließlich in der Wahrung gebietstypischer Grundstücksstrukturen und damit der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

Korrektur gegenüber dem Entwurf

Der ursprünglich zweite Teil der Festsetzung ("Vordere Grundstücksgrenze im Sinne dieser Festsetzungen ist die Grenze des Grundstücks, die") wurde gestrichen, da hierfür die Ermächtigungsgrundlage fehlt. Dieser Festsetzungsteil hatte erläuternden Charakter und ist insofern durch § 9 BauGB rechtlich nicht gedeckt. Da gewisse Erläuterungen aus Sicht der Stadt jedoch wesentlich für das Verständnis der Festsetzungen, soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden:

Unter vorderer Grundstücksgrenze im Sinne dieser Festsetzungen ist die Grenze des Grundstücks zu verstehen, die an die jeweilige befahrbare öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) angrenzt und von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt. Da in diesem Fall die jeweilige Grundstückszufahrt ausschlaggebend ist, sind die Regelungen auch für "Eckgrundstücke" anwendbar.

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

Auch diese Festsetzung greift Inhalte der Rahmenplanung auf. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche soll damit die bereits im FNP bekundete behutsame Wohnverdichtung erreicht werden, immer unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen und insbesondere sozialen Infrastruktur sowie unter Wahrung gewachsener Strukturen.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen innerhalb der als Lärmbereiche festgesetzten Teile des Plangebietes folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

- innerhalb des als Lärmbereich A festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A),
- innerhalb des als Lärmbereich B/1 festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A) und
- innerhalb des als Lärmbereich B/2 festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 Grundrissgestaltung von Gebäuden

Innerhalb des als "Lärmbereich A" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine südliche Orientierung aufweisen. An Stelle der südlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

Innerhalb der als "Lärmbereich B/1" und "Lärmbereich B/2" festgesetzten Teile des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine nördliche Orientierung aufweisen. An Stelle der nördlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Diese Festsetzungen sollen dem Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen dienen und resultieren aus den Ergebnissen der schalltechnischen Prognoseberechnungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bereits im Rahmenplan wurde auf die Notwendigkeit dieser Festsetzungen hingewiesen. Im Zuge der Fertigstellung der Prognoseberechnungen durch das beauftragte Ingenieurbüro konnten die Festsetzungsvorschläge konkretisiert werden. Seitens des zuständigen Amtes für Immissionsschutz Neuruppin wurde grundsätzliches Einverständnis zu den Ergebnissen der Berechnungen mitgeteilt. (Ergänzend hierzu siehe auch Abwägungsliste Träger öffentlicher Belange, lfd. Nr. 21.)

8. Befestigung von Wegen und Zufahrten

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung soll dem Schutz insbesondere des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser- und Luftdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit dienen. Zu den Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen zählen beispielsweise Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen. Diese und ähnliche Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Gleichzeitig gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung zu unterziehen.

9. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(3) Von der Bebauung freizuhalten Flächen / "Vorgärten"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die auf jedem Grundstück festgesetzte 4,00 m breite, nicht überbaubare Fläche, unter Berücksichtigung Pkt. 4 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Fläche wird als "Vorgarten" festgesetzt und ist zu begrünen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

Mit den örtlichen Bauvorschriften unter Abs. 1 und 2 soll die künftige bauliche Gestaltung der Gebäude in den Grundzügen geordnet werden. Die Dachform und die Dachneigung werden bei der Betrachtung eines Gebäudes mit am ehesten optisch wahrgenommen. Aus diesem Grund sind beide Elemente eines Gebäudes ausreichend geeignete Mittel, eine geordnete gestalterische Entwicklung vorzubereiten.

Mit der Festsetzung unter Abs. 3 reagiert der Bebauungsplan auf die Geschichte der baulichen Entwicklung des Stadtteils Hohen Neuendorf, zu dessen charakteristischen Merkmalen bei der Grundstücksbebauung und der Straßenraumgestaltung der Vorgarten gehört. Innerhalb des Gebietes des Stadtteils Hohen Neuendorf, in der Regel entlang der gesamten vorderen Grundstücksgrenze auf einer Grundstückstiefe von 4,0 m, ist dieser Vorgarten nachvollziehbar bzw. ist es Anliegen der Stadt, diese historischen Elemente in der städtebaulichen Struktur des Stadtteiles wieder aufleben zu lassen.

Gleichzeitig soll damit die Festsetzung der Baugrenzen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung so ergänzt werden, dass die planmäßige "Wiederherstellung" der ortstypischen Vorgärten gesichert wird. (Ergänzend hierzu siehe auch Pkt. 3.1.2 der Begründung.)

Da nach den Grundsätzen der BauNVO jedoch auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt bauliche Anlagen errichtet werden dürfen ist es erforderlich, diesen Vorgartenbereich grundsätzlich von jeder Bebauung frei zu halten. Ausnahme bildet zwangsläufig die Grundstückszufahrt, die zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes erforderlich ist. Der Hinweis auf die Festsetzung Nr. 4 soll darüber hinaus deutlich machen, dass ausnahmsweise auf dieser Zufahrt ein weiterer Stellplatz errichtet werden darf, sofern er nach dem ersten Stellplatz notwendig im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung ist.

Korrektur gegenüber dem Entwurf

Abs. 3 stellt dabei weniger eine inhaltliche Korrektur, sondern mehr eine redaktionelle Korrektur dar. Da die Regelungen zu den Vorgärten letztendlich nur auf der Basis der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO / § 89) erlassen werden dürfen, liegt die Ermächtigungsgrundlage zu den Vorgartenbereichen nicht in § 9 Abs. 1 sondern in § 9 Abs. 4 des BauGB. Aus diesem Grund wurden die entsprechenden ursprünglichen Bestandteile der Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften "verschoben".

Gleichzeitig wurde im Zuge der allgemeinen "Bereinigung" der Festsetzungsinhalte auf den bisherigen Schlusssatzteil ("... zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen ...") verzichtet. Der

Umgang mit den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird letztendlich bereits in § 9 Abs. 1 BbgBO geregelt, so dass auf nähere Erläuterungen an dieser Stelle verzichtet werden kann. ("... Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. ..." / § 9 Abs. 1 Satz 2 BbgBO)

3.2 Abwägung

3.2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan hat bis zu seiner Beschlussfassung als Satzung ein mehrstufiges Verfahren durchlaufen. Dabei wurden den planerischen Grundüberlegungen der Stadt folgend sowie aus Verfahrensgründen die einzelnen Planungsschritte zur Erarbeitung des Rahmenplans in das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans integriert.

In einer ersten Stufe des Verfahrens wurden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange auf der Basis des Rahmenplanentwurfs durchgeführt. Die Verfahrensweise war möglich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Untersuchungsbereich des Rahmenplans integriert ist. Gleichzeitig sollten erst mit Vorlage konzeptioneller Leitbilder für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebiets die Inhalte des Bebauungsplans herausgearbeitet werden. Im Anschluss daran wurde in Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

In der zweiten Stufe des Verfahrens hat der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange, sofern deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Parallel dazu wurde ihnen der Entwurf zur Kenntnis zu gegeben. Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Anregungen sind durch die Stadt geprüft worden. Das detaillierte Ergebnis dieser Prüfung (Abwägung) ist in den als Anlagen der Begründung beigefügten Abwägungslisten zu entnehmen. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Bebauungsplan fertig gestellt und als Satzung beschlossen.

