Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 35:
"Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches -

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

Satzungsexemplar

Stand: Februar 2008
Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am 24. April 2008

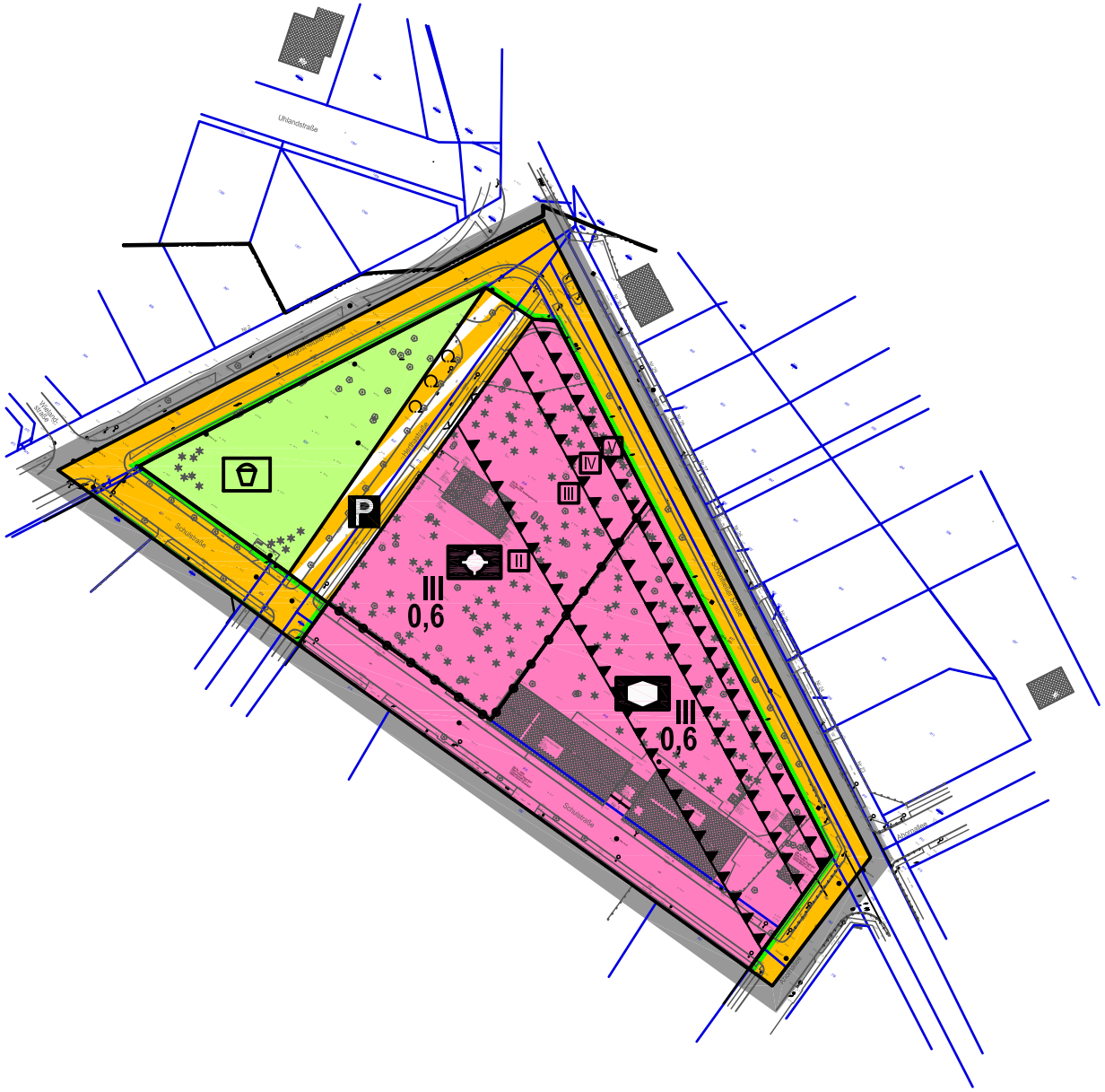
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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) 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)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende Planzeichnung festgesetzt:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: "Kirche, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

Zweckbestimmung: "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. III (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbstimmung

P Besondere Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkfläche"

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: "Spielplatz"

1.5 Sonstige Planzeichen

IV Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich, z. B. IV (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 BauNVO)

Zeichenerklärung/Plangrundlage

Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Hagen/Hohen Neuendorf, Stand: September 2007

Kataster, Flurstücksgrenzen und - nummern, Stand: September 2007

10 m 30 m 50 m 100 m

- VERKLEINERTE DARSTELLUNG DES ORIGINALS -

Teil B: Text

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Aufenthaltsflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Einzelbaumanpflanzungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ist je angefangene 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Auf dem Flurstück 816 dürfen die erhalten bleibenden Waldbäume auf die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3. Immissionsschutz

3.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

- innerhalb des als Lärmpegelbereich V festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 45 dB(A)/Büroräume mindestens 40 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 40 dB(A)/Büroräume mindestens 35 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich II festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A).

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden wenn nachgewiesen wird, dass durch bestehende Gebäude und Anlagen Verringerungen der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erreicht werden, so dass eine Neubeurteilung der Lärmpegelbereiche möglich ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.2 Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien

3.2.1 Freiraumaufenthaltsbereiche der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien vor Verkehrsgeräuschen ist vor deren Errichtung bzw. Nutzung nachzuweisen, dass der höchst zulässige, auf die Freiflächen einwirkende Verkehrsgeräuschpegel von 55 dB(A) auf der Gesamtfläche nicht überschritten wird.

3.2.2 Lage des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen ist die Fläche des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche so anzuordnen, dass alle Seiten dieser Fläche einen Mindestabstand von 65 m zur Schönfließer Straße (nordöstliche Geltungsbereichsgrenze) haben. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen auch unterhalb dieses Mindestabstandes der höchst zulässige, auf die Spielplatzfläche einwirkende Straßenverkehrsgeräuschpegel von 55 dB(A) auf der Gesamtfläche des Spielplatzes nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 35:
"Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde"

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: Februar 2008
Gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am 24. April 2008

Inhaltsverzeichnis Seite

I Planungsgegenstand ... 3
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit ... 3
I.2 Plangebiet ... 4
I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur ... 4
I.2.3 Benachbarte Nutzungen ... 5
I.2.4 Eigentumsverhältnisse ... 5
I.2.5 Erschließung ... 5
I.2.6 Natur und Landschaft ... 5
I.2.7 Sonstiges ... 6
I.2.7.1 Bau- und Bodendenkmale ... 6
I.2.7.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung ... 6
I.2.7.3 Verkehrslärm ... 7
I.2.8 Planerische Ausgangssituation ... 7
I.2.8.1 Überörtliche Planungen ... 7
I.2.8.2 Örtliche Planungen ... 8

II Planinhalt ... 9
II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellung des Plans ... 9
II.2 Wesentlicher Inhalt des Plans ... 10
II.3 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen ... 11
II.3.1 Teil A: Planzeichnung ... 11
II.3.2 Teil B: Text ... 13
II.4 Abwägung ... 15
II.4.1 Vorbemerkungen ... 15
II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt ... 16
II.4.2.1 Behördenbeteiligung I und Öffentlichkeitsbeteiligung I ... 16
II.4.2.2 Behördenbeteiligung II und Öffentlichkeitsbeteiligung II ... 16
II.4.2.3 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation ... 16
II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz ... 17
II.4.2.5 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Waldfläche ... 20

III Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 21

IV Verfahren ... 22

V Rechtsgrundlagen ... 23

Anlagen

Anlage 1
Übersicht
Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zum Planentwurf

Anlage 1
Übersicht
Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Planentwurf

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit und des damit verbundenen Zuzugs meist junger Familien in den Stadtteil Bergfelde steigt der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtteil stetig an. Der Hortbetrieb findet derzeit im Haus "Sonnenschein" und teilweise auch im Schulgebäude der Grundschule statt. Dafür werden Klassenräume sowie der ursprünglich für Bibliothekszwecke gedachte Anbau als reine Gruppenräume oder in Doppelnutzung Schulunterricht/Hort genutzt. Auf Grund der demographischen Entwicklung der Stadt Hohen Neuendorf, insbesondere im Stadtteil Bergfelde, ist von einem auch weiterhin anhaltenden Bevölkerungszuwachs auszugehen. Die Grundschule Bergfelde ist bezüglich der stattfindenden Hortnutzung im Schulgebäude nicht mehr in der Lage, den Grundschulbetrieb mit den verbleibenden Räumen in dem Sinne abzusichern, wie es gemäß den Richtlinien für Grundschulen erforderlich ist. Es besteht die Notwendigkeit, die hortgenutzten Räume im Schulgebäude schnellstmöglich dem Schulbetrieb zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wird voraussichtlich in den nächsten Jahren der Bedarf an Hortplätzen kontinuierlich steigen. Für die Stadt Hohen Neuendorf besteht eine gesetzliche Pflicht, diesem wachsenden Bedarf Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung dieser Situation ergab sich für die Stadt die Notwendigkeit, nach einem geeigneten Grundstück zu suchen, auf dem die baulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden können, sowohl den Bedarf an Hortplätzen als auch an Kindertagesstättenplätzen (Kita-Plätzen) zu decken.

Das Grundstück des aus "DDR-Zeit" stammenden Hauses "Sonnenschein" (Schulstraße 3) befindet sich zwischen Herthastraße und Ahornallee, nördlich der Schulstraße, und ist aufgrund der Lage gegenüber dem bestehenden Schulstandort sehr gut für die Errichtung der benötigten Einrichtung geeignet. Durch die unmittelbare Nähe zum Schulbetrieb, sowie die zentrale Lage innerhalb des Stadtteils, ist der Standort zum Einen gut erreichbar und bietet zum Anderen ein hohes Maß an Sicherheit bezüglich der Schulwegsicherung, da unnötige Wege zwischen Schule und Hort vermieden werden können. Neben der funktionellen und städtebaulichen Lagegunst des Grundstückes ist die Eigentumssituation als mitentscheidender Faktor in die Suche nach einem geeigneten Grundstück eingegangen, das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

Den sich im Bereich um die gegenwärtige Kindertagesstätte (Kita) "Sonnenschein" veränderten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt folgend soll u. a. zur Sicherung eines gefahrloseren Zugangs zur Schule und den künftigen neuen sozialen Einrichtungen einem Teil der Schulstraße die Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche entzogen werden. Zudem wurde auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.06.2007 der Bereich des Friedensplatzes und der Kirche in den Geltungsbereich einbezogen. Städtebauliche Entwicklungsziele dieser Einbeziehung in die Planung sind im Bereich des Friedensplatzes die Sicherung einer, den gesamten Friedensplatz betreffenden öffentlichen Grünfläche einschließlich der Sicherung der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes, sowie die planungsrechtliche Sicherung des Kirchenstandortes.

Problematisch stellt sich gegenwärtig die planungsrechtliche Situation dar, da diese neuen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen Flächen betreffen, deren Entwicklung durch ihre Lage innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortsmitte Bergfelde" bereits verbindlich festgesetzt ist und die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen diesen neuen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt teilweise entgegenstehen (siehe hierzu auch Pkt. I.2.8.2). Insofern sind bauplanungsrechtlich zulässige Mittel erforderlich, um die ursprünglichen verbindlichen Entwicklungsziele durch neue (andere) Entwicklungsziele ersetzen zu können.

Dabei hat die Stadt grundsätzlich zwei Alternativen: sie kann den bestehenden Bebauungsplan ändern oder einen neuen Bebauungsplan aufstellen.

Während bei der Bebauungsplanänderung der bestehende Plan grundsätzlich erhalten bleibt und nach Abschluss des Änderungsverfahrens lediglich die geänderten Teilinhalte des Plans die ursprünglichen Planinhalte ersetzen (alle übrigen nicht geänderten Planinhalte bleiben bestehen), ersetzt ein neuer Bebauungsplan innerhalb seines neuen Geltungsbereiches vollständig alle bisherigen Planinhalte.

Das "Alter" und die Größe des Geltungsbereichs des bestehenden ("alten") Planwerkes einerseits sowie die Deutlichkeit eines neuen Bebauungsplanverfahrens und der zum Abschluss des Verfahrens vorliegenden Planergebnisse andererseits führten letztendlich zu der Entscheidung, einem neuen Bebauungsplanverfahren den Vorzug gegenüber einem Änderungsverfahren zu geben. Diese Entscheidung veranlasste die Stadt, den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans zu fassen.

Neben der aus den veränderten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt resultierenden Erforderlichkeit für die Planaufstellung war darüber hinaus zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens erkennbar, dass Veränderungen in der vorhandenen Grundstücksstruktur erforderlich sein werden, dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können. Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und städtebaulichen Konflikte und die o. g. Erkenntnisse stellen ein Planbedürfnis im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) dar, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Bergfelde und erstreckt sich nördlich der Schulstraße, zwischen August-Müller-Straße und Ahornallee, wird nordöstlich durch die Schönfließer Straße (Bundesstraße 96 a) begrenzt und erstreckt sich in nördliche Richtung bis zum Kreuzungsbereich der Schönfließer Straße mit der August-Müller-Straße. Die räumliche Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,7 ha.

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

I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist Bestandteil des historisch gewachsenen Siedlungsbereiches des Stadtteils Bergfelde und gehört zu dem Teil, der typischerweise als "Ortsmitte" bezeichnet wird. Bedingt durch die den Ortsteil in Ost-West-Richtung querende Bahntrasse liegt das Plangebiet in der "Südhälfte" der Ortsmitte von Bergfelde.

Baulich wird der Geltungsbereich durch das im zentralen Bereich stehende, im Jahr 1933 erbaute Kirchengebäude geprägt. Als weitere wesentliche bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind die im südöstlichen Bereich stehenden eingeschossigen (barackenartigen) Gebäude der Kita "Sonnenschein" zu benennen, von denen jedoch keine besondere bauliche Prägung für das Gebiet oder darüber hinaus ausgeht.

Der nordwestliche Bereich wird durch den "Friedensplatz" bestimmt, einer nach gartenbaulichen Gesichtspunkten gestalteten Anlage mit hohem Baumbestand. Der Friedensplatz besitzt als Fläche, die der Erholung der Bevölkerung dient, durch seine zentrale Lage ein hohes, sowohl gestalterisches als auch funktionelles Aufwertungspotenzial. Sowohl das die Kirche umgebende Grundstück als auch die unbebauten Teilbereiche des Kita-Grundstückes werden durch einen hohen Baumbestand geprägt.

