

# Stadt Hohen Neuendorf

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet „Am Golfplatz, Stadtteil Stolpe“

### Auftraggeber

---

Stadtverwaltung Hohen Neuendorf  
Bauamt  
Oranienburger Straße 2  
16540 Hohen Neuendorf  
Ansprechpartner  
Herr Oleck, Ruf (03303) 528 143  
Herr Zenner Ruf (03303) 528 118

In Zusammenarbeit mit Herrn H. Fleischer  
Kastanienweg 2  
16540 Stolpe

### Auftragnehmer

---

STADTLANDPROJEKTE  
Georg Balzer, Stadtplaner, Bauassessor  
Pappelallee 22  
10437 Berlin  
Ruf (030) 440 508 66  
Fax (030) 440 508 68  
mail@stadtlandprojekte.de  
Bearbeitung  
Dipl.-Ing. Georg Balzer  
Dipl. Ing. Katrin Lorenz

Bearbeitungsstand Juni 2006

Anlage zum Beschluß

Nr.: B 91/2006



## **Inhalt**

<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
Anlaß der Aufstellung .....	3
Geltungsbereich .....	4
Verfahrensablauf .....	4
Rechtsgrundlagen .....	5
Lage des Plangebietes .....	6
<b>2. Örtliche Verhältnisse</b>	<b>7</b>
Angaben zum Bestand .....	7
Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
Flächennutzungsplan .....	8
Verbindliche Bauleitplanung .....	8
Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes .....	9
<b>4. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
Allgemeine Ziele .....	9
Städtebauliche Ziele .....	9
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
Art der Nutzung .....	10
Maß der Nutzung .....	11
Bauweise .....	12
Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
Verkehrsflächen .....	13
Stellplätze und Garagen .....	13
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>14</b>
Bestand .....	14
Nutzungsstruktur und Biotoptypen der Eingriffsfläche .....	15
Eingriffsbilanzierung .....	19
Fazit .....	24
Anhang .....	24
<b>6. Bodendenkmale</b>	<b>27</b>
<b>7. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
Flächenbedarf .....	27
Möglicher Zuwachs an Wohnungen und Einwohnern .....	28
Bodenordnende Maßnahmen .....	30
Kosten für die Stadt Hohen Neuendorf .....	30



# 1. Grundlagen

## Anlaß der Aufstellung

### Kurzer Rückblick auf die Planungsgeschichte des Bebauungsplanes

Die seinerzeit selbständige Gemeinde Stolpe sieht sich nach 1990 einer deutlichen Nachfrage nach Wohnbauland gegenüber, die bedingt wird durch die günstige Lage zur angrenzenden Metropole Berlin und zur damaligen Gemeinde Hohen Neuendorf. Die sehr gute infrastrukturelle Anbindung an diese Zentren durch die Autobahn (Abfahrt Stolpe der A 111) und der S-Bahn Oranienburg-Berlin mit Haltepunkt in Hohen Neuendorf tragen nachhaltig zum Ansiedlungswillen bei.

Frühzeitig bemühte sich die Gemeinde, die verschiedensten Ansprüche nach baulichen und sonstigen Nutzungen geordnet zu gestalten. Folgende Ziele stehen dabei unverändert im Mittelpunkt:

- Erhalt der prägenden städtebaulichen Situation (Dorflage Stolpe), keine Verunklarung durch ungeordnetes Bauen an Randbereichen,
- Maßvolle Erweiterung in separatem Siedlungskörper, um vom Ansiedlungsdruck Berlins zu profitieren und dies mit eigenen gemeindlichen und sonstigen Vorhaben verbinden.
- Erhalt der natürlichen und landschaftlichen Qualitäten als wichtiges Merkmal der Siedlung, keine Zersiedlung der Landschaft,
- Priorität auf Wohnen, Konzentration bei gewerblicher Entwicklung auf Tourismus und Fremdenverkehr, Reitsport, Golf und Landwirtschaft, da diese der vorhandenen städtebaulichen Struktur entgegenkommen und das Wohnen als prägende Nutzung nicht beeinträchtigen.

Die Gemeinde Stolpe entschied sich nach sorgfältiger Prüfung mehrerer Optionen zur Aufstellung und Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „2x18 Loch- Golfplatz mit Klubhaus, Wohnbebauung, Bürobebauung“ (VEP Nr. 1), weil mit diesem Vorhaben mehrere für die Gemeinde günstige Merkmale erfüllt werden konnten:

- Die bauliche Erweiterung von Stolpe findet mit einem komplexen Vorhaben in einem zeitlich überschaubaren Rahmen statt. Eine Verzettelung in mehrere kleine Planungsbereiche mit verschiedenen städtebaulichen und architektonischen Ausprägungen unterbleibt.
- Die städtebauliche Eigenständigkeit der Dorflage Stolpe bleibt unberührt und kann als Attraktivitätspunkt erhalten werden.
- Die Verbindung von Wohnen und Golfanlage ermöglicht eine bauliche Entwicklung sowie eine Verbindung mit einer ambitionierten Freiraumgestaltung durch den Golfplatz.

Zwischenzeitlich ist Bebauung des Wohngebietes „Golfplatz Stolpe“ bis auf den frei gebliebenen Bereich des Plangebietes vollständig abgeschlossen.

### **Aktueller Anlass der Planung**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Teilfläche südlich der Straße Am Golfplatz als Sondergebiet Hotel mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und mit einer Kapazität mit 150 Betten festgesetzt. Diese Nutzungsart lässt sich gegenwärtig nicht realisieren.

Daher verfolgte die Gemeinde Stolpe mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 „Am Golfplatz“ das Ziel, das Wohngebiet „Golfplatz“ städtebaulich abzuschließen und die Bebauung an der Straße Am Golfplatz vorzubereiten.

Nach der Gemeindegebietsreform im Oktober 2003 ist Stolpe ein Stadtteil von Hohen Neuendorf, die sich (u.a.) dazu verpflichtet hat, die begonnenen städtebaulichen Vorhaben von Stolpe weiterzuführen.

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Golfplatz, Stadtteil Stolpe“ (in Weiterführung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Stolpe) plant die Stadt Hohen Neuendorf, das Wohngebiet „Golfplatz“ abschließend zu vervollständigen. Für das bisher nicht bebaute Baufeld der Größe von 2,09 Hektar südlich der „Straße am Golfplatz“ soll daher ein Bebauungsplan mit dem Ziel der Wohnnutzung aufgestellt werden. Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB ist für diesen Bereich ein Bebauungsplan erforderlich.

### **Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 32 (innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Golfplatz“) umfasst die Flurstücke 223 bis 233 und das Flurstück 246 der Flur 2 der Gemarkung Stolpe der Stadt Hohen Neuendorf.

### **Verfahrensablauf**

Folgender Ablauf des Bebauungsplan- Verfahrens liegt vor:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss, B-Plan Nr. 3 Am Golfplatz	06.07.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.10.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung/ Versammlung	19.09.2000
Niederschrift zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	21.09.2000
Landesplanerische Anfrage	01.12.2000
Mitteilung der GL, Erklärung der Nichtvereinbarkeit des B-Planes mit Zielen der RO / Landesplanung	16.01.2001
Erneute Ablehnung der GL	10.07.2002
Bestätigung der Nichtvereinbarkeit	24.07.2003
Überarbeitung der Planung, Aufnahme des B- Plan-Verfahrens in den Bauausschuss der Stadt Hohen Neuendorf	19.01.2005

weitere Verfahrensschritt	Datum
Antrag der Stadt Hohen Neuendorf auf Zielabweichungsverfahren	23. Febr. 2005
Ablehnender Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL)	13. April 2005
Widerspruch der Stadt Hohen Neuendorf	20. Mai 2005
Erneuter ablehnender Bescheid der GL	6. Juli 2005
Anfechtungsklage der Stadt Hohen Neuendorf gegen den ablehnenden Bescheid	
Erklärung der GL, Zustimmung der Ziele des Bebauungsplan zu den Zielen der Raumordnung	19. Okt. 2005
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf (StVV) zum Bebauungsplan-Entwurf, zur Offenlegung der Planung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23. Febr. 2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	24.2. - 10.4.2006
Ankündigung der Offenlage im Amtsblatt	25. 3. 2006
Offenlage im Rathaus Hohen Neuendorf	10.4 – 19.5.2006
Beschluss der StVV über Anregungen	
Satzungsbeschluss der StVV	
Genehmigung durch den Landkreis OHV	
Ausfertigung der Planung, Erlangung der Rechtskraft	

## Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplan- Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 06. Juli 2000 begonnen. Nach Wiederaufnahme wird das laufende Verfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. Nr. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 BGBl. Nr. 39, S. 1818 fortgeführt.