Im Ergebnis des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde seitens der höheren Verwaltungsbehörde eine Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen erteilt. Die Erfüllung der Maßgaben erfolgt seitens der Stadt durch einen entsprechenden Beitrittsbeschluss.

Das bisherige Verfahren stellt sich wie folgt dar:

3.2.2 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.04.1999 im Rahmen einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadtverordnetenversammlung eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt, während der den Bürgern der Rahmenplanentwurf für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes bekannt gegeben worden ist und während der die Bürger über die Planungsziele, die Umsetzungsstrategien und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wurden. Gleichzeitig war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Diese Bürgerversammlung ist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gleichzusetzen. Im Ergebnis der Bürgerversammlung ergaben sich keine Änderungen am Entwurf des Rahmenplans.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf Grund dessen, dass sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Änderungen am Rahmenplanentwurf ergaben, konnte mit Schreiben vom 08. Mai 1999 den Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, der Entwurf des Rahmenplans zur Stellungnahme gegeben werden. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden 42 Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) von der Planung unterrichtet.

3.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03. Januar bis zum 04. Februar 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen, so dass den Bürgern Gelegenheit gegeben war, Hinweise und Anregungen zum Entwurf vorzubringen.

Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 30.12.1999, ergänzt durch Schreiben vom 16.02.2000, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird und die im Rahmen ihrer frühzeitigen Beteiligung Belange geltend gemacht haben oder die darauf hingewiesen haben, dass sie am weiteren Verfahren beteiligt werden sollen, der Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme zugestellt.

3.2.4 Abwägung

Eine erste Stufe der Abwägung erfolgte im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Rahmenplan. Dabei wurden in Abstimmung zwischen planender Behörde und beauftragtem Planungsbüro die Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ausgewertet und sofern für die Erarbeitung der Bebauungsplaninhalte erforderlich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Im Ergebnis dieser ersten Stufe der Abwägung hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.11.99 die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Rahmenplan beschlossen und den Rahmenplan als Aufgabenstellung für den zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf bestimmt.

Ebenfalls in diese erste Stufe der Abwägung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Prognoseberechnungen eingegangen und es wurde entschieden, dass die Belange des Lärmschutzes im Hinblick auf die Sicherung gesunder Lebensverhältnisse hinreichend im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Die zweite Stufe der Abwägung erfolgte im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs.

Insgesamt gingen von einem Bürger Hinweise und Anregungen zum Planentwurf ein.

Parallel dazu wurden innerhalb dieses Verfahrensschrittes erneut 21 Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) am Planungsprozess beteiligt. Insgesamt gingen von 18 Trägern öffentlicher Belange Rückäußerungen zum Planentwurf ein.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sowohl die eingegangenen Anregungen und Hinweise der Bürger (Anlage 1 zur Begründung) als auch die eingegangenen Rückäußerungen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 2 zur Begründung) geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und abgewogen worden. Die detaillierten Ergebnisse des Abwägungsvorganges sind in diesen Anlagen zur Begründung dargestellt.

Im Ergebnis des Abwägungsvorganges war es notwendig, Korrekturen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf vorzunehmen. Die Korrekturen und Ergänzungen dienen der Verbesserung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen, sind überwiegend redaktioneller Art und als geringfügig zu bewerten.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Korrekturen erachtete es die Stadt nicht für erforderlich, den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut auszulegen oder das Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die Entbehrlichkeit einer erneuten Beteiligung der Bürger ergibt sich aus Sicht der Stadt insbesondere daraus, dass die Korrekturen und Ergänzungen des Bebauungsplans den Bürgern ausschließlich zugute kommen bzw. dass es sich um bloße Klarstellungen und Änderungen redaktioneller Art im Hinblick auf die Verstärkung der Rechtseindeutigkeit der Planinhalte handelt.

Die Entbehrlichkeit einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergibt sich aus Sicht der Stadt ähnlich lautend insbesondere daraus, dass die Träger öffentlicher Belange durch die Korrekturen und Ergänzungen nicht erstmalig oder stärker als bisher berührt werden, dass die Stadt mit den Korrekturen den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen hat und dass es sich um bloße Klarstellungen und Änderungen redaktioneller Art im Hinblick auf die Verstärkung der Rechtseindeutigkeit der Planinhalte handelt.

Auf Grund einer Maßgabe im Genehmigungsbescheid zu diesem Bebauungsplan vom 22.01.2002 wurden die Stellungnahmen zweier Träger öffentlicher Belange zu den Planinhalten nachträglich eingeholt. Die Rückantworten und die entsprechende Abwägungsdokumentation sind der Begründung als Anlage 3 beigefügt. Die Abwägung erfolgte im Rahmen des Beitrittsbeschlusses.

Auswirkungen auf das Verfahren ergeben sich aus diesen Rückantworten nicht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Zum Abschluss des Verfahrens sind folgende wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu erwarten:

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umnutzungen

Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird die Umwandlung des Plangebietes zum Wohngebiet gesichert. Negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sind nicht zu erwarten. Alle bisher zur Wochenenderholung genutzten Grundstücke genießen Bestandsschutz, so dass keine zwangsweisen Verdrängungen anderer

Nutzungen erfolgen. Durch die Festsetzungen werden einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und es werden Voraussetzungen für eine homogene Entwicklung geschaffen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan handelt, dessen Festsetzungen ordnenden Charakter tragen und im Bezug auf die Umweltauswirkungen nicht über den bauplanungsrechtlichen Rahmen hinausgehen, der ohnehin nach § 34 BauGB zulässig wäre, sind keine zusätzlichen negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Grenzwerten für das Maß der Nutzung, durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und ergänzend durch die Festsetzung zum technischen Aufbau von Wegen und Zufahrten kann eher davon ausgegangen werden, dass zumindest in Teilbereichen positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (Sicherung von Versickerungsflächen, Erhalt von Einzelbäumen, Reduzierung der überbauten Flächen, etc.).

Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planinhalte sind kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da der Plan auf der Grundlage des § 34 BauGB aufbaut und innerhalb des Plangebietes bereits auf dieser Grundlage Baurecht existiert. Gegenwärtig sind die innerhalb des Plangebietes als Baufläche zur Festsetzung bestimmten Grundstücke als erschlossen im Sinne des geltenden Rechtes zu betrachten.