Auf dem "Kirchengrundstück" ist neben der Kirche selbst keine weitere Grundstücksnutzung prägend, das Grundstück der Kita wird neben den baulichen Anlagen intensiv durch die Freiflächennutzung (Spielplatz, Aufenthaltsbereiche etc.) bestimmt.

Die im Inneren des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Herthastraße endet als Stichstraße mit Wendeanlage unmittelbar vor dem Kreuzungsbereich August-Müller-Straße/Schönfließer Straße, so dass eine Anbindung über die Herthastraße an diesen Kreuzungsbereich nicht gegeben ist.

I.2.3 Benachbarte Nutzungen

Neben der Schule mit Turnhalle südwestlich der Schulstraße und einem Autohändler nördlich der August-Müller-Straße wird der überwiegende Teil in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches durch Wohnnutzungen bzw. teilweise Mischnutzungen geprägt.

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Kirchengrundstückes und der Straßenflurstücke der B 96a befinden sich die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

I.2.5 Erschließung

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur von Bergfelde sowie auf Grund der Lage der Grundstücke an einer öffentlichen Straße stellt sich die Erschließungssituation so dar, dass das Plangebiet insgesamt als erschlossen betrachtet werden kann.

I.2.6 Natur und Landschaft
(Auszüge aus dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan)

Arten- und Biotopschutz

Die im Ergebnis der Bestandsaufnahme auf der Basis der Kartierungsanleitung der Biotopkartierung Brandenburg (LUA Brandenburg 2004) erstellte Biotoptypenkarte macht deutlich, dass innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vorkommen.

Arten des Anhangs 2 der FFH-Richtlinie (LUA 2002) kommen im Plangebiet nicht vor. Als Lebensraum für Reptilien und Amphibien ist das Plangebiet aufgrund mangelnder Biotopausstattung nicht geeignet. Für Säugetiere und Kleinsäugetiere einschl. der Fledermäuse besitzt das Plangebiet ebenfalls eine geringe ökologische Bedeutung. Es werden hier vor allem Ubiquisten (Allerweltsarten) der Siedlungen und Parkanlagen anzutreffen sein. Wertbildende Parameter wie Großflächigkeit, Störungsarmut sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Horststandorte sind im Bereich der Waldfläche auf dem Kirchengrundstück nicht vorhanden. Totholz und markante Höhlenbäume wurden im Bestand nicht festgestellt.

Insofern wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten, für die die Verbote des § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten, ermittelt.

Vegetation

Die öffentliche Grünfläche zwischen August-Müller-Straße und Herthastraße wird durch alten Straßenbaumbestand, Solitärbäume, Baumgruppen, Ziersträucher und größere Rasenflächen (Scher- bzw. Landschaftsrasen) geprägt.

Auf dem Kirchengrundstück besteht ein ca. 0,34 ha großer Waldbestand aus 125-jährigen Kiefern mit einem naturnahen Unterstand aus Bergahorn, Ebereschen und Eichen.

Auf dem östlich benachbarten Kita-Grundstück (Flurstück 816) ist zwar noch ein Altholzbestand an Kiefern vorhanden, die Fläche wird jedoch durch die Nutzung als Außenbereich der Kindertagesstätte überprägt, so dass keine weiteren Unter- bzw. Zwischenbestände an verjüngender Vegetation feststellbar sind.

Im überplanten Teil der Schulstraße ist bis auf 4 Straßenbäume und Weg begleitende Trittflure keine nennenswerte Vegetation vorhanden.

Waldfläche nach Landeswaldgesetz

Nach Aussage der zuständigen unteren Forstbehörde (Stellungnahme vom 31.07.2007) ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu bewerten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Fläche, die dem Flurstück 818 ("Kirchengrundstück") zuzuordnen ist. Im Ergebnis der durchgeführten Bestandsaufnahme im Rahmen der gesondert zum Planverfahren durchgeführten landschaftsplanerischen Untersuchung wurde ermittelt, dass die Waldfläche eine räumliche Größe von ca. 3.400 qm (0,34 ha) umfasst. Dies wurde mit erneuter Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 31.01.2008 bestätigt.

I.2.7 Sonstiges

I.2.7.1 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes steht ein öffentlich zugängliches Mahnmal "Zum Gedenken für die Opfer des 2. Weltkrieges 1939 – 1945". Dieses Mahnmal ist jedoch nicht in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

I.2.7.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Altlasten bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 13.08.2007 ist das Plangebiet im Altlastenkataster des Landkreises nicht registriert.

Kampfmittelbelastung

Gemäß der Stellungnahme des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes vom 25.07.2007 bestehen gegenwärtig keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind deshalb aus Sicht dieser Behörde nicht erforderlich.

I.2.7.3 Verkehrslärm

Durch die an das Plangebiet entlang der Ostgrenze angrenzende Bundesstraße 96a (Schönfließer Straße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die entlang der Westgrenze angrenzende August-Müller-Straße als innerörtliche Haupterschließungsstraße sowie die Lage des Plangebietes südlich der Bahntrasse (kürzeste Entfernung zur Bahntrasse vom Nordbereich des Gebietes ca. 50 m) existieren Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken und deren Wirkung im Zuge der Planung zu berücksichtigen ist.

Aus diesen Gründen wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, im Rahmen derer die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sowie deren Auswirkungen auf die Planinhalte ermittelt wurden.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen stellt sich die gegenwärtige Situation wie folgt dar: Der für Kindertagesstätten und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen üblicherweise[1] zum Ansatz gebrachte Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag wird innerhalb des Plangebietes auf einer Tiefe von ca. 45 m, gemessen von der Schönfließer Straße aus, überschritten [Dieser Wert ist vergleichbar mit dem Tages-Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005[2] von 55 dB(A)]. Als wesentliche Geräuschquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Schönfließer Straße (B 96a) sowie die nördlich liegende Bahntrasse ermittelt. Aus Sicht der Gutachter ist der übrige Verkehr auf den sonstigen Straßen vernachlässigbar. Die Ergebnisse der Untersuchungen haben weiterhin deutlich gemacht, dass der Schienenverkehrslärm einen geringeren Einfluss auf die Lärmsituation im Plangebiet hat als der Straßenverkehrslärm.

I.2.8 Planerische Ausgangssituation

I.2.8.1 Überörtliche Planungen

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186)

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan wird der Geltungsbereich dem Siedlungsbereich der Stadt Hohen Neuendorf zugeordnet und liegt nach der konkretisierenden Festlegung des Entwurfes des Regionalplans Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26.07.2000 innerhalb der "allgemeinen Siedlungsfläche". Insofern hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin mit Schreiben vom 31.07.2007 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Diese grundsätzliche Vereinbarkeit der örtlichen Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde durch die aktualisierten Stellungnahmen der jeweiligen Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.

---

1 *Laut Ausführungen des Schlussberichtes zur "Schalltechnischen Untersuchung", KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin*

2 *DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", darin enthalten sind u. a. Orientierungswerte (Beurteilungspegel) für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung*

I.2.8.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplans werden grundsätzlich durch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt, Stand 2001, zuletzt geändert 2007, gedeckt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemeinbedarfsflächendarstellungen ("Kirche" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen") sowie die Grünflächendarstellung für den Bereich des Friedensplatzes enthält.