Folgende weitere Gesetze bilden den Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes:

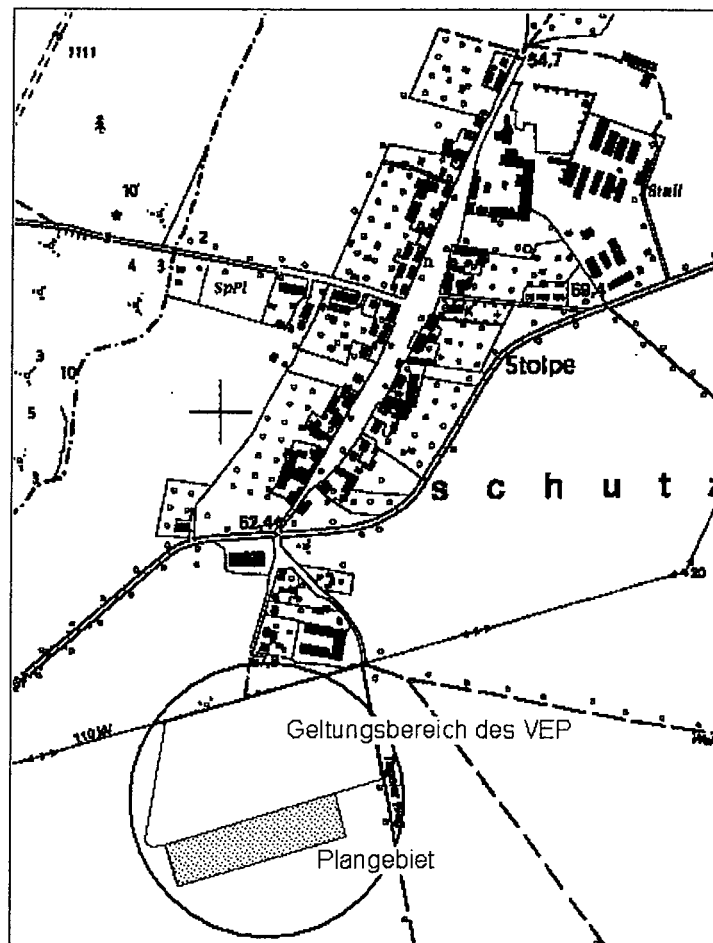
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl I S. 1193).

- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BgbNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I - Nr. 12 S. 210), zuletzt geändert am 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an das Wohngebiet, das im Zuge der Errichtung des Golfplatzes VEP Nr. 1 erschlossen wurde (Grundlage der folgenden Abbildung ist eine topographische Karte, das inzwischen errichtete Wohngebiet ist noch nicht dargestellt.)

Abb.: Lage des Plangebietes





## 2. Örtliche Verhältnisse

### Angaben zum Bestand

Das B-Plan- Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Wohngebietes „Golfplatz Stolpe“ und besitzt eine Größe von 2,09 Hektar.

Die öffentliche Erschließung des B- Plan- Gebietes ist mit der Straße „Am Golfplatz“ gegeben, sie grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Sämtliche Medien, die für die künftige Bebauung des Plangebietes erforderlich sind (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser, Telekommunikation), sind vorhanden.

Das Plangebiet wird gegenwärtig nicht baulich genutzt, die Grundstücke liegen brach. Vorhanden ist eine artenarme Ruderal- Vegetation (vgl. Umweltbericht).

Prägend für die umgebende Nutzung ist das Wohnen. Nördlich des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser (Typ Vorstädtische Villa) im Zuge der Straßen Kastanienweg, Neue Dorfstraße, Heidestraße und Lindenstraße, sowie der Straße Am Golfplatz.

Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich die Anlage des Golfplatzes, die als landschaftlich gestalteter Bereich einen besonderen Reiz der geplanten Wohnbebauung ausmachen kann.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet ist gegenwärtig keine Bebauung vorhanden. Zulässig ist hier die Errichtung eines Golf- Clubhauses (gem. Festsetzung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Golfplatz Stolpe“).

### Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

## 3. Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im bisherigen Verfahren hat die für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung zuständige Behörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) mehrfach die Unvereinbarkeit zwischen den gemeindlichen Zielen (zum Zeitpunkt der Anfrage die Gemeinde Stolpe) und den Zielen der Raumordnung mitgeteilt und bestätigt. Die Beurteilungsgrundlage hat sich mit der Gemeindegebietsreform im Oktober 2003 jedoch geändert. Stolpe als eigenständige Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und klassifiziert als Typ- 3- Gemeinde (Orientierungswert für einen Einwohnerzuwachs von 10% gemessen an der Einwohnerzahl von 1990) gibt es nicht mehr.

Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der gemeindlichen Ziele mit den Zielen der Raumordnung ist die Stadt Hohen Neuendorf einschließlich des Stadtteiles Stolpe.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht mit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 „2x18 Loch- Golfplatz mit Klubhaus, Wohnbebauung, Bürobebauung“ gültiges Baurecht. Aufgrund der nunmehr geänderten Planungsziele hat sich die Stadt Hohen Neuendorf entschieden, einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß Artikel 10 des Landesplanungsvertrages zu stellen, bei der hierfür zuständigen Behörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL) mit Schreiben vom 23. Februar 2005 einging.

Im Ergebnis der Prüfung dieses Antrages stehen Belange der Raumordnung den Planungszielen des Bebauungsplanes nicht entgegen (Schreiben der GL vom 19. Oktober 2005).

Für das Plangebiet weist der Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum (LEP eV) das Ziel „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ aus. Da für das Plangebiet gemäß Festsetzungen des VEP Nr. 1 eine Siedlungstätigkeit zulässig ist (Hotel, Klubhaus, Restaurant, Konferenz- und Tagungsmöglichkeiten), gilt die Fläche des Plangebietes als „Siedlungsfläche“ im Sinne des LEP eV (der VEP Nr. 1 wurde am 27.07.1994 genehmigt und fällt damit unter die Übergangsvorschrift des Art. 22 Abs. 5 des Landesplanungsvertrages).

### **Flächennutzungsplan**

Für den Stadtteil Stolpe der Stadt Hohen- Neuendorf liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (veröffentlicht am 03.04.2003). Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit der baulichen Nutzung „Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel- Golfclub- Bauhof“ dargestellt.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (gem. § 8 Abs. 2 BauGB) ist damit nicht gegeben. Zwar sieht der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vor. Jedoch ist eine Wohnbaufläche (gem. §§ 3, 4 BauNVO) nicht aus einem Sondergebiet (§ 11 BauNVO) zu entwickeln. Die Stadt Hohen Neuendorf führt daher ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durch (§ 8 Abs. 3, 4 BauGB), um eine Übereinstimmung der Ziele der städtebaulichen Entwicklung im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu sichern.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „2x18 Loch- Golfplatz mit Klubhaus, Wohnbebauung, Bürobebauung“. Festgesetzt ist Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und mit einer Kapazität von 150 Betten.

## **Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Stolpe“ (Verordnung vom 06. Januar 1998), dies grenzt jedoch unmittelbar südlich und westlich an die Flächen des Bebauungsplanes an. Verbindliche Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes für das Plangebiet bestehen nicht.

## **4. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes**

### **Allgemeine Ziele**

Mit dem nahezu vollständig<sup>1</sup> umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplan Golfplatz hat sich seinerzeit die Gemeinde Stolpe zur städtebaulichen Entwicklung ihres Ortes bekannt: Ein Wohngebiet wurde errichtet, ohne den Dorfkern in seiner städtebaulichen Struktur zu beeinträchtigen. In einer städtebaulich sehr stringenten Anordnung sind Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen errichtet worden.

Der Bebauungsplan- Entwurf Nr. 32 „Am Golfplatz, Stadtteil Stolpe“ dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenheimbau in Fortsetzung des Wohngebietes Golfplatz Stolpe.

Damit beabsichtigt die Stadt, das Wohngebiet städtebaulich zu vervollständigen und den verschiedenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, Angebotsflächen zur Realisierung im Bereich des Eigenheimbaus vorzuhalten.

### **Städtebauliche Ziele**

Südlich im Zuge der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Golfplatz“ soll mit dem Bebauungsplan Nr. 32 der bauliche Abschluss des Wohngebietes „Golfplatz Stolpe“ vorbereitet werden.