Aus der Stellungnahme der für die Trinkwasserversorgung zuständigen Wasser Nord GmbH (siehe auch Pkt. 2.5) wird ersichtlich, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann, da die vorhandenen Hauptleitungen in der Veltener Straße und Hennigsdorfer Straße die Versorgung des Plangebietes übernehmen können. Bisher noch nicht mit Trinkwasser erschlossene Straßen werden durch den Versorger eigenständig und schrittweise in Abhängigkeit der eingehenden Anträge auf Wasseranschluss erschlossen. Ebenso kann die Löschwasserversorgung gesichert werden, da diese unmittelbar an die Trinkwasserversorgung geknüpft ist.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte sind nicht zwangsläufig und kurzfristig erforderlich, da der Plan auf der bestehenden Situation aufbaut und insbesondere die vorhandene Grundstückssituation respektiert. Dennoch muss die Stadt dafür Sorge tragen, dass ihre beabsichtigten Planungen realisierbar werden. Für die geplante öffentliche Grünfläche bedeutet dies, dass hier Grundstückserwerbe getätigt oder langfristige Mietverträge abgeschlossen werden müssen, um die geplante Nutzung zu sichern.

Da sämtliche "Hinterliegergrundstücke" im Geltungsbereich des Plans durch jeweils zugeordnete "Wegeflurstücke" über einen gesicherten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche verfügen, sind auch diesbezüglich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen. Auf Grund der Planinhalte und der Typik des Bebauungsplans ist kurzfristig jedoch nicht davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planinhalte finanzielle Mittel in den Stadthaushalt eingestellt werden müssen.

Mittel- und langfristig erfordert die Umsetzung der Planinhalte, dass Mittel für den Erwerb von Grundstücken (öffentliche Grünfläche) und für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen in den Haushalt eingestellt werden müssen.

Der Einsatz finanzieller Mittel für Erschließungsmaßnahmen ist gesondert zu planen. Hier sind in Abhängigkeit gesamtstädtischer Planungen Haushaltsmittel für die Errichtung zentraler Abwasserbeseitigungsanlagen und für den Straßenausbau erforderlich.

Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht zwangsläufig, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des FNP aufbaut. Ob im Zuge künftiger FNP - Änderungen die Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans erfolgen sollte, ist im Zuge des Verfahrens zur Erstellung des FNP zu prüfen.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Plangebietes widerspricht grundsätzlich nicht den Grundzügen der Flächennutzungsplanung, da diese Gemeinbedarfseinrichtungen auch Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes sein können, ohne gesondert als Gemeinbedarfseinrichtung festgesetzt zu werden.

IV Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird erstellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124),
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Anlage 1: Übersicht zur Abwägung der Bürgerbeteiligung

(Die Anlage 1 besteht aus Seite 1 bis 4)

Stadt Hohen Neuendorf / Stadtteil Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 08 afG: "Veltener Straße / OT Hohen Neuendorf"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Abwägung der Anregungen von Bürgern zum Bebauungsplanentwurf

Stand: Juni 2000

Statistik

Der Entwurf hat in der Zeit vom 03. Januar bis zum 04. Februar 2000 öffentlich ausgelegen.

In dieser Zeit wurden von einem Bürger Anregungen schriftlich vorgebracht.

Diese Anregungen wurden in die Prüfung einbezogen. Weitere Rückäußerungen von Bürgern sind nicht schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht worden.

Im Ergebnis der Prüfung führten diese Anregungen zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Abwägungsvorgang Bürgerbeteiligung

Nachfolgend werden die Anregungen des Bürgers mit Wiedergabe ihres wesentlichen Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsvorschläge (soweit erforderlich) gegenübergestellt, die im Ergebnis der Prüfung herausgearbeitet wurden.

Bürger 001:

Planungsrelevante Inhalte der Anregungen in Kurzform:

- Die eingeschränkten Bauungsmöglichkeiten und Gebäudeausmaße sind zu begrüßen.
- Die 4 m - Baugrenze sollte offen gehalten werden. Diese würde eine aufgelockerte bzw. unterbrochene Bebauung im Wechsel mit Bäumen und Sträuchern ermöglichen.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sollte der Hinweis auf die offene Baugrenze so zu verstehen sein, dass eine Verpflichtung zum Heranbauen an diese Baugrenze ausgeschlossen werden soll, so kann diese Anregung unberücksichtigt bleiben. Baugrenzen regeln lediglich die Ausdehnung der Anteile der Grundstücksflächen, die überbaut werden dürfen. Gleichzeitig wird damit zum Ausdruck gebracht, dass bis an die Baugrenze herangebaut werden darf. Anders verhält es sich mit der Baulinie. An diese muss angebaut werden und eine aufgelockerte Bebauung ist schwieriger zu realisieren als bei einer Baugrenze. Insofern ist anzunehmen, dass die gegenwärtigen Planfestsetzungen eher den Anregungen des Bürgers entsprechen.
- Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich aus den Anregungen nicht.

Anlage 2: Übersicht zur Abwägung der Trägerbeteiligung

(Die Anlage 2 besteht aus Seite 1 bis 22)

Stadt Hohen Neuendorf / Stadtteil Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 08 aFG: "Veltener Straße / OT Hohen Neuendorf"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Stand: Juni 2000

Statistik

Mit Schreiben vom 30.12.1999,
ergänzt durch Schreiben vom 16.02.2000 wurden

21 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
der Entwurf des Bebauungsplans zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis dessen gingen

18 Rückäußerungen ein und konnten in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversamm-
lung einbezogen werden.

Davon enthielten:

7 Rückäußerungen keine Anregungen zum Planentwurf,

11 Rückäußerungen Anregungen zum Planentwurf,

wovon

1 dieser Rückäußerungen Anregungen enthielt, die zu Korrekturen des Bebauungsplans
führte.

Abwägungsvorgang Trägerbeteiligung

In tabellarischer Form werden die eingegangenen Rückäußerungen mit Wiedergabe ihres wesentlichen Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsvorschläge (soweit erforderlich) gegenübergestellt, die im Ergebnis der Prüfung der Rückäußerungen herausgearbeitet wurden. Da die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.11.99 bereits die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Rahmenplan ausgewertet (abgewogen) hat, wird an dieser Stelle nicht erneut auf die Stellungnahme zum Rahmenplan eingegangen.

Nummer	Behörde	Straße / Postfach	Postleitzahl	Ort	Anmerkungen/ Frist: 14. Februar 2000
01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung / GL 8	Postfach 600 752	14411	Potsdam	Eingang Rückantwort am 01.02.2000

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Landesplanerische Zustimmung wird aufbauend auf den vorangegangenen Beteiligungen erneuert.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

02	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel	Karl-Marx-Straße 78	16816	Neuruppin	Eingang Rückantwort am 12.02.2000
----	--	---------------------	-------	-----------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Regionale Planungsgemeinschaft kann dem Bebauungsplan zustimmen.
- Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des FNP abgeleitet und berücksichtigt sowohl den Rahmenplan als auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Rahmenplan.
- Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird bestätigt.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

03	Landkreis Oberhavel / Planungsamt	PSF 100 145	16501	Oranienburg	Eingang Rückantwort am 03.02.2000 Stellungnahme UNB mit Eingang Rückantwort am 23.05.2000
----	--------------------------------------	-------------	-------	-------------	---

Seitens des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass die unberücksichtigten fachlichen Positionen aus der Stellungnahme zum Rahmenplan unverändert bleiben. Da die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.11.99 bereits die Stellungnahme des Landkreises ausgewertet (abgewogen) hat, wird an dieser Stelle nicht erneut auf die Stellungnahme zum Rahmenplan eingegangen.