Insofern ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt zu bewerten und genügt somit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Bebauungsplan "Ortsmitte Bergfelde"

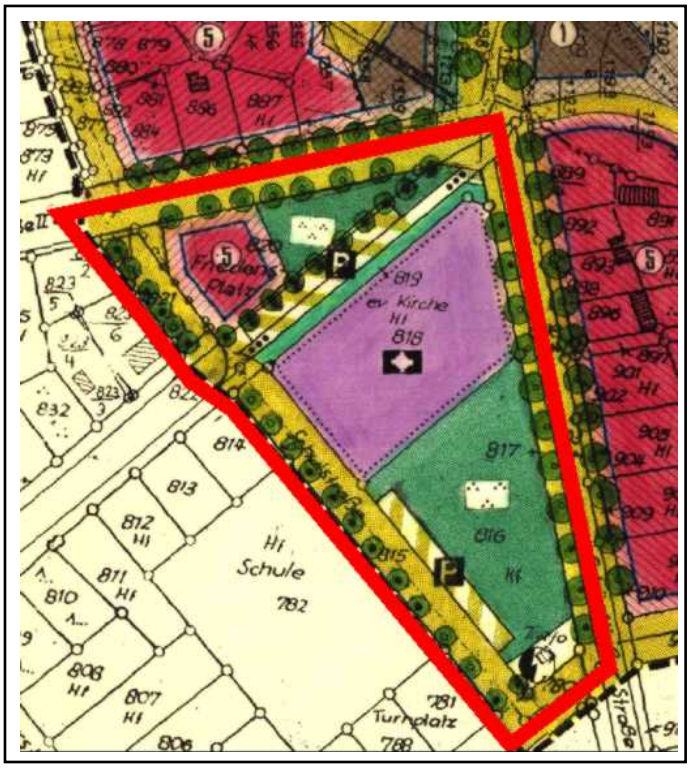
Wie bereits unter Pkt. I.1 kurz erläutert, enthält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01: "Ortsmitte Bergfelde" für den Geltungsbereich Festsetzungen, die den neuen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt teilweise entgegenstehen.

Innerhalb der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans sind dies im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

A Gesamtgrundstück der gegenwärtigen Kindertagesstätte (Kita) "Sonnenschein"
Hier setzt der bisherige Bebauungsplan fast vollständig das Grundstück als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest. Dadurch ist diesem Grundstück jede bauliche Weiterentwicklung über den Bestand hinaus planungsrechtlich genommen. Darüber hinaus werden die gegenwärtigen Standorte der Kita-Gebäude (südwestlicher Bereich des Grundstückes) als Parkplatz sowie im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes der Standort der Trafostation flächenmäßig festgesetzt.

B Friedensplatz
Während der nordöstliche Teil des Friedensplatzes bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt ist, wird der südwestliche Teil des Friedensplatzes als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

C Schulstraße
Die gesamte Schulstraße wird bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, was den Absichten der Stadt zur Entwidmung eines Teils der Schulstraße entgegensteht.



Bestehender Bebauungsplan "Ortsmitte Bergfelde"
Auszug aus der Planzeichnung
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
des "neuen" Bebauungsplans
(Darstellung unmaßstäblich)

Neben diesen grundlegenden Gegensätzlichkeiten zwischen den bisherigen Planfestsetzungen und den aktuellen Entwicklungsabsichten der Stadt entsprechen weitere Details der bisherigen Planzeichnung nicht mehr diesen aktuellen Entwicklungsabsichten der Stadt. Dies sind die bisher in den Straßenverkehrsflächen festgesetzten Einzelbaumstandorte sowie die detaillierten Festsetzungen zur Verkehrsflächenstruktur der Herthastraße.

Zum Umgang mit den bisherigen Festsetzungen siehe u. a. Pkt. II.3.

II Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellung des Plans

Die bereits unter Pkt. I.1 enthaltenen Erläuterungen machen deutlich, dass der wachsende und mittlerweile unmittelbar vorhandene Bedarf an Hort- und Kita-Plätzen im Stadtteil Bergfelde dazu führte, dass sich die Stadt Gedanken über die Schaffung der erforderlichen Platzangebote machen musste. Dies war umso dringender, da im Stadtteil Bergfelde auf Grund der zu erwartenden demografischen Entwicklung auch weiterhin von einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs auszugehen ist, was aus Sicht der Stadt letztendlich dazu führen wird, dass der Bedarf an Hort- und Kita-Plätzen künftig weiter steigen wird.

Diesem zu erwartenden wachsenden Bedarf auch vorsorglich Rechnung tragend sowie unter Berücksichtigung fehlender, für diese Zwecke geeigneter vorhandener Gebäude innerhalb Bergfeldes wurde das gegenwärtige Grundstück der Kita "Sonnenschein" als möglicher Standort für die Errichtung neuer zweckentsprechender baulicher Anlagen ausgewählt (siehe hierzu auch Pkt. I.1). Die vertiefende Prüfung der Eignung dieses Grundstückes und dessen Zukunftsfähigkeit für die angestrebten Nutzungen erfolgte durch eine gesondert durchgeführte Machbarkeitsstudie zur Vergrößerung der Kita "Sonnenschein" und des Hortes in Bergfelde. Im Ergebnis dieser Studie wurde festgestellt, dass das Grundstück für die angestrebte bauliche Entwicklung

geeignet ist, so dass auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 28.06.2007 mit der Beschlussnummer B 55/2007 die Planung des Neubaus der Kita "Sonnenschein" und des Hortes beschloss.

Insbesondere die im Bau- und Umweltausschuss der Stadt im Rahmen der fachlichen Auseinandersetzung mit der o. g. Machbarkeitsstudie geführten Diskussionen haben dabei deutlich gemacht, dass mit dem Friedensplatz ein weiterer Bereich in unmittelbarer Nähe des Kita-Grundstückes existiert, der unter Berücksichtigung bestehender aktueller Planungen der Stadt ("Spielplatzentwicklungskonzeption") sowie der bisherigen verbindlichen Entwicklungsfestsetzungen einer städtebaulichen und planungsrechtlichen Neuordnung bedarf. Hinzu kam die während dieser Diskussionen gereifte Erkenntnis, dass weitere Einzelheiten des bisherigen Bebauungsplans nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt für den südlichen Teil der Ortsmitte von Bergfelde entsprechen (siehe Pkt. II.3 und II.4), so dass seitens dieses Fachausschusses die Empfehlung ausgesprochen wurde, den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zum Friedensplatz auszudehnen.

Durch die Einbeziehung des Grundstückes der Evangelischen Kirche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet sich nunmehr der Stadt die Möglichkeit, durch die Konzentration kommunaler und kirchlicher Interessen innerhalb des Geltungsbereiches die "Plangrundlage" dafür zu schaffen, dass sich in diesem Teil Bergfeldes ein vordergründig sozial geprägtes Zentrum neuer und bedarfsorientierter städtebaulicher Qualität entwickeln kann.

Diesen jüngeren städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt folgend werden mit dem Bebauungsplan vier wesentliche Ziele verfolgt:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Baumaßnahmen auf dem Grundstück der Kita "Sonnenschein" zur Deckung des in den nächsten Jahren zu erwartenden Bedarfs an Unterbringungsplätzen im Hort und in der Kindertagesstätte.