Geplant ist, als Ausklang des vergleichsweise dichten Baugebietes nördlich der Straße Am Golfplatz im Plangebiet eine lockere und insgesamt transparent wirkende Wohnbebauung festzusetzen. Vorgesehen ist eine Bebauung von Wohnhäusern als Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise.

Damit verfolgt die Stadt Hohen Neuendorf das Ziel, eine bereits „planbelastete“ Siedlungsfläche den aktuellen Bedürfnissen gemäß zu entwickeln, die unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen anschließt und zu einer effektiven Nutzung vorhandenen Erschließungsanlagen beiträgt.

---

<sup>1</sup> Lediglich Restflächen im WA-Bereich sowie die SO-Fläche Hotel sind nicht bebaut.

## 5. Begründung der Festsetzungen<sup>2</sup>

### Art der Nutzung

Festgesetzt wird im Plangebiet ausschließlich Allgemeines Wohnen (§ 4 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 1, 1.). Damit soll folgendes ermöglicht werden:

- Die allgemeine und uneingeschränkte Zulässigkeit von Wohnen bleibt im Wohngebiet gewahrt. Dem Schutzbedürfnis von Wohnen wird Rechnung getragen. Die begonnene Entwicklung des Wohngebietes „Golfplatz Stolpe“ kann fortgeführt und abgeschlossen werden.
- Die angrenzenden Bauflächen, die ebenfalls dem Wohnen dienen, werden bezüglich ihres Schutzbedürfnisses nicht beeinträchtigt. Immissionen (Lärm, Staub), die zur Störung der Wohnnutzung führen können, werden vermieden.

Um den Schutz des Wohnens planungsrechtlich abzusichern, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 3, 4 und 5 aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

#### Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

- Für die geplante kleinteilige Wohnbebauung ist die Anlage von Verwaltungen ein Hemmnis. Der Flächenbedarf der baulichen Anlage selber sowie der zu vermutende Bedarf an Stellplätzen würde das städtebauliche Konzept beeinträchtigen und liegt daher nicht im Interesse der Stadt.

#### Nr. 4 Gartenbaubetriebe

- Die Errichtung von Gartenbaubetrieben soll ausgeschlossen werden, weil sie für das städtebauliche Konzept des Ausklingens von Wohnbebauung und Gestalten eines Übergangs von relativ dichter zu etwas lockerer Wohnbebauung nicht geeignet sind. Zudem ist der gewerbliche Verkehr ein Störfaktor für die angrenzenden Wohnbereiche.

#### Nr. 5 Tankstellen

- Aufgrund ihrer für das Plangebiet deutlich negativen Auswirkungen (Immissionen hervorgerufen durch motorisierten Individualverkehr, Türenschlagen, Fahrgeräusche) sowie ihres Flächenbedarfes werden Tankstellen ausgeschlossen.

---

<sup>2</sup> Die in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand Dezember 2005) enthaltene Angabe zu Einfriedungen ist aufgrund fehlenden Regelungserfordernisses entfallen.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) zugelassen werden.

- Im Ausnahmefall können Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig sein, wenn ihre Anlage die angrenzenden Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt und sichergestellt wird, dass sich der Betrieb in die städtebauliche Struktur des Plangebietes einfügt. Die Stadt geht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht davon aus, dass Interesse für die Errichtung eines Hotels besteht, denn darin liegt der Bedarf der Planänderung begründet. Jedoch soll mit dieser Festsetzung ein städtebaulich verträglicher Hotelbetrieb bei gesichertem Nachweis der Verträglichkeit, der die Eigenart der angrenzenden Wohnbereiche respektiert, ausnahmsweise zulässig sein.

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sollen im Ausnahmefall zulässig sein.

- Auch hier gilt, dass die Wohnruhe durch den Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Die Stadt beabsichtigt mit dieser Festsetzung sich eine Möglichkeit offen zu halten, im Ausnahmefall einen gewerblichen Betrieb zuzulassen, der die städtebauliche Struktur des Plangebietes ergänzt, aufgrund seiner Betriebsart jedoch keine Spannungen im Baugebiet verursacht.

## **Maß der Nutzung**

Im Bebauungsplan sind jeweils die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß im Plangebiet bleibt die Stadt unterhalb der vom Gesetzgeber vorgegebenen Höchstgrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO). Diese Grundflächenzahl ermöglicht es den künftigen Eigentümern, ihr Grundstück angemessen baulich zu nutzen. Gleichzeitig wird eine übermäßige bauliche Verdichtung des Plangebietes ausgeschlossen. Damit kann das städtebauliche Ziel der Schaffung eines Übergangsbereiches von der relativ dichten Bebauung nördlich des Plangebietes zum landschaftlich geprägten Freiraum des Golfplatzes unterstützt werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß der Geschossflächenzahl beträgt 0,75 (der Gesetzgeber hat hier eine Obergrenze von 1,2 vorgegeben). Auch hier liegt es im Interesse der Stadt, eine übermäßige bauliche Verdichtung zu unterbinden, um das Entstehen eines transparenten und locker bebauten Wohngebietes zu ermöglichen.

Die im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzte Zahl von 3 Vollgeschossen trägt den möglichen Ansprüchen der künftigen Eigentümer nach angemessener Ausnutzung ihrer Baugrundstücke Rechnung und vermittelt andererseits zur vorhandenen Bebauung nördlich der Straße Am Golfplatz, die ebenfalls mit 3 Vollgeschossen bebaut ist.

In Korrespondenz der festgesetzten Geschossflächenzahl und höchstens 3 Vollgeschossen ist folgendes möglich:

- Bei der Errichtung eines Wohnhauses können z.B. 2 Vollgeschosse der Geschossflächenzahl 0,3 errichtet werden. Für das zulässige 3 Vollgeschoss verbleibt eine Geschossflächenzahl von 0,15. Damit wird sichergestellt, dass das 3. Geschoss (was bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss gezählt wird) eine geringere Fläche aufweist als die übrigen Vollgeschosse. Damit verbunden ist die Gestaltung des 3. Vollgeschosses als Staffelgeschoss z.B. mit Terrasse.
- Gleichwohl können auch 3 Vollgeschosse mit einer Geschossflächenzahl von jeweils 0,25 errichtet werden. Ebenso würde die grundstücksbezogene Ausnutzung der Grundflächenzahl unter der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten verbleiben.

Deutlich wird, die Eigentümer von Baugrundstücken erhalten mit diesen Festsetzungen genügend Möglichkeiten einer bedarfsgerechten Errichtung ihrer Wohnfläche. Insbesondere bei der Errichtung von Doppelhäusern verbleibt genügend Entscheidungsspielraum für die potenziellen Bauherren.

Mit diesem möglichen Maß der baulichen Nutzung wird der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung entsprochen. Gemäß der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung müssten in den Wohnbauflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 3 Vollgeschosse festgesetzt werden, da das Dachgeschoss unabhängig von seiner Fläche als Vollgeschoss betrachtet werden muss.

### **Bauweise**

Im Bebauungsplan ist ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass mit den seitlichen Grenzabständen zwischen den Gebäuden der Durchblick auf die angrenzenden Freiflächen gewahrt bleibt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der baulichen Anlagen kann gewährleistet werden. Gleichmaßen wird mit der offenen Bauweise der Charakter des Wohngebietes Golfplatz Stolpe als Ganzes gewahrt, denn die übrigen Baugebiete sind ebenfalls in offener Bauweise errichtet worden. Für die vorhandene Bebauung nördlich der Straße Am Golfplatz bleiben damit Durchblicke auf das landschaftlich gestaltete Areal des Golfplatzes erhalten.

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel der Stadt, das Plangebiet für die Nachfrage nach Wohneigentum im Einzelhaus- oder Doppelhausbau bereitzustellen. Es soll das Entstehen einer kleinteiligen und auch individuellen Baustruktur gesichert werden. In Zusammenhang mit der festgesetzten offenen Bauweise kann dieses Ziel so optimal unterstützt werden.

## Überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt ist im Bebauungsplan lediglich eine Baugrenze, die ein Baufeld umschließt. Die Baugrenze befindet sich bei den Flurstücken 228 bis 246 in 4 Meter Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Golfplatz auf den Baugrundstücken (§ 23 BauGB). Damit können Vorgartenbereiche gestaltet werden, bzw. können Nebenanlagen eingeordnet werden. Die im Plangebiet ehemals festgesetzte Private Grünfläche wird nicht mehr dargestellt, weil damit eine Wertminderung der Grundstücke eintritt, die für den Eigentümer nicht hinnehmbar ist (vgl. S. 24. 4. Absatz)

Ein nicht zu überbauender Bereich der Größe von 1.645 m<sup>2</sup> (festgesetzt als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist im Bebauungsplan integriert (privatrechtlich festgelegte Ausgleichsfläche für das östlich des Plangebietes errichtete Wirtschaftsgebäude der Golfanlage) und im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes (siehe Umweltbericht).