Planungsrelevante Inhalte der aktuellen Stellungnahme in Kurzform:

1. Belange des Bauordnungs- und Planungsamtes / SG Planung
 - a) Die textlichen Fesetzungen sind generell rechtseindeutig zu formulieren und Begriffe wie z. B. "können", "ausreichend", "Vorgarten", "Schlafräume", "Kinderzimmer" sind zu vermeiden. Sie bieten einen wertenden Regelungsgehalt oder sind de jure [von Rechts wegen / d. A.] nicht definiert.
 - b) Textfestsetzung Nr. 2 (3) sollte hinsichtlich ihres Regelungsgehaltes überprüft werden.
 - c) Die Textfestsetzung Nr. 4 (1) ist nicht mit § 9 (1) Nr. 2 vereinbar.
 - d) Die Textfestsetzung Nr. 4 (2) sollte überprüft werden.

Es folgen kurze Erläuterungen und Begründungen zu den Anregungen, die in den nachfolgenden Abwägungsvorgang eingestellt worden sind.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

Generelle Vorbemerkung:

Zeitgleich zu dieser Phase im laufenden Bauungsplanverfahren (Öffentliche Auslegung) war seitens der Genehmigungsbehörde beim Landkreis der Widerspruch der Stadt zur Genehmigungsversagung für den Bauungsplan Nr. 05 afG: "Niederheide / OT Hohen Neuendorf" zu prüfen. Am 15. März 2000 fand zu diesem Widerspruch eine Abstimmungsberatung bei der Genehmigungsbehörde statt. Im Ergebnis derer war es erforderlich, Einzelheiten in den Planfestsetzungen des Bauungsplans Nr. 05 unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse zu prüfen und ggf. zu korrigieren. Da sowohl der Bauungsplan Nr. 05 als auch dieser vorliegende Bebauungsplan ähn-

liche grundsätzliche Planungsziele haben, wurde im Ergebnis dieser Abstimmungsberatung deutlich, dass auch die Planfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 08 zu überprüfen und ggf. zu korrigieren sind. (Siehe "Sonstige Plankorrekturen" im Anschluss an die TöB - Abwägung und die Hinweise zu den Planänderungen in der Begründung)

Unter diesem Gesichtspunkt, der ohnehin erforderlichen Prüfung der bisherigen Planfestsetzungen, sind die vorgenannten Anregungen unter 1.1 folgendermaßen zu beurteilen:

zu a) Sämtliche Textfestsetzungen wurden hinsichtlich ihrer Rechtseindeutigkeit nochmals geprüft. Unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse zum Bebauungsplan Nr. 05 ergeben sich auf Grund der gleich lautenden Formulierungen in beiden Bebauungsplänen keine Erfordernisse, die unter Pkt. a) aufgeführten Formulierungen wegen mangelnder Rechtseindeutigkeit zu ändern. Sämtliche bemängelten Begriffe entstammen letztendlich anderen Rechtsnormen (z. B. "können" - siehe Baunutzungsverordnung, § 4 Abs. 3 etc.) oder anderen technischen Regelwerken und sind eindeutig bestimmbar. Der Begriff "Vorgarten" wird im Rahmen der redaktionellen Korrektur ebenfalls beibehalten (siehe Abwägung zu Pkt. 2 unter dieser lfd. Nr.)

zu b) Hinsichtlich der Festsetzung zur Anzahl zulässiger Vollgeschosse sieht die Stadt keine Veranlassung, die Formulierung zu korrigieren. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung und deren Zweck ist in der Begründung nachzulesen.

zu c) Hier wird der Auffassung der Behörde gefolgt. "Jüngere" Kommentierungen der Rechtsprechung belegen, dass der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage enthält, solitär die Anzahl der Wohngebäude je Grundstück festzusetzen. Aus diesem Grund wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Da die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke sowohl mit dieser ehemaligen Festsetzung Nr. 4 (1) als auch ohne diese außer Frage stand, werden die Grundzüge der Planung durch den Verzicht auf diese Festsetzung nicht berührt und die entsprechende Planänderung kann im Sinne redaktioneller Änderungen vorgenommen werden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. (siehe hierzu ergänzend auch Pkt. 3 der Begründung)

zu d) Gemäß den o. g. Abstimmungen zu den Korrekturen des Bebauungsplans Nr. 05 afG: "Niederheide" wird die Festsetzung zu den Vorgärten (Nr. 4 (2) des Entwurfs) redaktionell überarbeitet. Dabei werden die beabsichtigten Festsetzungsteile zur Vorgartengestaltung eindeutiger formuliert und in der Liste der Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan den Festsetzungen unter Nr. 9 (Örtliche Bauvorschriften) als Absatz 3 zugeordnet. Der Begriff "Vorgarten" wird nicht gestrichen, da es sich hierbei um eine Formulierung handelt, die sich in der BbgBO (§89 Abs. 1 Nr. 4 wieder findet. Dieser Teil der Festsetzung erhält folgende Formulierung:

Nr. 9 (3)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen / "Vorgärten"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die auf jedem Grundstück festgesetzte 4,00 m breite, nicht überbaubare Fläche, unter Berücksichtigung Pkt. 4 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Fläche wird als "Vorgarten" festgesetzt und ist zu begrünen.

Der zweite Teil der Entwurfsfestsetzung Nr. 4 (2) bleibt bestehen, wird jedoch hinsichtlich der Einordnung in die Festsetzungen unter einer korrigierten Überschrift aufgeführt und geringfügig umformuliert. Nach Wegfall der ehemaligen Nr. 4 (1) wird folgende Korrektur erforderlich:

Nr. 4

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Berücksichtigung Pkt. 9 (3) dieser Festsetzungen ausnahmsweise die Errichtung eines notwendigen zweiten Stellplatzes auf der Zufahrt zulässig.

- Da sich diese beiden Korrekturen nur redaktionell auswirken ergibt sich aus Sicht der Stadt kein Erfordernis, den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen.

2. Belange der unteren Naturschutzbehörde

Planungsrelevante Inhalte der aktuellen Stellungnahme in Kurzform:

2.1 Einwendungen zur Klassifizierung des Gesamtbereiches nach § 34 BauGB

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Entwicklung zu einem Wohngebiet im Sinne der Innenentwicklung sowie der Festsetzung einer GRZ von 0,2. Die Bedenken hinsichtlich der Klassifizierung des Gesamtgebietes als Innenbereich gem. § 34 BauGB und die damit verbundene Einwendung gegen den Ausschluss der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB müssen aufrecht erhalten werden.