   Dabei soll die angestrebte planungsrechtliche Festsetzung bzw. Zweckbestimmung dieser Fläche so erfolgen, dass hier auch andere soziale Nutzungen, wie beispielsweise das in der politischen Diskussion befindliche "Mehrgenerationenhaus", planungsrechtlich zulässig sind.

2. Planungsrechtliche Sicherung des gesamten Friedensplatzes als öffentliche Grünfläche und Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Spielplatzes.

3. Planungsrechtliche Sicherung des Kirchengrundstückes und dessen Entwicklungsmöglichkeit.

4. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwidmung des Teiles der Schulstraße, der gegenwärtig das Grundstück der Kindertagesstätte und das Schulgrundstück voreinander trennt. Damit soll letztendlich dieser Teil der Schulstraße dem öffentlichen Verkehr entzogen werden und es wären die Voraussetzungen dafür geschaffen, das angestrebte funktionelle Zusammengehen beider Nutzungen (schulische und soziale Zwecke) auch entsprechend baulich-räumlich zu untersetzen.

II.2 Wesentlicher Inhalt des Plans

Zur Umsetzung dieser generellen Zielvorstellungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans u. a.:

- das Grundstück der Kindertagesstätte "Sonnenschein" als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen",

- das Grundstück der Kirche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen",
- der Bereich des "Friedensplatzes" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz",
- der Bereich der Schulstraße, zwischen Herthastraße und Ahornallee, als Gemeinbedarfsfläche,
- der nördliche Bereich der Herthastraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"
- sowie das künftige Maß der Nutzung auf den Baugrundstücken durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl

festgesetzt. Zusätzlich werden Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

II.3 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.1 Teil A: Planzeichnung

Fläche für Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

Einem der grundlegenden Planungsziele folgend wird das bisherige Kita-Grundstück Schulstraße 3 als Fläche für Gemeinbedarf verbunden mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Damit werden vordergründig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Neubaus des Hort- und Kita-Gebäudes geschaffen. Die allgemeine, übergeordnete Zweckbestimmung "soziale Zwecke" erfolgt dabei zukunftsorientiert und macht es der Stadt auch künftig möglich, innerhalb dieser Fläche gegebenenfalls auf sich verändernde soziale Bedürfnisse in der Stadt reagieren zu können. Auch das gegenwärtig in der politischen Diskussion immer wieder auftauchende "Mehrgenerationenhaus" wäre innerhalb dieser Fläche zulässig.

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf macht dabei deutlich, dass es sich hierbei um eine Nutzung handelt, die der Allgemeinheit dient und ihr zugänglich ist.

Der geplanten Entwidmungsabsicht für die Schulstraße folgend wird der Teil der Schulstraße, der zwischen der Ahornallee und der Herthastraße verläuft, ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Eine spätere Erreichbarkeit sowohl des Hort-/Kita-Grundstückes als auch des Schulgrundstückes wird dadurch nicht ausgeschlossen.

<u>Verhältnis zum bisherigen Bebauungsplan</u>
Durch diese Planfestsetzung werden die bisherigen Festsetzungen (Grünfläche/Parkanlage, Parkplatz, Straßenverkehrsfläche im Bereich der Schulstraße und Fläche für Trafo-Station) ersetzt und gegenstandslos.

Fläche für Gemeinbedarf
"Kirche, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

Neben dem städtebaulichen Ziel, den Standort der "Evangelischen Kirche" planungsrechtlich zu sichern, reagiert die Stadt mit dieser Festsetzung auf die Ergebnisse der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, im Rahmen derer es eine Abstimmungsberatung zwischen Vertretern der Stadtverwaltung und der evangelischen Kirchengemeinde Bergfelde gegeben hat. Dabei wurde seitens der Vertreter der Kirchengemeinde darüber Auskunft erteilt, dass Interesse besteht, die bisherige kirchliche Nutzung auf

dem Grundstück zu erweitern. Inhaltlich von Relevanz ist dabei beispielsweise die zunehmende Wahrnehmung diakonischer Aufgaben seitens der Kirche und in diesem Zusammenhang die mögliche Errichtung eines Gemeindehauses. Insofern wurde durch die Kirche angeregt, die Planfestsetzungen so zu wählen, dass auch solche, eher sozial geprägte Nutzungen auf dem Grundstück möglich sein werden, auch wenn deren Realisierungszeitpunkt gegenwärtig nicht benannt werden kann.

Da sowohl die städtebauliche Verfestigung des Kirchenstandortes innerhalb des Geltungsbereiches als auch die beabsichtigte Nutzungserweiterung dieser Fläche mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt für den Geltungsbereich übereinstimmt (Entwicklung eines sozial geprägten Zentrums neuer und bedarfsorientierter Qualität/siehe Pkt. II.1) erfolgt eine zweckentsprechende Festsetzung dieser Fläche in der Planzeichnung, indem die kirchlichen Zwecke der Grundstücksnutzung um soziale Zwecke ergänzt werden.

Verhältnis zum bisherigen Bebauungsplan
Mit Ausnahme der erweiterten Festsetzung der künftigen Grundstücksnutzung für soziale Zwecke werden die bisherigen Grundinhalte der Planzeichnung im Wesentlichen übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der geplanten Baugrundstücke wird durch Eintragung in der Planzeichnung und damit Festsetzung einer höchst zulässigen Grundflächenzahl und der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze bestimmt.

Im Hinblick auf die städtebauliche Beurteilung künftiger Nutzungen und deren Ausmaß erachtet es die Stadt für geboten, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Die dabei festgesetzte zulässige Überbauung der Grundstücke (Grundflächenzahl) berücksichtigt einerseits die bereits vorliegende Objektplanung zur Errichtung eines neuen Hort- und Kita-Gebäudes auf dem Grundstück Schulstraße 3 sowie andererseits die städtebauliche Planungsabsicht der Stadt, die Planinhalte so zu bestimmen, dass im Rahmen künftiger Objektplanungen ausreichend Planungs- und Gestaltungsspielraum für die Bebauung der Gemeinbedarfsgrundstücke zur Verfügung steht. Die zur Festsetzung vorgesehenen drei Vollgeschosse als Obergrenze orientieren sich sowohl an der Umgebung des Plangebietes als auch am Grundgedanken der Entwicklung einer neuen städtebaulichen Qualität des südlichen Ortsteilzentrums, die sich auch durch entsprechende bauliche Dimensionen hervorheben soll.

Herthastraße/
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"

Mit dieser plangrafischen Festsetzung werden die bisherigen Planinhalte aufgegriffen und im Sinne einer Aktualisierung der bestehenden Situation und Berücksichtigung der geplanten Entwicklung angepasst. Identisch mit den bisherigen Planinhalten soll eine Straßenverkehrsanbindung der Herthastraße in den Kreuzungsbereich August-Müller-Straße/Schönfließer Straße nicht erfolgen und die somit geplante Stichstraße vordergründig als öffentliche Parkfläche dienen. Auf die im bisherigen Plan festgesetzte "inhaltliche Strukturierung" der Herthastraße (Öffentliche Parkplatzfläche, Fußwegverbindung, Grünstreifen) wird im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität bei der künftigen baulichen Gestaltung dieser Fläche verzichtet. Dessen ungeachtet bleibt durch den öffentlichen Charakter dieser Fläche die Fußwegverbindung erhalten und kann dadurch auch gesichert werden.