Mit dieser Gliederung des Plangebietes kann gewährleistet bleiben, dass nach möglicher Parzellierung von Baugrundstücken die Anordnung von baulichen Anlagen je nach den Bedürfnissen der Bauherren unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften möglich bleibt. Die Stadt folgt mit dieser Festsetzung und dem Verzicht auf eine Baulinie dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

## Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Die mögliche Erschließung der später zu bildenden Baugrundstücke wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren privatrechtlich nachgewiesen, durch den Eigentümer privatrechtlich vorgenommen und grundbuchrechtlich gesichert<sup>3</sup>.

Die mit dem Bau privater Erschließungsflächen verbundene mögliche Versiegelung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten, die bezogen auf die zu erschließende Grundstücksfläche zu ermitteln sind. Die versiegelten Flächen sind nachfolgend anteilig den privaten Baugrundstücken anzurechnen. Gemäß II. Grünordnerische Festsetzungen, Nr. 1.1 sind Ausgleichsmaßnahmen grundstücksbezogen zu ermitteln und umzusetzen.

## Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen innerhalb der Baugrundstücke. Die Stadt Hohen Neuendorf geht davon aus, dass Stellplätze, Carports und Garagen grundstücksbezogen errichtet werden. Die Stadt folgt mit dem Verzicht auf Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

---

<sup>3</sup> Dieser Vorgang wird für Bereiche des Plangebietes gegenwärtig vorgenommen (betrifft die Flurstücke 223 bis 228, hier werden alte Dienstbarkeiten gelöscht und neue eingetragen sowie privatrechtliche Regelungen für die Erschließung der Baugrundstücke vorgenommen). Im Ergebnis sind die Grundstücke erschlossen, was im Bauantrag nachgewiesen wird..

## **5. Umweltbericht- Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

### **Planerfordernis**

Mit der Durchführung eines baurechtlichen Verfahrens für die geplante Nutzungsänderung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Einbeziehung von Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Natur erforderlich. Gemäß „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ sowie gem. §§ 10 bis 18 BbgNatSchG erfolgt in Absprache mit der Landkreisverwaltung Oberhavel die Betrachtung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung (Eingriffsbewertung, Erläuterungen zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) nach den „Übrigen Eingriffsvorhaben“. Für die Eingriffsfolgen werden im Folgenden die speziellen Untersuchungsergebnisse dargelegt und in das Bebauungsplan-Verfahren integriert.

Alle tatsächlichen Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, sind gemäß § 10 BbgNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu definieren, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Dazu gehört auch die Errichtung von Gebäuden wie zum Beispiel Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhäuser wie im Plangebiet).

### **Bestand**

#### **Bestandsdarstellung Naturhaushalt**

##### Topografische Einordnung

Die Stadt Hohen Neuendorf mit dem Stadtteil Stolpe befindet sich an der Grenze zwischen den naturräumlichen Großeinheiten Luchland und Ostbrandenburgische Platte. Der Stadtteil Stolpe gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Westbarnim (Ostbrandenburgische Platte) und befindet sich unmittelbar am Rand der sich westlich anschließenden Talsandniederungen der Zehdenick – Spandauer- Havelniederung. Der Westbarnim zwischen Oranienburg und Bernau wird im Norden, Westen und Süden von den Talsandniederungen des Eberswalder Tales, der Havelniederung und des Berliner Tales begrenzt, zu denen er mit meist nur sanfter Böschung hin abfällt. Im Osten geht er bei Bernau, allmählich ansteigend, in die Grund- und Endmoränenplatte der Barnimplatte über. Es handelt sich zumeist um welligere, genetisch dem Frankfurter Stadium zugehörige Sanderflächen mit kleinen Dünen, lokal um wellig-flachhügelige, lehmige Grundmoräneninseln, die von einigen nach Westen und Süden ziehenden Rinnentälern durchzogen sind. Im Westen schließt die Zehdenick- Spandauer-Havelniederung an, die man von Stolpe in Fortsetzung der Waldstraße Richtung Westen erreicht. Hier fließt die obere Havel in einer bis zu 20 km breiten Niederung, die in ihrer heutigen Form von den Schmelzwässern der letzten Vereisung durchflossen und gestaltet wurde (Weichselvereisung).



### Böden

Die vorherrschenden Böden sind auf den sandigen Grundmoränenflächen Sandböden. Im Standortbereich sind oberflächennah anstehende Grundmoränenbildungen (Geschiebelehm) kartiert. Der Geschiebelehm (-mergel) stellt am Standort einen bindigen Boden dar, welcher schwer wasserdurchlässig ist. In sandigen Bereichen inner- und oberhalb der Grundmoränenbildungen können sich in unterschiedlichen Teufenlagen niederschlagsabhängige Wasserhorizonte in Form von Schichtwasser und temporär auftretenden Grundwasser bilden (Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Knuth, Birkenwerder, Januar 2006).

### Wasser

Unter schwachem Obergrundwasser findet sich das Hauptgrundwasser in mittleren Tiefen (ca. 10 m unter Flur). Das Grundwasser gilt nach Angaben aus dem Landschaftsrahmenplan für flächenhaft eindringende Schadstoffe als zum Teil gefährdet. Der Gefährdungsgrad liegt in Abhängigkeit von der Bindigkeit des Oberflächenmaterials im mittleren Bereich.

### Klima

Die Ostbrandenburgische Platte gehört zum Mecklenburgisch - Brandenburgischen Übergangsklima mit mittleren Monatstemperaturen von 17,7 – 18,5°C im Juli und – 1,5 – 0 °C im Januar. Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei 7,5-8,5°C. Der Westbarnim gehört zum wärmeren Teil der Ostbrandenburgischen Platte. Hier liegen die Jahresmittelwerte der Temperatur im Januar bei – 0,5°C, im Juli bei 18,0°C und im gesamten Jahr bei 8,0°C. Die mittlere Niederschlagssumme im Jahr liegt zwischen 550 und 580mm.

### Einordnung des Plangebietes

Zur Ortslage Stolpe gehört die dörfliche Ansiedlung sowie die südlich der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 171 errichtete Wohnanlage mit dem angrenzenden Golfplatz. Stolpe ist umgeben von Feldern, Weideflächen und Forstgebieten.

Die Eingriffsfläche befindet sich südlich einer als leichter Höhenrücken ausgeprägten Flugsanddüne, die in Ost-West-Richtung gelagert nach Süden hin leicht abfällt. Die topographische Höhenentwicklung innerhalb der Eingriffsfläche verläuft weitestgehend eben.

### Schutzgebiete

Das Dorf Stolpe ist vom Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ umgeben, die mit Verordnung vom 06. Januar 1998 festgesetzt wurde. Das LSG „Stolpe“ grenzt unmittelbar südlich an die Bearbeitungsgrenze des Bebauungsplan-Gebietes. Weitere Flächen mit Schutzstatus sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

## **Nutzungsstruktur und Biotoptypen der Eingriffsfläche**

Die Eingriffsfläche befindet sich unmittelbar südlich der Straße Am Golfplatz und erstreckt sich parallel in einer Länge von etwa 230 Metern zu dieser in einer Tiefe von 75 Meter. Gegenwärtig wird die Fläche für bauliche Zwecke nicht genutzt und stellt sich als baumloses Grünland dar.

Reste baulicher Anlagen, Versiegelungen oder andere Teile ehemals baulich genutzter Anlagen sind nicht vorhanden.

## Biotoptypenkartierung

Das Untersuchungsgebiet (UG, entspricht dem Bearbeitungsgebiet des Bebauungsplan- Gebietes Nr. 32) wurde gemäß Auftragserteilung im November 2005 bezüglich seiner Biotopausstattung kartiert. Im Ergebnis wurde 1 Biotoptyp erfasst: 05132 Grünlandbrachen frischer Standorte (GAM). Die im UG kartierten Pflanzenarten sind im Anhang dargestellt (Tabelle 1)<sup>4</sup>. Aufgrund der jahreszeitlichen Bedingungen konnten bezüglich einer faunistischen Kartierung keine Arten erfasst werden.