- Die durchschnittliche GRZ beträgt derzeit 0,1, die Planung sieht eine 0,2 vor. Daraus folgt eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine potenzielle Zunahme der Versiegelung in einer Größenordnung von bis über 22.000 qm, die als erheblich

eingestuft werden muss. Weiterhin wird der in der Auswertung zum TöB-Verfahren zum Rahmenplan erfolgten Argumentation unter Hinweis auf "jüngere" Baugenehmigungen und deren Maßüberschreitungen gegenüber der vorhandenen Bebauung nicht gefolgt. Nach § 34 (1) BauGB müssen sich Gebäude einfügen.

- Es wird empfohlen die Flächen abzugrenzen, bei denen durch die Planung eine Bebauung ermöglicht werden soll, die derzeit nicht zulässig ist und auf diesen Flächen ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Unter Verweis auf die bereits erfolgte Auswertung der uNB - Bedenken zum Rahmenplan bleibt der Sachverhalt bestehen, dass diese Behörde die gegenwärtige Rechtssituation aus Sicht der Stadt rechtsfehlerhaft auslegt. Unter Hinweis auf die o. g. Abstimmungsgespräche bei der Genehmigungsbehörde des Landkreises ist nochmals deutlich zu vermerken, dass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet eindeutig um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 BauGB handelt (die entsprechende Innenbereichssatzung für den Stadtteil Hohen Neuendorf ist seit 1999 rechtskräftig) und dass seitens der Genehmigungsbehörde der Argumentation der Stadt zum Umgang mit der Eingriffsregelung am Beispiel des Bebauungsplans Nr. 05 afG: "Niederheide / ..." gefolgt werden kann. Unter Berücksichtigung der umfassenden analytischen Untersuchungen zur vorhandenen Bebauung in Vorbereitung der Erarbeitung der Bebauungsplaninhalte (Erarbeitung Rahmenplan) besteht aus Sicht der Stadt auch beim vorliegenden Bebauungsplan kein bauplanungsrechtlich begründbares Erfordernis, eine Eingriffsregelungen im Sinne § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorzunehmen. "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. ..." (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB)
- Da die bereits zum Rahmenplan ergangene Auswertung inhaltlich keiner Ergänzungen aus Sicht der Stadt bedarf, wird an dieser Stelle auf die Anregungen der uNB nicht näher eingegangen. Seitens der Stadt besteht kein Erfordernis, die Planinhalte auf Grund dieses Teils der Stellungnahme zu ändern.

Planungsrelevante Inhalte der aktuellen Stellungnahme in Kurzform:

- 2.2 Bedenken zur Lage der Spielplatzfläche
- Die Anlage eines Spielplatzes wird begrüßt, allerdings müssen zur Lage Bedenken geltend gemacht werden. Der Spielplatz liegt im "verlärmten" Bereich der Bahnstrecke. Hier wären ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Bedenken der Behörde sind aus Sicht der Stadt unbegründet. Der beabsichtigte Spielplatz soll auf einer Fläche festgesetzt werden, die direkt im Schutzbereich der errichteten Lärmschutzanlage zum Planverfahren "Wohnpark an der Frohnauer Straße" liegt. Hinzu kommt, dass auch nach Auskunft des Lärmgutachters davon ausgegangen werden kann, dass diese Fläche unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Schallausbreitung im Freien zu den ruhigsten Bereichen in unmittelbarer Nähe des Bahndammes gehört. Zusätzlich sei ergänzt, dass im Zuge eines öffentlichen Planverfahrens (V- & E- Plan "Wohnpark an der Frohnauer Straße") in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Spielplatzfläche bereits der Kinderspielplatz für den Wohnpark errichtet worden ist.
 - Seitens der Stadt besteht aus diesen Gründen kein Erfordernis, die Planinhalte auf Grund dieses Teils der Stellungnahme zu ändern.
3. Amt für Abfallwirtschaft

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Die Hausmüllentsorgung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen muss gewährleistet werden. Eine Abstimmung mit der AWU Oranienburg GmbH wird empfohlen.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Wie bereits mehrfach erläutert muss auch im Zusammenhang mit der Abwägung dieser Anregungen erneut darauf hingewiesen werden, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein bereits bebautes, bewohntes und damit auch erschlossenes Siedlungsgebiet im Stadtteil Hohen Neuendorf "beplant" wird. Hinzu kommt, dass bezüglich der vorhandenen Straßen keine Planfestsetzungen erfolgen und dass diese nicht Bestandteil der Planung sind. Deshalb sind auch die in der Anregung des Amtes enthaltenen, hier nicht näher aufgelisteten Voraussetzungen für Erschließungsstraßen zum Zweck einer gesicherten Abfallentsorgung (z. B. Belasbarkeit, Fahrbahnbreiten und Kurvenradien etc.) nur sekundär von Interesse, da diese für die Neuanlage von Straßen heranzuziehen sind, nicht jedoch für den Bestand. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet gegenwärtig durch das zuständige Versorgungsunternehmen entsorgt wird. Also sind Bedenken hinsichtlich einer künftigen Entsorgung unbegründet.

- Dennoch wurde seitens der Stadt der Anregung des Amtes gefolgt und mit der zuständigen AWU Oranienburg GmbH wurde eine entsprechende Abstimmung durchgeführt. Die Ergebnisse sind unter lfd. Nr. 21 in dieser Auflistung dargestellt.
- Abschließend ist festzustellen, dass die Abfallentsorgung grundsätzlich gesichert werden kann. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.
- 4. Sonstiges

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Es folgen Hinweise des Ordnungsamtes zur Notwendigkeit der Erläuterung vorbeugender Brandschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sowie Hinweise des Gesundheitsamtes zur Inbetriebnahme von Trinkwasserleitungen und -leitungsnetzernerneuerungen, die jedoch ohne direktem Zusammenhang zu den Planinhalten stehen. Einer näheren Prüfung im Rahmen der Abwägung bedürfen diese Hinweise nicht, da die Einhaltung der aufgelisteten Regeln und Normen im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu prüfen ist bzw. besonderen Fachgesetzen und fachplanungsrechtlichen Normen unterliegt.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

5. Sonstige Plankorrekturen

Wie bereits oben kurz angedeutet, fand am 15.03.2000 bei der Genehmigungsbehörde des Landkreises Oberhavel in Oranienburg eine Abstimmungsberatung zum Bebauungsplan Nr. 05 afG: "Niederheide / OT Hohen Neuendorf" statt. Dabei wurden Konkretisierungen der Planinhalte angeregt, die sich auf Grund ähnlicher Ziele der Planung auch auf die Planinhalte dieses Bebauungsplans auswirken. Im Ergebnis einer Überprüfung der Planinhalte unter Berücksichtigung der Anregungen o. g. Abstimmungsberatung werden folgende Plankorrekturen vorgenommen:

Teil A: Planzeichnung

1. Keine nachrichtliche Übernahme von Verkehrsflächen

Zur Vermeidung von Irritationen gegenüber den Planfestsetzungen im Hinblick auf den Qualifizierungsgrad des vorliegenden Bebauungsplans (Einfacher Bebauungsplan) wird auf die nachrichtliche Übernahme der Verkehrsflächen in den Bebauungsplan verzichtet. Da auch eine Festsetzung nicht erforderlich ist, erhalten die vorhandenen Verkehrsflächen kein Planzeichen.