Verhältnis zum bisherigen Bebauungsplan
Durch diese Planfestsetzung werden Teile der bisherigen Festsetzungen (Grünstreifen/Fußwegverbindung) ersetzt und gegenstandslos.

Friedensplatz/
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Mit der Festsetzung des gesamten Friedensplatzes als öffentliche Grünfläche ergänzt um die Zweckbestimmung "Spielplatz" reagiert die Stadt auf die bereits in jüngster Vergangenheit ergangenen Beschlüsse zur Spielplatzentwicklungskonzeption und zum geplanten Bau eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Friedensplatz und schafft mit diesem Plan die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der aktualisierten Entwicklungsvorstellungen. Besonders die in der Stadt vorliegende Spielplatzentwicklungskonzeption hat deutlich gemacht, dass u. a. im Stadtteil Bergfelde ein Defizit bei der "Ausstattung" mit öffentlichen Spielplätzen besteht, so dass die Stadt bestrebt ist, mögliche bestehende innerörtliche Freiflächen mit öffentlichen Spielplätzen zu ergänzen. Insofern hat sich die Stadt dafür entschieden, auf dem Friedensplatz von den bisherigen Planungen abzuweichen (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Schulstraße, Festsetzung eines Teilbereiches als Parkanlage) und die Fläche insgesamt so festzusetzen, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche auch die Errichtung eines Spielplatzes planungsrechtlich gesichert ist.

Verhältnis zum bisherigen Bebauungsplan
Durch diese Planfestsetzung werden die bisherigen Festsetzungen (Grünfläche/Parkanlage, Allgemeines Wohngebiet) ersetzt und gegenstandslos.

Lärmpegelbereiche

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist es erforderlich, die künftigen Nutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Schönfließer Straße zu schützen. Dies erfolgt durch entsprechende Textfestsetzungen, deren Flächenbezug sich aus der Entfernung zur Lärmquelle ergibt und insofern differiert. Um jedoch eindeutig bestimmen zu können, in welchen Teilbereichen des Plangebietes die jeweiligen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese Bereiche innerhalb der Planzeichnung abgegrenzt werden. Dies erfolgt durch das entsprechende Planzeichen, so dass erkennbar ist, für welchen Bereich in der Örtlichkeit die jeweilige Textfestsetzung greift.

II.3.2 Teil B: Text

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Aufenthaltsflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Diese Festsetzung soll dem Schutz insbesondere des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser- und Luftdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit dienen. Gleichzeitig soll der Erhalt eines möglichst hohen Anteils an versickerungsfähiger Freifläche zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate beitragen. Dies gilt insbesondere auch bei der Ausbildung von neu zu befestigenden Flächen, die keiner dauerhaft hohen Belastung ausgesetzt sind.

Die ausgeschlossenen Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Ebenso gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung im Hinblick auf den Naturhaushalt zu unterziehen.

Vermeidung und Verringerung

Auf Grund der Planfestsetzungen (GRZ = 0,6 ohne Einschränkung) ergibt sich eine theoretische Überbaubarkeit der Gemeinbedarfsflächen von 80 %. Unter Umwelt schützenden Aspekten kann im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen, besonders bei der Errichtung von Anlagen mit Nebenfunktionen (Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze, Rettungswege etc.), aber auch bei der Herstellung der Aufenthaltsbereiche des Hort- und Kita-Grundstückes oder der Errichtung des Spielplatzes auf dem Friedensplatz eine vollständige Überbauung dieser Flächen ("Versiegelung") durch geeignete technische Maßnahmen und den gezielten Einsatz der Baumaterialien vermieden bzw. verringert werden. Ausschlaggebend dafür ist eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise dieser baulichen Anlagen. Zur Sicherung dieser Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erfolgt durch Text diese zweckentsprechende Festsetzung, die eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise dieser "Nebenanlagen" sichern soll.

Einzelbaumanpflanzungen
Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ist je angefangene 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Auf dem Flurstück 816 dürfen die erhalten bleibenden Waldbäume auf die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Mit dieser Festsetzungen soll ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation auf den Gemeinbedarfsflächen gesichert werden mit dem Zweck, den Eingriff in das Ortsbild zu vermindern und gleichzeitig einen sichtbaren Beitrag zur Grüngestaltung des Gebietes zu leisten. Dabei stellt die Stadt mit der Verwendung der Begriffe "nicht überbaubarer Grundstücksfläche" auf den Anteil an zulässiger Grundfläche ab, der auf Grund der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und der höchst zulässigen (rechtlich möglichen) Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) als Rest nicht überbaut werden darf und somit "nicht überbaubar" ist.

Als Anreiz für den Eigentümer des "Kirchengrundstückes" trotz der Waldumwandlungsgenehmigung und der damit möglichen Rodung Bäume zu erhalten, wird die Festsetzung so ergänzt, dass erhalten bleibende Waldbäume auf die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden dürfen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese erhalten bleibenden Waldbäume eine vergleichbare Qualität haben wie die Bäume, die neu anzupflanzen wären (Mindeststammumfang 12 cm).

Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

- *innerhalb des als Lärmpegelbereich V festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 45 dB(A)/Büroräume mindestens 40 dB(A)*
- innerhalb des als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 40 dB(A)/Büroräume mindestens 35 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich II festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A).

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bestehende Gebäude und Anlagen Verringerungen der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erreicht werden, so dass eine Neubeurteilung der Lärmpegelbereiche möglich ist.

Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien
Freiraumaufenthaltsbereiche der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke
Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien vor Verkehrsgeräuschen ist vor deren Errichtung bzw. Nutzung nachzuweisen, dass der höchst zulässige, auf die Freiflächen einwirkende Verkehrsgeräuschpegel von 55 dB(A) auf der Gesamtfläche nicht überschritten wird.
Lage des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche
Zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen ist die Fläche des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche so anzuordnen, dass alle Seiten dieser Fläche einen Mindestabstand von 65 m zur Schönfließer Straße (nordöstliche Geltungsbereichsgrenze) haben. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen auch unterhalb dieses Mindestabstandes der höchst zulässige, auf die Spielplatzfläche einwirkende Straßenverkehrsgeräuschpegel von 55 dB(A) auf der Gesamtfläche des Spielplatzes nicht überschritten wird.

Diese Festsetzungen sollen die künftigen Nutzer vor Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm besonders durch die Schönfließer Straße schützen und resultieren aus den Ergebnissen der schalltechnischen Prognoseberechnungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mit den eingeräumten Abweichungsmöglichkeiten soll deutlich gemacht werden, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (z. B. das Hort- und Kita-Gebäude oder eine Wand im Rahmen der Freiraumgestaltung des Spielplatzes) geeignet sein können, Schall schützend für die Aufenthaltsbereiche im Freien zu wirken, wodurch von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden kann.