## Bewertung der Biotope

### Bewertungskriterien

Das UG (Biotoptyp Grünlandbrache frischer Standorte GAM) ist nach den Kriterien Artenvielfalt, Gefährdungsgrad/Schutzstatus, Repräsentanz sowie Natürlichkeitsgrad eingeschätzt worden<sup>5</sup>. Die Bewertung erfolgte für jedes Kriterium nach einer fünfstufigen Skala (0-4).

### Arten

#### Artenvielfalt

Mit diesem Kriterium soll das Biotop auf den Artenreichtum der erfassten Flora bewertet werden. Es werden folgende Wertstufen unterschieden:

Wertstufe 0	keine Artenvielfalt in den Organismengruppen	
Wertstufe 1	geringe Artenvielfalt in den verschiedenen Organismengruppen	x
Wertstufe 2	mittlere Artenvielfalt bei verschiedenen Organismengruppen	
Wertstufe 3	hohe Artenvielfalt bei verschiedenen Organismengruppen	
Wertstufe 4	hohe Artenvielfalt bei den meisten Organismengruppen	

Die Wiesenbereiche werden durch Gräser (u.a. *Poa pratensis*) bestimmt, in deren Begleitung u.a. Wiesenscharfgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) Gewöhnlicher Beifuss (*Artemisia vulgaris*) sowie weitere Arten gem. Anhang 1 anzutreffen sind. Die Wiese wurde in den vergangenen Jahren regelmässig gemäht, da aufgrund des bestehenden Baurechtes (Sondergebiet Hotel) vom Eigentümer eine Veräußerung angedacht war. Das UG (x) stellt sich insgesamt als relativ artenarm dar. Das UG mit seiner Anzahl vorgefundener Arten lässt darauf schließen, dass das Biotop eine geringe Artenvielfalt (Wertstufe 1) in der Flora aufweist.

<sup>4</sup> Unter dem Biotoptyp 'Aufgelassenes Grasland' sind brachliegende, früher durch Mahd oder Weide genutzte Grünlandflächen auf Standorten unterschiedlicher Bodenfeuchte zu kartieren, die sich nicht mehr eindeutig anderen Biotoptypen (Feuchtwiesen, Trockenrasen, Hochstaudenfluren) zuordnen lassen. Es handelt sich hierbei nicht selten um Biotopkomplexe, die sich aus Mosaiken von mit Gehölzen durchsetzten stauden- und grasreichen Sukzessionsstadien verschiedener Pflanzengesellschaften und mehr oder weniger gehölzfreier Flächen zusammensetzen.

<sup>5</sup> Die nachfolgende Bearbeitungsmethodik und das Bewertungssystem ist angelehnt an die vom Land Brandenburg herausgegebenen „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (2003) sowie der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

**Gefährdete Arten**

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wertstufen dargestellt, in die das UG nach Vorhandensein von gefährdeten Arten der Roten Liste Brandenburgs (RL BB), der Roten Liste Deutschlands (RL D) bzw. Arten, die im Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. im Anhang I der EU-Vogelschutz-Richtlinie enthalten sind, eingeordnet wird.

Wertstufe 0	keine Arten mit Gefährdungsstatus und keine Relevanz für gefährdete Arten	<b>x</b>
Wertstufe 1	mit Arten der RL BB Klasse 4, der RL D Klasse V oder geringe Relevanz für gefährdete Arten	
Wertstufe 2	mit Arten der RL BB Klasse 3 oder Relevanz für gefährdete Arten	
Wertstufe 3	mit Arten der RL BB Klasse 2 oder Bestandteil der europäischen Vogelschutzrichtlinie Anhang I bzw. der FFH-Richtlinie Anhang II	
Wertstufe 4	mit Arten der RL BB Klasse 1	

Da im UG (x) keine gefährdeten Arten o.g. Listen erfasst wurden, wird es der Wertstufe 0 zugeordnet.

Biotope

**Repräsentanz**

Eines der wichtigsten Ziele des Naturschutzes ist der Erhalt und die Entwicklung für den Naturraum repräsentativer Arten und Ökosysteme. Als Bezugsgröße für die Feststellung einer Repräsentanz des Untersuchungsraumes bieten sich in vielen Fällen die Naturräume an. Folgende nach Klassen geordnete Wertstufen werden unterschieden:

Wertstufe 0	nicht naturraumtypisch, nicht kulturlandschaftstypisch	
Wertstufe 1	nicht naturraumtypisch, jedoch kulturlandschaftstypisch	<b>x</b>
Wertstufe 2	wenig naturraumtypisch	
Wertstufe 3	bedingt naturraumtypisch	
Wertstufe 4	naturraumtypisch	

Das UG (Biototyp Grünlandbrache) ist durch anthropogenen Einfluss entstanden. Die Ackerbrache hat sich zwischenzeitlich zu einer Grünlandbrache entwickelt. Damit ordnet sie sich in die Typik der Kulturlandschaften (auch des Umfeldes) ein, ist aber dennoch nicht naturraumtypisch (x). Daher erfolgt die Einordnung in die Wertstufe 2.

**Gefährdung/Schutz**

Die Grundlage für die Bewertung bilden folgende Wertstufen:

Wertstufe 0	nicht besonders wertvoll, gefährdet oder geschützt	
Wertstufe 1	derzeit kein Schutzstatus, aber besonders wertvolles Biotop	
Wertstufe 2	derzeit kein Schutzstatus, aber gefährdeter Biototyp	<b>x</b>
Wertstufe 3	geschützter und gefährdeter Biototyp	
Wertstufe 4	geschützter Biototyp vollständig vernichtet, von vollständiger Vernichtung bedroht oder potentiell gefährdet	

Im UG (x) sind keine gefährdeten Arten der Roten Liste Brandenburgs (RL BB), der Roten Liste Deutschlands (RL D) bzw. Arten, die im Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. im Anhang I der EU-Vogelschutz-Richtlinie enthalten sind, vorgefunden worden. Daher wird für das UG oder Teilbereiche kein Schutzstatus festgestellt. Die in der Tabelle vorgenommene Einstufung des UG als Wertstufe 2 resultiert aus dem Wert des UG als Grünlandbrache.

### Naturnähe

#### Natürlichkeit

Das im Naturschutz am meisten verwendete wertbestimmte Kriterium ist der Grad der Natürlichkeit des jeweiligen Biotops. Dieses Kriterium wird nach der folgenden Skala eingeschätzt:

Wertstufe 0	künstlich	
Wertstufe 1	naturfern	
Wertstufe 2	bedingt naturfern	<b>x</b>
Wertstufe 3	bedingt naturnah	
Wertstufe 4	naturnah	

Das UG (x) wird in seinem gegenwärtigen Zustand als bedingt naturfern bewertet. Die in den vergangenen Jahren vollzogene Entwicklung des UG von der Ackerbrache zu einer mit Gräsern und Kräutern strukturierten Grünlandbrache kann nicht mehr als naturfern bewertet werden. Eine bedingte Naturnähe ist jedoch nicht realistisch, da durch die Pflege der Fläche durch den Eigentümer die weitere natürliche Entwicklung unterbunden wurde (die Fläche ist Bauland und wurde so potenziellen Käufern vorgehalten).

### **Biotop-Gesamtbewertung**

Die bei den einzelnen Kategorien erreichten Wertstufen wurden untereinander abgewogen. In der Gesamtbewertung ergeben sich 5 unterschiedliche Klassen, die bestimmten Biotopwertstufen entsprechen:

Biotopwertstufe 0	sehr gering	
Biotopwertstufe 1	gering	<b>x</b>
Biotopwertstufe 2	mäßig	
Biotopwertstufe 3	hoch	
Biotopwertstufe 4	sehr hoch	

Im Ergebnis erhält das UG (x) die Wertstufe 1 – gering wertvoll, die sich aus folgenden Merkmalen zusammensetzt:

- Die Artenvielfalt ist gering, gefährdete Arten der Roten Liste Brandenburgs (RL BB), der Roten Liste Deutschlands (RL D) bzw. Arten, die im Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. im Anhang I der EU-Vogelschutz-Richtlinie enthalten sind, wurden nicht vorgefunden. Aus diesem Grunde ist das UG bzw. Teile des UG auch nicht gefährdet bzw. besonders geschützt.
- Das UG ist als Grünlandbrache frischen Standorts in seinem gegenwärtigen Zustand nicht naturraumtypisch. Im Kontext der angrenzenden und umliegenden Flächen (Golfplatzflächen, Ackerflächen und -brachen um das Wohngebiet am Golfplatz) wird es jedoch als kulturlandschaftstypisch bewertet.