Teil B: Text

1. Pkt. 2 (4) - Ausnahmen

Hier erfolgt eine direkte Zuordnung der Ausnahme zu dem Pkt. der Festsetzungen, für den die Ausnahme in Aussicht gestellt werden soll. Gleichzeitig wird geringfügig neu formuliert um die Rechtseindeutigkeit der Festsetzung zu stärken. Die Festsetzungen wird unter Pkt. 2 eingeordnet und lautet wie folgt:

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche erforderlicher Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2. Pkt. 3 - Bauweise

Hier erfolgt zur Stärkung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzung eine redaktionelle Neuformulierung. Inhaltlich bleibt die Begrenzung auf Einzelhäuser mit einer höchst zulässigen Gebäudelänge von 17,50 m bestehen. Die aktualisierte Festsetzung lautet wie folgt:

3. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 17,50 m betragen.

3. Pkt. 4 - Überbaubare Grundstücksfläche

Auf Grund des ersatzlosen Verzichtes auf die ehemalige Festsetzung Pkt. 4 (1) / Anzahl der Wohngebäude (siehe Lfd. Nr. 3 der Abwägungsliste) und der Verlagerung der Festsetzungsbestandteile zum "Vorgarten" aus Pkt. 4 (2) nach Pkt. 9 (3) der Festsetzungen reduziert sich der Festsetzungsinhalt unter Pkt. 4 auf die Ausnahmeregelung zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Deshalb ist es erforderlich, die Festsetzungsüberschrift zu Pkt. 4 zu korrigieren (siehe hierzu auch lfd. Nr. 3 der Abwägungsliste). Die aktualisierte Festsetzungsüberschrift lautet wie folgt:

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Pkt. 5 - Mindestbreite für Baugrundstücke

In Auswertung der Abstimmungsberatung vom 15.03.2000 werden die erläuternden Teile der Festsetzung Pkt. 5 ("Vordere Grundstücksgrenze im Sinne dieser Festsetzungen ist ...") auf Grund fehlender planungsrechtlicher Ermächtigungsgrundlage aus den Planninhalten gestrichen. Die Erläuterungen werden in die Begründung zum Bauungsplan aufgenommen.

Weitere Erläuterungen zu den Plankorrekturen sind der Begründung zu entnehmen.

04	Amt für Forstwirtschaft Borgsdorf	Bahnhofstraße 17	16556	Borgsdorf	Eingang Rückantwort am 28.01.2000
----	--------------------------------------	------------------	-------	-----------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Keine forstfachlichen Bedenken
- Bei Waldumwandlung ist zuvor die Genehmigung einzuholen, z. B. Flächen nördlich F.-Geyer-Str., östlich Heiligenseer Str.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

05	Amt für Immissionsschutz Neuruppin	Alt Ruppiner Allee 75	16801	Neuruppin	Eingang Rückantwort am 15.02.2000
----	---------------------------------------	--------------------------	-------	-----------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind korrekt und sichern - resultierend aus den schalltechnischen Berechnungen - in nachvollziehbarer Weise gesunde Wohnverhältnisse.
- Rein immissionsschutzbezogen stellt aktiver Schallschutz (weitergezogene Schallschutzwand), evtl. in Kombination mit passivem Schallschutz, die günstigste Lösung des Immissionskonfliktes dar, da dieser technisch möglich und auch außerhalb der Gebäude wirksam ist.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend zu dieser Stellungnahme ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Trägerbeteiligung und in Abstimmung zwischen dem AfI und der Stadtverwaltung am 14. Januar 2000 eine Vor-Ort-Besichtigung mit Vertretern des AfI, der Stadtverwaltung und den beauftragten Planern stattgefunden hat. Im Rahmen der dabei durchgeführten Fachdiskussion wurde seitens des AfI nochmals deutlich gemacht, dass es sowohl der fachliche als auch der gesellschaftliche Auftrag derse Amtes erfordert, ein Maximum an Schutzmaßnahmen anzuregen. Insofern ist den theoretischen Grundsätzen der Schallschutzlehre folgend zwangsläufig aktiver Schallschutz den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Andererseits ist dem Amt für Immissionsschutz auch bewusst, dass es die begrenzten öffentlichen Finanzmittel erforderlich machen, sowohl Prioritäten zu setzen als auch Aufwand und Nutzung miteinander abzuwägen. Erste "Orientierungsberechnungen" durch den beauftragten Lärmgutachter hinsichtlich der Ko-

sten für zweckdienliche aktive Schallschutzmaßnahmen in Verlängerung der bestehenden Schallschutzwand ergaben, dass mit Errichtungskosten von ca. 700.000,00 DM und einer zusätzlichen Ablösesumme für die Übertragung der Wand in das Eigentum der Deutschen Bahn AG (vorausgesetzt diese stimmt einer Verlängerung der Schutzwand auf ihrem Grundstück zu) von ca. 400.000,00 DM zu rechnen ist.

Die Vertreter des Amtes konnten auch den Absichten des Lärmgutachters und der Stadt folgen, nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus eine Lösung zu finden, bei der mittels passiver Schallschutzmaßnahmen ein Optimum an gesunden Wohnverhältnissen gesichert werden kann.

- Mit den in den erfolgten schalltechnischen Untersuchungen vorgeschlagenen und als Planfestsetzung für verbindlich erklärten passiven Schutzmaßnahmen kann eine so hohe Schutzwirkung erzielt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden können und dass damit den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprochen werden kann.

Deshalb hält die Stadt sowohl unter eigentumsrechtlichen als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten an ihrer Absicht fest, aktive Schutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke nicht vorzunehmen. Dabei zwingen die passiven Schallschutzmaßnahmen die künftigen Bauherren nicht von vornherein zu extrem erhöhten finanziellen Aufwendungen beim Hausbau. Während die in den Lärmbereichen erforderliche Grundrissorientierung bereits frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden kann (ohne zusätzliche Kosten) werden nach Beurteilung des Lärmgutachters die geforderten Schalldämm-Maße der Außenbauteile bereits eingehalten, wenn der künftige Bauherr unter Berücksichtigung der ohnehin geltenden bautechnischen Regeln und Normen des Wohnungbaus baut, so dass auch hier keine zusätzlichen Aufwendungen erforderlich sind. Lediglich der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen könnte als zusätzlicher Kostenfaktor hinzukommen. Diese Situation tritt nach gegenwärtigen Erkenntnissen jedoch nicht objektiv ein, sondern erst dann, wenn der künftige Bauherr eigenverantwortlich (subjektiv) die Alternative zu den festgesetzten Grundrissorientierungen wählt und Schlafräume oder Kinderzimmer zur "Lärmseite" orientiert.

- Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

06	Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau	Lindenallee 51	15366	Dahlwitz - Hop- pegarten	Eingang Rückantwort am 09.02.2000
----	---	----------------	-------	-----------------------------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Vom Grundsatz her keine Bedenken. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 08.06.1999 auf eine Ergänzung der verkehrlichen Erschließung mittels öffentlichem Personennahverkehr als Daseinsvorsorge im Sinne des ÖPNV-Gesetzes des Landes durch eine Grundaussage blieb unberücksichtigt.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Hinweis zum öffentlichen Personenverkehr kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht näher eingegangen werden. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, ... die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... (§1 Abs. 1 BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Insofern würden Aussagen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Personenverkehr nur dann Planungsrelevanz bekommen, wenn beispielsweise im Plangebiet eine Fläche explizit (aber unüblich) als Haltestelle für den öffentlichen Personenverkehr festgesetzt werden sollte oder wenn beispielsweise Dimensionierungen von Verkehrsflächen auch auf der Basis des beabsichtigten öffentlichen Personenverkehrs erfolgen (Wendeanlagen, Breite von Verkehrsflächen, etc.) Da der vorliegende einfache Bebauungsplan ganzheitlich keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen enthält, ist jedoch auch dieser Bezug zum öffentlichen Personenverkehr nicht gegeben. Willensbekundungen der Stadt zum zukünftigen öffentlichen Personennahverkehr wurden gesamtstädtisch im Verkehrsentwicklungskonzept aus dem Jahr 1995 dargelegt und sind dort als Grundsatzaussagen ausreichend formuliert.

Unter diesen allgemeinen Gesichtspunkten, besonders im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Aufgabe eines Bebauungsplan, ergeben sich aus den Hinweisen dieser Behörde keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

07	EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH	Postfach 900 142	14437	Potsdam	Eingang Rückantwort am 25.01.2000
----	-------------------------------------	------------------	-------	---------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Leitungsbestand wird durch Planungen betroffen, Hinweise zum Umgang mit Leitungsbestand, allgemeine Hinweise.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsbestand wird allgemeiner Art betroffen, da im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Leitungen vorhanden sind. Diese sind jedoch regelmäßig im öffentlichen Straßenraum verlegt. Dieser wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Insofern ist die Betroffenheit dieser Behörde relativ zu bewerten.
- Die EMB teilt nicht mit, dass eine vorhandene Leitung durch den Geltungsbereich tangiert wird. In ihrer Stellungnahme gab die EMB den aktuellen Bestand an Leitungen im Plangebiet bekannt. An Hand der übergebenen Karte war zu erkennen, dass die vorhandenen Leitungen im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen liegen. Lediglich die Hausanschlussleitungen liegen zwangsläufig auf den jeweiligen Grundstücken. Da dieses Erschließungssystem (Versorgungsleitungen im Straßenraum / HA - Leitungen auf den Grundstücken) keine Besonderheit darstellt und bundesweit praktiziert wird, bedarf es keiner grundsätzlichen Betrachtung in der Abwägung. Die bestehende Situation wird aufrecht erhalten und nicht planerisch verändert.
- Hinzu kommt, dass die ergangenen Hinweise ausschließlich Hinweise sind, die im Zuge konkreter Bauvorhaben ohnehin zu beachten sind. Weiterer Überlegungen bedarf es zu diesem Zeitpunkt nicht. Die Leitungen verlaufen im Straßenraum und sind zwangsläufig bei Schachtarbeiten zu beachten, ebenso wie alle anderen Leitungen im unterirdischen Bauraum.
- Zum Zwecke einer möglichst umfassenden Information der Bürger und künftiger Bauherren wird jedoch die oben benannten Bestandskarte der EMB der Verfahrensakte beigelegt. Damit ist jedem Auskunft-Suchenden die Möglichkeit gegeben, sich vorab über den Leitungsbestand (zumindest zum Zeitpunkt der Stellungnahme) der EMB GmbH zu informieren.
- Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

08	e.dis Energieversorgung Nord AG / Regionalzentrum Hennigsdorf	Postfach 1443	15504	Fürstenwalde	Eingang Rückantwort am 12.01.2000
----	---	---------------	-------	--------------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Unter Hinweis auf die Rückantwort vom 20.05.1999 wird nochmals auf das generelle Überbauungsverbot von Energieanlagen auch bei z. Z. unbefestigten Straßen und Gehwegen hingewiesen ergänzt um die Bitte, entsprechende Textpassagen aus der Stellungnahme von 1999 in die Textfassung des Bebauungsplans zu übernehmen.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Dem Grundsatz der Bauleitplanung folgend, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ..." (§1 Abs. 3 BauGB) ist insbesondere unter Hinweis auf das Erforderlichkeitsgebot der Bauleitplanung darauf hinzuweisen, dass für die Aufnahme (ohnehin) geltender technischer Bestimmungen und Normen im Umgang mit Elektroleitungen etc. (Stellungnahme aus 1999) kein bauleitplanerisches Erfordernis besteht. Ähnlich den o. g. Aussagen zur Stellungnahme der EMB GmbH wird hier die Aufgabe des Bebauungsplans (siehe oben) verkannt.

- Sollte es zum gegebenen Zeitpunkt auf Grund der Entwicklung des Gebietes erforderlich werden, neue Standorte für Transformatorstationen zu bestimmen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Standflächen auf Grund des erreichten Standes der Technik (Dimensionierung der Stationen reduziert sich immer mehr) unproblematisch im öffentlichen Straßenraum eingeordnet werden können. Gegenwärtig können dafür keine Standorte festgesetzt werden, da diese in Abhängigkeit der Bedarfs- und Netzentwicklung zu bestimmen sind. Damit also erst im Zuge der Planrealisierung.

- Zum Zwecke einer möglichst umfassenden Information der Bürger und künftiger Bauherren werden jedoch ähnlich dem Umgang mit der Stellungnahme der EMB GmbH die seitens der e.dis AG mitgelieferten "Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" sowie die sonstigen Hinweise zum Umgang mit Versorgungsanlagen der e.dis AG der Verfahrensakte beigelegt. Damit ist jedem Auskunft-Suchenden die Möglichkeit gegeben, sich vorab allgemein über den Umgang mit Energieversorgungsanlagen zu informieren.

- Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

09	Wasser Nord GmbH & Co. KG	Gewerbestraße 5-7	16540	Hohen Neuendorf	Eingang Rückantwort am 14.01.2000
----	---------------------------	-------------------	-------	-----------------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Hinweise auf die Situation der Trinkwasserversorgung im Gebiet. Danach ist die öffentliche Trinkwasserversorgung in weiten Teilen des Plangebietes gegenwärtig nicht gesichert und es sind auch keine Verlegungsarbeiten für die Jahre 2000 und 2001 geplant. An das öffentliche Trinkwassernetz sind nicht angeschlossen: F.-Geyer-Str., Heiligenseer Str., Pankower Str., Rosenthaler Str., Frohnauer Str. (Teilabschnitt vom Wohnpark bis zur Bahnlinie), Am Wald.