Für die Freiflächenbereiche des "Kirchengrundstückes" wurden zwar im Ergebnis der schalltechnischen Prognoseberechnungen ebenfalls teilweise Überschreitung des 55 dB(A)-Richtwertes ermittelt, seitens der Gutachter werden für dieses Grundstück jedoch keine Schallschutzansprüche geltend gemacht, da die Freiflächennutzungen im Verhältnis zu einem Hort-/Kita-Grundstück oder einem öffentlichen Spielplatz eher kurzzeitig zu erwarten sind.

II.4 Abwägung

II.4.1 Vorbemerkungen

Dieses Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, so dass im Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten.

Im Verfahren hat sich die Stadt jedoch entschieden, von der sich aus der Rechtslage ergebenden Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, nicht Gebrauch zu machen. Während die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 17. Juli 2007 durchgeführt wurde, erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 06. August bis einschließlich 10. September 2007. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ebenso hat sich die Stadt in Anwendung der sich aus § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB ergebenden rechtlichen Möglichkeiten dafür entschieden, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt

II.4.2.1 Behördenbeteiligung I und Öffentlichkeitsbeteiligung I

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden insgesamt 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich aus Sicht der Stadt durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet. Grundsätzlich wurden keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die seitens einzelner Behörden ergangenen Hinweise sind bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung ein.

Zusammenfassung
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die die Stadt veranlassten, die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplans zu korrigieren. Die teilweise fachspezifischen Hinweise und Anregungen einzelner Behörden sind im weiteren Verlauf der Erarbeitung der Planinhalte berücksichtigt worden.

II.4.2.2 Behördenbeteiligung II und Öffentlichkeitsbeteiligung II

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Verfahrensschritte gingen 11 Stellungnahmen von Behörden und eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Planentwurf ein.

Diese Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24. April 2008 beschlossen. Im Ergebnis dieser Abwägung ergab sich keine Erforderlichkeit, den Planentwurf zu ändern.

II.4.2.3 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Wie bereits den Aussagen zum Planungsgegenstand (Pkt. I) und den Aussagen zur Entwicklung der Planungsüberlegungen (Pkt. II.1) zu entnehmen ist, dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung des Stadtteils Bergfelde und hier konkret der Entwicklung eines südlichen Teilbereiches innerhalb der Ortsmitte von Bergfelde.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren stellen sich wie folgt dar:

- Die innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 17.300 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die Baugrundstücke höchstens 8.200 qm und damit weniger als 20.000 qm.
- Die Grundfläche des Bebauungsplans "Ortsmitte Bergfelde" ist nicht mitzurechnen, da zwischen dem Bebauungsplan "Ortsmitte Bergfelde" und diesem aktuellen Bebauungsplan zumindest kein zeitlicher Zusammenhang besteht. Insofern kann sich die oben genannte Grundfläche auch nicht wesentlich erhöhen.

Darüber hinaus war bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens deutlich, dass
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im Ergebnis dessen wird seitens der Stadt festgestellt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf.

In Anwendung § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Zum Verhältnis "alter"/"neuer" Bebauungsplan

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35: "Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde" wird dieser Bebauungsplan nach dem Erlangen seiner Rechtskraft vollständig alle bisherigen Planinhalte des ursprünglichen Plans für seinen Geltungsbereich ersetzen. Letztendlich wird der neue Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches an die Stelle des bisherigen Bebauungsplans treten.

Insofern werden alle bisherigen Planfestsetzungen des "alten" Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches des "neuen" Bebauungsplans, sofern sie nicht als Festsetzungen in den "neuen" Bebauungsplan übernommen werden, gegenstandslos

II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

Eingriffsermittlung und -bewertung

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachgutachtens erfolgt die schutzgutbezogene Eingriffsermittlung und –bewertung, die sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planinhalte wie folgt darstellt:

Schutzgut Boden
Durch die Planung können gegenüber dem derzeitigen Bestand maximal 0,36 ha zusätzlich überbaut und versiegelt werden.

Schutzgut Wasser
Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes relativ geschützt. Eine dauerhafte Gefährdung ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht erkennbar. Der Verlust von Versickerungsfläche ist auf Grund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet kein relevanter Eingriff im Sinne des § 10 BbgNatSchG bzw. kann durch Wasserhaushalt schonende Maßnahmen vermieden werden.

Schutzgut Klima/Luft
Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch den geplanten Eingriff kleinräumig beeinträchtigt, da klimatisch wirksame Waldflächen sowie Baumgruppen und Einzelbäume betroffen sind. Klimatisch belastete Bereiche sind jedoch in der Umgebung nicht vorhanden, so dass aufgrund der untergeordneten Flächengröße nicht mit erheblichen klimatischen Veränderungen zu rechnen ist.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt
Der planbedingte Verlust des Kiefernbestandes auf dem Kirchengrundstück stellt einen erheblichen Eingriff dar. Die Erhaltung von Einzelbäumen bei einer Bebauung der Fläche ist in den Randbereichen sicherlich möglich. Eine Festsetzung hierzu erfolgt im Bebauungsplan jedoch nicht, da eine konkrete Ausführungsplanung für die Fläche noch nicht vorliegt und Lage und Anordnung der Baukörper im Plangebiet noch nicht bekannt sind.

Der Verlust des Waldbestandes von ca. 0,34 ha (nach Flächenermittlung mit CAD) ist aufgrund der Wertigkeit des Bestandes nach Mitteilung der unteren Forstbehörde im Verhältnis von 1:2 auszugleichen (Zustimmung in der Stellungnahme vom 31.01.2008). Die erforderliche Erstaufforstungsfläche beträgt damit 0,68 ha.

Unter Berücksichtigung des bisherigen Standes der Objektplanung für den Neubau des Hort- und Kita-Gebäudes wird die Fällung von Nadel- und Laubbäumen erforderlich. Diese Baumfällungen unterliegen den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf, in deren Umsetzung und Berücksichtigung auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen durch die Stadt bestimmt werden.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild
Unter Berücksichtigung der generellen städtebaulichen Entwicklungsziele des Plans, die sich mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen seitens der Stadt verbinden, ist davon auszugehen, dass künftige Gebäude und bauliche Anlagen aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes verursachen.

Negativ zu werten ist der Verlust an Altbäumen, deren Verlust innerhalb des Plangebietes nicht zu kompensieren ist.

Vermeidung

Auf Grund der geltenden naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene ist der Vermeidungsgrundsatz ("Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."/§ 19 Abs. 1 BNatSchG) einschließlich der allgemeinen Bodenschutzklausel ("Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind … Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren."/§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Letztendlich hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Vorrang gegenüber dem Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs.

Grundsatz im Verhältnis zur städtebaulichen Planung
Die Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele macht es innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen aus Sicht der Stadt erforderlich, dass auch Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden, die die angestrebten sozialgeprägten und kirchlichen Zwecken zuordenbaren Nutzungen zweckentsprechend gewährleisten können. Insofern ist es sinnvoll, dass ein gewisser Planungsspielraum bleibt, damit auch den mitunter speziellen baulichen Aufgaben und Anforderungen dieser Nutzungen nachgekommen werden kann. Berücksichtigt man dabei weiterhin, dass Gemeinbedarfeinrichtungen in der Regel auch geeignet sein können, bestimmte Stadtteilbereiche stadtgestalterisch-architektonisch aufzuwerten (z. B. städtebauliche Dominantenbildung), so wird deutlich, dass in diesen besonderen Fällen beispielsweise der Vermeidungsgrundsatz bei zusätzlicher Bodeninanspruchnahme hinter den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt zurückgestellt wird.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Herangehensweise sind die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen beschränkt und stellen sich bezogen auf ausgewählte Schutzgüter wie folgt dar:

Schutzgut Boden
Eine über die künftigen Gebäudegrundflächen hinausgehende wasser- und luftundurchlässige Versiegelung/Überbauung des Bodens soll weitestgehend vermieden werden. Um die Überbauung der Grundstücke möglichst gering zu halten, sollen die zu befestigenden Flächen wie Hofflächen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Rettungswege mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht hergestellt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasen-, Drain- oder Ökopflaster), sofern keine technisch bedingten Anforderungen diesem Grundsatz entgegenstehen.