- Lediglich bezüglich der Natürlichkeit als Grünlandbrache wird das UG in einer mittleren Wertstufe eingeordnet.
- Insofern überwiegen die Merkmale, das UG bezüglich seiner Biotopwertstufe als gering (Stufe 1) zu bewerten.

## **Eingriffsbilanzierung**

### **Bewertung des Eingriffes**

#### Vermeidbarkeit

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar anschließend an ein Wohngebiet, das im Zuge der Umsetzung eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet wurde. Gegenwärtig ist die Errichtung eines Hotels der Kapazität von 150 Betten bauplanungsrechtlich zulässig. Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung (Allgemeines Wohnen) kann eine standort- und siedlungsverträglichere Nutzung sowie eine effektive Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen ermöglicht werden. Insofern entspricht die beabsichtigte Nutzungsänderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist am Standort verträglich und nicht vermeidbar.

#### Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der Versiegelungen durch die zu erwartenden baulichen Anlagen (Gebäude, ggf. Erschließungsflächen) direkt von den Eingriffen betroffen und wird in seiner Wirkungsfähigkeit beeinträchtigt. Aus diesem Grund werden für das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (vgl. die folgenden Abschnitte).

#### Wasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe ermöglichen die Versiegelung von gegenwärtig unversiegelten Flächen (Gebäude, ggf. Erschließungsflächen). Damit wird die Versickerungsfläche für Niederschlagswasser reduziert (bei geringer Versickerungsfähigkeit des Bodens (vgl. S. 15 o.).

Bei privaten Grundstücken gilt jedoch die abschließend geregelte gesetzliche Regelung der Versickerungspflicht des anfallenden Oberflächenwassers (Brandenburgisches Wassergesetz, BbgWG). Damit bleibt gewährleistet, dass die für die Grundwasserneubildung notwendige Menge des Oberflächenwassers je Baugrundstück gegenüber dem gegenwärtigen Zustand insgesamt erhalten bleibt, sofern keine anderen Regelungen getroffen werden. Das Schutzgut Wasser wird zwar aufgrund der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Reduzierung der versickerungsfähigen Fläche betroffen. In Korrespondenz mit der Maßnahme (3) `Befestigung der Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Baustoffen` kann jedoch diese Auswirkung gemildert werden. Insgesamt bleibt das Schutzgut Wasser nur in geringem Maß von den Eingriffen betroffen.

#### Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden nicht erwartet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (rd. 2 Hektar), der geringen Eingriffsfläche (ca. 6.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche- Obergrenze) sowie der festgesetzten offenen Bauweise sind keine Veränderungen auf das Klima zu erwarten. Das Plangebiet wird sich aufgrund der Nutzungsart allgemeines Wohnen (sowie der Ausschlüsse) problemlos an die angrenzenden Wohnbereiche anfügen.

### Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bleibt von den möglichen Eingriffen weitestgehend unberührt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt trägt das UG (Grünlandbrache) wenig (eher gar nicht) zu einem attraktiven Landschaftsbild bei; es leistet keinen nachhaltigen Beitrag zum Landschaftsbild, da es keine besonderen Merkmale einbringt. Betrachtet im Kontext der vorhandenen Erschließung (Straße Am Golfplatz) und der angrenzenden Bebauung erweckt es den typischen Eindruck von Bauland, das auf die Bebauung wartet.

Aufgrund seiner Transparenz (es ist baumlos und vom Eigentümer in regelmäßigen Abständen, wegen der beabsichtigten Veräußerung, kurz gehalten) erlaubt es jedoch Durchblicke von der vorhandenen Wohnbebauung auf den südlich des UG angrenzenden Golfplatz, der einen landschaftlich-naturnah gestalteten Charakter besitzt und zum Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ gehört. Der Bebauungsplan-Entwurf ist derart gestaltet, dass diese Durchblicke erhalten bleiben. Hierzu sind im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen aufgenommen worden: (1) offene Bauweise und (2) zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit kann gewährleistet werden, dass Transparenz und der Blick zum Golfplatz als Teil des Landschaftsschutzgebietes erhalten bleibt.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf folgenden Sachverhalt: Bauplanungsrechtlich ist gem. des rechtskräftigen VEP das Errichten eines Hotels (Kapazität von maximal 150 Betten) zulässig. Es wäre durchaus denkbar, dass 1 (oder auch 2) Gebäude errichtet würde(n), was(die) mit einer Frontlänge von 50 Metern in Ost-West-Richtung riegelartig parallel zur Straße Am Golfplatz den Durchblick erheblich beeinträchtigt(en). Insofern beeinträchtigt die geplante Wohnnutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes das Landschaftsbild nur gering.

### Sonstige Schutzgüter / Landschaftsschutzgebiet

Es ist nicht zu erwarten, dass weitere Schutzgüter von möglichen Eingriffen betroffen werden. Emissionen, hervorgerufen durch Lärm und Staubpartikel sowie Ruß werden durch die Kfz der Anwohner sicher verursacht werden. Diese sind jedoch im Rahmen einer Wohnnutzung zumutbar und stellen gegenüber der gegenwärtig gültigen Hotel-Nutzung sogar eine gewisse Entspannung dar, denn bei einer Hotelnutzung wären Geräusche von an- und abfahrenden Kfz und Türeenschlagen etc. tagsüber und auch nachts im Rahmen des Zulässigen und Hinzunehmenden für die Anwohner.

Das UG grenzt im südlichen und westlichen Abschnitt unmittelbar an das LSG „Stolpe“ an. Die Fläche des UG (Bebauungsplan-Gebiet) ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im rechtskräftigen VEP bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan-Verfahren Nr. 32 ist lediglich eine Nutzungsänderungsänderung geplant, die insgesamt standortverträglicher als die bisher zulässige Nutzungsart bewertet wird (von Sondergebiet Hotel zu Allgemeines Wohnen mit Ausschluss der Ausnahmen). Insofern ist bauplanungsrechtlich keine geänderte Lage vorzufinden, die auf eine Beeinträchtigung des LSG „Stolpe“ schließen lässt.

## **Darstellung und Beschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Gemäß der aktuellen Ausgangslage besitzt das UG einen Wert, der sich aus den Kriterien Artenvielfalt, Gefährdungsgrad/Schutzstatus, Repräsentanz sowie Natürlichkeitsgrad ergibt. In der Abwägung dieser Kriterien wurde eine geringe Biotopwertstufe festgestellt. Von folgenden maximal zulässigen Eingriffen wird ausgegangen:

- Durch das Errichten von Gebäuden können maximal ca. 5.780 m<sup>2</sup> versiegelt werden.
- Für Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken (Zufahrten, Stellflächen etc.) sind 2.890 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die verbleibenden privaten Flächen von 10.600 m<sup>2</sup> können als Grünland u.a. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- Bei Bildung kleiner Grundstücke ist zu deren Erschließung ggf. die Anlage privater Erschließungsflächen erforderlich. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung für die Entwicklung privater Grundstücke, die ggf. zu bilden sind, handelt, kann die Summe dieser Erschließungsflächen nicht bestimmt werden.

Um die möglichen Eingriffe direkt in Verbindung mit Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu verbinden, werden ausschließlich Maßnahmen vorgeschlagen, die von den privaten Eigentümern als Verursacher zu erbringen sind.

### Anlage von Nutz- und Ziergärten

Es wird davon ausgegangen, dass durch Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken Nutz- und/ oder Ziergärten angelegt werden. Um die Pflanzenauswahl zu erleichtern, ist eine Pflanzliste autochthoner (heimischer) Pflanzen angefügt, die von den Eigentümern der Gärten gepflanzt werden können.

### Pflanzen von heimischen Bäumen

Im Plangebiet stehe Flächen für Entsiegelung nicht zur Verfügung. Daher verbleibt als Kompensationsmöglichkeit für die zu erwartenden Eingriffe das Pflanzen von Bäumen. Vorgeschlagen wird, die zu versiegelnde Fläche in Verbindung mit zu pflanzenden Bäumen zu bringen.

Vorgeschlagen wird, im UG je angefangene 50 m<sup>2</sup> zu versiegelnde Fläche einen Baum der Liste 1 (vgl. Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes) zu pflanzen. Gemessen an der höchstmöglichen Eingriffsfläche von ca. 8.670 m<sup>2</sup> wäre eine Ersatzpflanzung von 173 Bäumen vorzunehmen (sowie den ggf. hinzukommenden versiegelten privaten Erschließungsflächen), die den jeweiligen Grundstücken zugeordnet werden. Damit kann ein angemessener Ausgleich innerhalb des UG von den Verursachern erzielt werden. Diese Maßnahme kommt vor allem den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild zugute.