- Es besteht die Absicht, die Trinkwasserleitung in der Veltener Str. zwischen Rosenthaler Str. und Hennigsdorfer Str. auszuwechseln.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zur Trinkwasserversorgung spiegeln die ortsübliche Art der Versorgung in diesen Stadtteilbereichen wieder. Ähnlich anderer gleichartiger Siedlungsbereiche erfolgt die ortsübliche Trinkwasserversorgung gegenwärtig noch über Eigenversorgungsanlagen, die erst im Zuge der nächsten Jahre (in Abhängigkeit auch der Haushaltslage der Stadt) systematisch ersetzt werden können. Da jedoch bereits ein Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet über eigene Anlagen mit Trinkwasser versorgt werden ist davon auszugehen, dass diese Versorgung auch künftig praktiziert werden kann und unter hygienischen Gesichtspunkten zulässig ist. Insofern ist die ortsübliche Versorgung mit Trinkwasser realisierbar und die Bebaubarkeit der Grundstücke und damit die Umsetzung der Planinhalte dadurch nicht gefährdet.
- Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht. Die Begründung zum Bebauungsplan ist um die Aussagen des Versorgungsträgers zu ergänzen.

10	Amt Oranienburg Land (für Gemeinde Lehnitz)	Postfach 100 163	16501	Oranienburg	Eingang Rückantwort am 18.01.2000
11	Amt Oranienburg Land (für Gemeinde Wensickendorf)	Postfach 100 163	16501	Oranienburg	Eingang Rückantwort am 18.01.2000

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Keine Äußerung
- **Prüfung / Abwägungsvorschlag:**
 - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

12	Amt Schildow (für Gemeinde Summt)	Liebenwalder Straße 01	16567	Mühlenbeck	Eingang Rückantwort am 07.01.2000
13	Amt Schildow (für Gemeinde Schönfließ)	Liebenwalder Straße 01	16567	Mühlenbeck	Eingang Rückantwort am 07.01.2000
14	Amt Schildow (für Gemeinde Stolpe)	Liebenwalder Straße 01	16567	Mühlenbeck	Eingang Rückantwort am 07.01.2000
15	Amt Schildow (für Gemeinde Mühlenbeck)	Liebenwalder Straße 01	16567	Mühlenbeck	Eingang Rückantwort am 07.01.2000

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Belange werden nicht berührt

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

16	Stadt Oranienburg Stadtplanungsamt	Postfach 100 143	16501	Oranienburg	Keine Rückantwort
----	------------------------------------	------------------	-------	-------------	--------------------------

17	Gemeindeverwaltung Birkenwerder	Hauptstraße 34	16547	Birkenwerder	Eingang Rückantwort am 07.01.2000
----	---------------------------------	----------------	-------	--------------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Keine Bedenken.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

18	Ofenstadt Velten / Stadtverwaltung	Rathausstraße 10	16727	Velten	Keine Rückantwort!
----	------------------------------------	------------------	-------	--------	---------------------------

19	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin / Stadtplanungsamt	Eichenborndamm 215 - 239	13437	Berlin	Keine Rückantwort.
20	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung	Postfach 229	14526	Stahnsdorf	Eingang Rückantwort am 12.02.2000

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Hinweis auf Stellungnahme vom 31.05.1999 zum Rahmenplan. Dort wurden keine Einwände zur Planung formuliert. Es erfolgten allgemeine Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Leitungen, der Hinweis auf eine vorhandene Richtfunkstrecke sowie die Einschätzung der Telekom, dass Beeinträchtigungen dieser Richtfunkstrecke bei einem Vollgeschoss nicht zu erwarten sind.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

21	AWU Abfallwirtschafts-Union Oranienburg GmbH	Breite Str. 47a	16727	Velten	Eingang Rückantwort am 03.03. / 28.03.2000
----	---	-----------------	-------	--------	--

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Dem Vorhaben wird vorbehaltlich einer aktenkundigen Einbeziehung der Mitarbeiter in der Planungsphase zugestimmt. Hinweise auf die Notwendigkeit von Durchfahrten und Wendemöglichkeiten für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auf die Notwendigkeit der Einrichtung von Wertstoffsammelplätzen.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- In Auswertung dieser ersten Stellungnahme fand am 14. März 2000 eine Abstimmungsberatung zwischen dem zuständigen Mitarbeiter der AWU und dem beauftragten Planer statt. Dabei wurden die Planinhalte näher erläutert. Insbesondere auch die Tatsache, dass bei dem vorliegenden Bebauungsplan ein bereits im Zusammenhang bebautes Gebiet innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf "beplant" wird, dass bereits durch die AWU entsorgt wird. Ebenso wurde explizit erläutert, dass die Festsetzung oder Errichtung neuer Straßenverkehrsflächen im Zuge der Planumsetzung nicht erfolgen soll.

- In Kenntnis dessen wurde seitens der AWU Oranienburg GmbH bescheinigt, dass die Abfallentsorgung im Plangebiet "Veltener Straße" auf der Grundlage der geltenden Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel auch künftig gesichert werden kann und dass davon auszugehen ist, dass sich hinsichtlich der Abfallentsorgung durch die AWU an der bestehenden Situation keine Änderungen ergeben.
- Die Notwendigkeit der Einrichtung von Wertstoffsammelplätzen und die notwendigen Behälterstandorte sind unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen und bedarfsabhängig in Abstimmung mit der AWU zu planen. Eine besondere Berücksichtigung im gegenwärtigen Planverfahren ist nicht erforderlich.
- Unter Berücksichtigung der erfolgten Abstimmungen ergeben sich aus Sicht der Stadt keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Stadt Hohen Neuendorf / Stadtteil Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 08 afG: "Veltener Straße / OT Hohen Neuendorf"
Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen des Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Naturschutz (N4) und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg als Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Erfüllung der Maßgabe aus dem Genehmigungsbescheid vom 22.01.2002 nachträglich eingeholt wurden

Anlage 3 zur Begründung (bestehend aus Seite 1 bis 2)

Stand: März 2002

Nummer	Behörde	Straße / Postfach	Postleitzahl	Ort	Anmerkungen
01	Landesumweltamt Brandenburg Abt. Naturschutz / N4	Postfach 601 061	14410	Potsdam	Eingang Rückantwort am 21.02.2002

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- "Nach mir vorliegenden Informationen widersprechen die Darstellungen des B-Planes dem Belang des besonderen Artenschutzes nicht."
- Es folgen Hinweise zum besonderen Artenschutz, falls sich Anhaltspunkte ergeben, dass Lebensstätten der besonders geschützten Arten betroffen sind, etc. sowie Hinweise auf die Zuständigkeiten des MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung) als oberste Naturschutzbehörde.

Prüfung / Abwägung:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Aufgabenbereich dieses Trägers öffentlicher Belange wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

02	Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg	Postfach 60 11 50	14411	Potsdam	Eingang Rückantwort am 22.03.2002
----	---	-------------------	-------	---------	-----------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- "... die Geltungsbereiche der B-Pläne ... und Nr. 8 afG ("Veltener Str.") überlagern weder insgesamt noch in Teilen Flächen eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Eine flächenschutzrechtliche Entscheidung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR) als Verordnungsgeber ist daher nicht notwendig."

Prüfung / Abwägung:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Aufgabenbereich dieses Trägers öffentlicher Belange wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht berührt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht. Entsprechende Verfahrensschritte sind nicht einzuleiten.