Erwogen wurde vorab das Anpflanzen einer Hecke als Gestaltung eines landschaftlich geprägten Übergangs zum südlichen angrenzenden LSG. Diese Maßnahme scheidet jedoch aus, da dem Eigentümer der Flächen des UG eine privatrechtliche Vereinbarung vorliegt, die Flächen des Golfplatzbereiches direkt von seinem Grundstück aus zu betreten. Eine Heckenpflanzung lässt sich daher nicht umsetzen. Das Pflanzen der Bäume kann wahlweise auf den nicht überbauten Grundstücksbereichen erfolgen oder auf den festgesetzten Ausgleichsflächen.

Befestigung der Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken (Zufahrten, Stellflächen) aus wasser- und luftdurchlässigen Baustoffen

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu vermindern, wird vorgeschlagen, die Befestigungen für Zufahrten und Stellflächen auf den privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.

Übersicht über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen:

Maßnahme-Nr.	Maßnahme	Ausführung
1	Anlage von Zier- und Nutzgärten, Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste (als Empfehlung)	Maßnahme auf Privatgrundstücken
2	Anpflanzen von einheimischen Bäumen in Abhängigkeit der zu versiegelnden Fläche	Maßnahme auf Privatgrundstücken
3	Befestigung der Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Baustoffen	Maßnahme auf Privatgrundstücken

Begründung zu grünordnerischen Textfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Besitz. Sämtliche Eingriffe werden daher von privaten Eigentümern vorgenommen, die auf den privaten Flächen auszugleichen sind. Die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen sind daher so angelegt, dass in Abhängigkeit der Eingriffsintensität (m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche) die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Grünordnerische Textfestsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.1 Im Plangebiet sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen.

2. Wasser- und Bodenschutz gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

2.1 Die von den privaten Erschließungsflächen zu den Gebäuden zu errichtenden Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

1.1., 2.1. Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken:

Es wird die Festsetzung getroffen, je angefangene 50 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche einen hochstämmigen Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen. Mit einem neu zu pflanzenden Laubbaum können 50 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche ausgeglichen werden, so dass in Bezug auf die tatsächliche Eingriffsfläche ein Landschafts- und Ortsbild entwickelt wird, dass sich in das Ortsbild der angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsräume einfügt.



## 1. Pflanzmaßnahmen

Die mit den geplanten Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelungen (Gebäude und ggf. Erschließungsflächen) können nicht durch gleichartige und gleichwertige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie Entsiegelung kompensiert werden. Die Festsetzung 1.1 mit ihren Pflanzungen trägt zur Verbesserung des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz sowie zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden bei:

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge wird erhöht, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird verbessert, etc. Durch Erhöhung des Vegetationsvolumens und damit Bindung von Nährstoffen u.a. wird der Boden langfristig entlastet. Die Erhöhung des Vegetationsvolumens bewirkt außerdem, dass die Feuchtigkeit im Boden gehalten wird. Die vorgesehenen Pflanzungen bewirken eine starke Durchwurzelung des Bodens, damit eine Auflockerung, so dass die Maßnahmen zugunsten des Biotop- und Artenschutzes auch dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser zugute kommen und insgesamt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhöhen.

Die Baumpflanzungen können von den Grundstückseigentümern auf den Baugrundstücken vorgenommen werden. Auf den Flurstücken 233 (teilweise) bis 228 (teilweise) sind Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt, die ebenso als Pflanzbereiche genutzt werden können.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes ehemals an der Südgrenze des Plangebietes festgesetzte durchgehende Ausgleichsfläche wird nunmehr auf den westlichen Bereich des Plangebietes reduziert. Die Darstellung von umgrenzten Ausgleichsflächen führt zu einer Reduzierung der tatsächlich in Ansatz zu bringenden überbaubaren Grundstücksfläche und damit zu einem nicht hinnehmbaren Wertverlust von Teilen des Plangebietes. Da weite Bereiche des Plangebietes verkauft werden sollen, wird diese Regelung getroffen. Dies bedeutet jedoch keine Nicht- Beachtung von Belangen von Natur und Landschaft, denn Gehölzpflanzungen sind ohnehin auf den Grundstücksflächen auch ohne festgesetzte Ausgleichsflächen möglich.

## 2. Wasser- und Bodenschutz:

Die grünordnerische Festsetzung Nr. 2 zum Wasser- und Bodenschutz wird getroffen, um die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu mindern. Durch die Anlage von Zufahrten zwischen den privaten Erschließungsflächen und den baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken wird die (geringe) Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt. Mit dieser Festsetzung soll im Bereich von Zufahrten ein gewisses Maß an Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben, um langfristig eine Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate oder des Wasserangebotes zu vermeiden.

Mit der Formulierung der Festsetzung Nr. 2.1. „Die von den privaten Erschließungsflächen zu den Gebäuden zu errichtenden Zufahrten ...“ wird klargestellt, dass die privat zu sichernden Erschließungsflächen der nicht an das öffentliche Straßenland angebotenen Baugrundstücke auch in versiegelter Form errichtet werden können. Der hierfür zu erbringende erforderliche Ausgleich ist mit der Festsetzung Nr. 1.1 geregelt.

## Fazit

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die potenziellen Eingriffe am Standort verträglich und ausgleichbar sind. Folgende Gründe sprechen für diese Bewertung:

- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt sich das UG als Grünlandbrache dar und wirkt mit seiner baum- und strauchlosen Gestaltung wenig in das Umfeld eingebunden.
- Für die von der Planung im UG betroffenen Schutzgüter Boden und geringfügig Wasser werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die zur Kompensation der Eingriffe führen.
- Das Landschaftsbild als Schutzgut wird im UG von der Planung nicht beeinträchtigt. Eher wird die Wahrnehmung des an das Plangebiet südlich angrenzenden Landschaftsraumes (Golfplatz, Teil des LSG „Stolpe“) durch die zu erwartenden Eingriffe (Wohngebäude und ggf. Erschließungsflächen) geringfügig beeinträchtigt. Im Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen enthalten (offene Bauweise, zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser), die Durchblicke von den vorhandenen Wohngebäuden zum Landschaftsraum ermöglichen. Daher ist von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsraum nicht auszugehen.
- Im Gegensatz zur gegenwärtig zulässigen Nutzungsart „Sondergebiet Hotel“ ist die geplante Zulässigkeit „Allgemeines Wohngebiet“ am Standort deutlich verträglicher. Mit der Einordnung von Einzel- oder Doppelhäusern kann ein städtebaulicher Abschluss der Wohnanlage am Golfplatz erreicht werden.
- Die Festsetzungen zur Grünordnungen verpflichten die die Eingriffe tätigen privaten Eigentümern zur Pflanzung von hochstämmigen Gehölzen und zur Gestaltung ihrer Zufahrten in durchlässigem Material.
- Damit ist ein Ausgleich bezogen auf die Eingriffe (Versiegelung durch Gebäude und ggf. private Erschließungsflächen) möglich. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass durch die heranwachsenden Gehölze ein durchgrünter und landschaftsbezogener Wohnbereich entsteht.

## Anhang

### Liste Baum- und Straucharten für Kompensationsmaßnahmen

#### Liste 1 Großbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme

Liste 2 Mittlere bis Kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Liste 3 Obstgehölze

<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne

Liste 4 Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Übersicht über Pflanzen im UG**

Standort: frisch-feucht

Der Artenbestand ist geprägt durch einen hohen Anteil landwirtschaftlicher Aussaatarten.

Gefäßpflanzen

Wissenschaftlicher Ar- tenname	Deutscher Artename	Vorkommen / Standort
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesenscharfgarbe	trocken-frisch
<i>Agrostis stolonifera</i>	Weißes Straußgras	frisch-feucht

<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	frisch
<i>Arrhenaterum elatius</i>	Glatthafer	trocken-frisch
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß	frisch-feucht
<i>Chrysanthemum vulgare</i>	Rainfarn	frisch
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	trocken-frisch
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knaulgras	frisch
<i>Elytrigia repens</i>	Gewöhnliche Quecke	trocken-frisch
<i>Epilobium angustifolium</i>	Weidenröschen	frisch
<i>Festuca ovina</i>	Echter Schaf-Schwingel	trocken-frisch
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	trocken-frisch
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut	frisch-feucht
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut	trocken-frisch
<i>Geranium pratense</i>	Wiesenstorchschnabel	frisch
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann	frisch-feucht
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	frisch
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel	frisch
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel	frisch
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesenplatterbse	frisch-feucht
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	frisch
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	frisch
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras	frisch-feucht
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	trocken-frisch
<i>Plantago major</i>	Großer Wegerich	trocken-frisch
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	frisch-feucht
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras	frisch-feucht
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	frisch-feucht
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogel-Knöterich	feucht
<i>Potentilla anserina</i>	Gänsefingerkraut	frisch-feucht
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut	frisch-feucht
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	frisch-feucht
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	frisch-feucht
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer	frisch
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere	frisch
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn	frisch
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee	frisch
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	frisch
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	trocken-frisch

### Gehölze

Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie	Wildwuchs
Rosa canina?	(Hunds-)Rose	Wildwuchs
Salix spec.	Weidenart	Wildwuchs

### **Literatur**

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG (2003): Liste der Biotoptypen, Hrsg. Landesumweltamt Brandenburg;

LUNG (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern): Hinweise zur Eingriffsregelung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3;

MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg 2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

## **6. Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da aufgrund möglicher Bauarbeiten mit ihrem Vorhandensein zu rechnen ist, sind auf der Grundlage des „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Lande Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 (BbgDSchG) folgende Auflagen zu beachten:

1. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallsachen, Münzen u. ä.), sind diese unverzüglich beim Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Potsdam, oder der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 1 und 20 BbgDSchG).
3. Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 1 und 20 BbgDSchG).
4. Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs. 2 BbgDSchG).
5. Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **Flächenbedarf**

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 2,09 Hektar. Folgende Flächenbilanz ergibt sich unter Beachtung der dargelegten Festsetzungen:

Tab. 1 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	19.255 m <sup>2</sup>
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	1.645 m <sup>2</sup>
Summe Gesamtfläche	20.900 m <sup>2</sup>

Unter Beachtung der dargelegten Nutzungsmaße kann die zur Verfügung stehende Wohnbaufläche folgendermaßen ausgenutzt werden:

Tab. 2: Ausnutzung der Wohnbaufläche

Wohnbaufläche	19.255,00 m <sup>2</sup>
davon Grundfläche gesamt (GRZ 0,3)	5.776,50 m <sup>2</sup>
zuzüglich Nebenanlagen (Aufschlag v. 50 % der GRZ)	2.888,25 m <sup>2</sup>
Summe maximal zu versiegelnde Fläche	8.664,75 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	10.590,25 m <sup>2</sup>

Das hier ermittelte Nutzungsmaß stellt die Obergrenze dar, die nur bei höchstmöglicher Ausnutzung der baulichen Nutzung entstehen würde.

Bei einer Versiegelung von 8.664,75 m<sup>2</sup> (höchstmögliche Summe der Grundflächen) verbleiben 10.590,25 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die unter anderem auch für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken genutzt werden können<sup>6</sup>.

## Möglicher Zuwachs an Wohnungen und Einwohnern

Auf der Basis der oben ermittelten Wohnbauflächen werden Angaben zur möglichen Zahl der Wohnungen und der möglichen Einwohner im Plangebiet ermittelt. Folgende Annahmen werden dabei berücksichtigt:

### Größe und Zahl der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan können keine „geplanten“ Baugrundstücke festgesetzt werden. Eine definitive Aussage zur Zahl der Wohngebäude und der Wohnungen im Gebiet ist daher nicht möglich. Die Stadt sieht keinen Bedarf bezüglich der Festsetzung von Mindestmaßen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) oder der Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), da dies die Regelungsdichte des Bebauungsplanes unnötig erhöhen würde.

Um einen ausreichenden Zahlenspiegel von möglichen Baugrundstücken und Einwohnerzuwachsen im Plangebiet zu haben, werden verschiedene Annahmen getroffen, die Aufschluss über die Zahl möglicher Eigenheime im Gebiet geben können. Errechnet wird die Zahl der WE bei einer geringen Grundstücksgröße (500 m<sup>2</sup>), einer mittleren Grundstücksgröße (750 m<sup>2</sup>) sowie einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Ausgegangen wird von rund 18.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche. Angenommen wird grundsätzlich, dass ausschließlich Eigenheime in Form von Einzelhäusern

<sup>6</sup> Diese hier durchgeführten Beispielrechnungen sollen lediglich der Veranschaulichung der in Anspruch zu nehmenden Grundflächen dienen. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann davon abweichen.

oder Doppelhäusern errichtet werden. Die nachfolgend ermittelte Zahl gibt damit die Zahl der Wohnungen im Plangebiet wieder, egal ob sie in Einzelhäusern (= 1 WE) oder Doppelhäusern (=2 WE) errichtet werden.

Tab. 3: Mögliche Zahl der WE im Plangebiet (Grundlage: 19.255 m<sup>2</sup>)

Grundstücksgröße	Zahl der Wohnungen
500 m <sup>2</sup>	38
750 m <sup>2</sup>	25
1.000 m <sup>2</sup>	19

Bei einer sehr dichten Bebauung und kleinen Grundstücken können demzufolge 38 Wohnungen entstehen. Sofern größere Baugrundstücke gebildet werden, geht die Zahl der Wohnungen deutlich zurück. Die Beispielrechnung zeigt, dass bei Grundstücken der Größe von 1.000 m<sup>2</sup> 19 Wohnungen entstehen können - immerhin eine Differenz von 19 Gebäuden im Vergleich zur beispielhaften dichten Bebauung.

Denkbar ist, dass die Grundstücksgrößen im Plangebiet variiert werden und damit ein Mittelwert wahrscheinlich ist, der zwischen 20 und 30 Wohnungen liegen kann.

### Haushaltsfaktor / Wohnungsbelegung

Entscheidend für die künftige Zahl der möglichen Einwohner im Plangebiet ist neben der Zahl der zu errichtenden Wohngebäude die Zahl der Einwohner je Wohnung. Um einen „Korridor“ zu ermitteln, in dem sich mittelfristig die mögliche Einwohnerzahl entwickeln kann, werden 2 Haushaltsgrößen angenommen:

2,1 Einwohner / Wohnung (EW / WE),

2,4 Einwohner / Wohnung.

Dieser Haushaltsfaktor wird mit der jeweiligen Zahl der Wohnung multipliziert, um die jeweilige Zahl der Einwohner zu ermitteln.

Tab 4: Einwohnerzahl bei 2,1 EW / WE

Zahl der WE	EW / WE	Zahl der EW
38	2,1	80
25	2,1	52
19	2,1	40

Bei einer geringen Haushaltsgröße liegt die Bandbreite der möglichen Einwohnerzahl zwischen 40 und 80 Einwohnern, in Abhängigkeit der Größe der Baugrundstücke.

Tab. 5: Einwohnerzahl bei 2,4 EW / WE

Zahl der WE	EW / WE	Zahl der EW
36	2,4	91
24	2,4	60
18	2,4	45

Bei einem größeren Haushaltsfaktor wächst die Einwohnerzahl. So liegt die mögliche Einwohnerzahl zwischen 45 und 91 Einwohnern, in Abhängigkeit der Größe der Baugrundstücke.

Bei der Betrachtung der Tabellen 4 und 5 wird folgendes deutlich:

Die Unterschiede in den Zahlen der möglichen Einwohner in Abhängigkeit der Haushaltsfaktoren sind relativ gering. Dies ist auch nicht verwunderlich, denn ein Baugebiet mit der geringen Größe von 2 Hektar bietet einfach nicht mehr Spielraum.

Werden die beiden extremen Positionen verglichen (40 Einwohner versus 91 Einwohner) ergibt sich geringfügig mehr als eine Verdoppelung. Diese beiden Werte bieten jedoch nur einen Anhaltspunkt und sind keineswegs für verlässliche Aussagen verwendbar. Denkbar ist, dass sich die mögliche Einwohnerzahl im Plangebiet in einem Korridor zwischen 45 und 65 Einwohnern bewegen wird.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden durch den Eigentümer privatrechtlich entwickelt und veräußert.

### **Kosten für die Stadt Hohen Neuendorf**

Die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird so vorgenommen, dass für die Stadt Hohen Neuendorf keine Kosten entstehen.

Grundstücke im öffentlichen Besitz sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Daher ist die Stadt von Auswirkungen der Planung nicht betroffen.

Hohen Neuendorf, den

2006

Die Bürgermeisterin

Mittelstädt