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

Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im Plan/Teil B (siehe Pkt. II.3.2).

Schutzgut Wasser
Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge Bodenversiegelung zu minimieren, ist nach Brandenburgischem Wassergesetz die Sammlung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers aus Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem Grundstücken vorgesehen. Die befestigten Flächen sind auf angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes kann dadurch vermieden werden.

Eine Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme durch Festsetzung im Plan/Teil B ist auf Grund des bereits bestehenden landesrechtlichen Regelwerkes nicht erforderlich.

Ausgleich I

Auf Grund der Entscheidung der Stadt, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, gelten in den Fällen, in denen im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 des BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus ergibt sich, dass die oben beschriebenen planbedingten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes nicht auszugleichen sind.

Nicht betroffen davon ist der erforderliche forstrechtliche Ausgleich für die Waldumwandlung, der auf der Grundlage landesrechtlicher Regelungen zu ermitteln und zu erbringen ist (siehe hierzu Pkt. II.4.2.5).

Ausgleich II

Wie bereits oben erläutert bedürfen naturschutzrechtlich zu bewertende Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund dieses Planverfahrens stattfinden, keines Ausgleichs im Sinne des geltenden Naturschutzrechtes. Dennoch kann der naturschutzrechtliche Ausgleichsgrundsatz im Rahmen dieses Planverfahrens nicht von vornherein unbeachtet bleiben. Ursache dafür ist die mit diesem Bebauungsplan erfolgende "Überplanung" eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Damit verbunden ist die Prüfung, ob durch die neuen Planfestsetzungen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) des bisherigen Bebauungsplans überplant werden, was dazu führen würde, dass das bisherige Ausgleichskonzept nicht mehr funktioniert.

Diese Prüfung ist erfolgt und aus den vorliegenden (Alt-) Unterlagen des Bebauungsplans "Ortsmitte Bergfelde" ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplans Flächen oder Maßnahmen überplant werden, die ursprünglich Kompensationswirkungen entfalteten. Insofern besteht kein Erfordernis, Ersatzmaßnahmen für die Überplanung bisheriger Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des neuen Plans betroffenen bisherigen ("alten") Planinhalte erfüllen gestalterische Funktionen, deren Übernahme in den neuen Bebauungsplan seitens der Stadt nicht beabsichtigt ist.

Gestaltungsmaßnahmen

Um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen auf den Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet zu sichern, wird eine entsprechende Pflanzfestsetzung getroffen. Dadurch wird verbindlich festgesetzt, dass auf den Teilen der Gemeinbedarfsflächen, die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaut werden können (insgesamt ca. 0,20 ha), je angefangene 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gepflanzt wird.

II.4.2.5 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Waldfläche

Wie aus der Bestandsaufnahme zu schlussfolgern ist (siehe Pkt. I.2.6), führen die Planfestsetzungen zum Verlust von ca. 0,34 ha Waldfläche im Sinne des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes. Dieser forstwirtschaftliche Verlust ist im Ergebnis der Stellungnahme der zuständigen unteren Forstbehörde im Verhältnis 1:2 auszugleichen, woraus sich eine Erstaufforstungsfläche von 0,68 ha ergibt.

Diese Aufforstungsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht gesichert werden, da keine geeignete Fläche zur Verfügung steht. Insofern muss der forstwirtschaftliche Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Auf Grund der bisher vorliegenden Erfahrungen der Stadt im Umgang mit der vergleichbaren Problematik im Verlauf von Bebauungsplanverfahren an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes besteht seitens der Stadt die Absicht, diese Aufforstungsfläche auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz der damaligen Märkischen Kaserne Lehnitz im Stadtteil Borgsdorf zu sichern. Wie jedoch im Rahmen der stattgefundenen Abwägung der Stellungnahmen der Behörden deutlich wurde, kann die entsprechende Aufforstungsfläche bis zum Abschluss des Verfahrens noch nicht vertraglich gesichert werden. Eine Vereinbarung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), auf deren Grundlage eine geeignete Fläche durch die Abteilung Bundesforst der BIMA aufgeforstet werden soll, ist in Bearbeitung. Eine vergleichbare Vereinba-

rung mit Sicherung der Aufwuchspflege wurde bereits erfolgreich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 33 "Gemeinbedarfsfläche nördlich der Goethestraße" abgeschlossen.

Aus diesen Zusammenhängen heraus geht die Stadt im Rahmen der Abwägung davon aus, dass spätestens zum Zeitpunkt der "materiellen" Waldinanspruchnahme der erforderliche Waldausgleich umgesetzt werden kann. Die Stadt kann auch auf die Umsetzung der erforderlichen Waldaufforstung vertrauen, da sonst keine Baugenehmigung für das Grundstück erteilt werden würde.

III Wesentliche Auswirkungen der Planung

Stadtplanerische Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die Festsetzungen wird auf erkennbare innerstädtische Bedürfnisentwicklungen reagiert. Der Bebauungsplan bestimmt in seinem Geltungsbereich eine neue städtebauliche Ordnung, die nach der bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation (Geltungsbereich des "alten" Bebauungsplans) nicht entwickelt werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann das Plangebiet als Teil der südlichen Ortsmitte von Bergfelde städtebaulich aufgewertet werden. Der in Umsetzung der Planinhalte zu erwartende Ersatz des bestehenden Kita-Gebäudes durch einen Neubau wird einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes in der Mitte von Bergfelde leisten.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit Festsetzung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass dem steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen im sozialen Bereich durch bauliche und damit kapazitive Erweiterungen schrittweise begegnet werden kann, da dadurch sowohl Kita- als auch Hortplätze geschaffen werden können.

Die Entwicklung des Friedensplatzes als öffentliche Grünfläche und Spielplatz dient der Verbesserung des Wohnwertes der umgebenden Wohnnutzungen und der Schaffung neuer sozialer Kommunikationsmöglichkeiten. Durch die Schaffung der Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Kita-Grundstückes kann nach Abschluss der entsprechenden Baumaßnahmen davon ausgegangen werden, dass sich die Lebens- und Arbeitsverhältnisse des Kita- und Hortbereiches positiv verändern werden. Negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da von den beabsichtigten Nutzungen angenommen werden kann, dass sie sich harmonisch in das gesamtstädtische System einfügen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen sowie unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird davon ausgegangen, dass sich durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten künftigen Nutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben werden.

Erschließungsmaßnahmen

Da sich das Plangebiet innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes befindet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass keine wesentlichen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt zu planen oder zu realisieren sind.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich nicht abschließend benennen. Auf Grund der Planinhalte ist jedoch davon auszugehen, dass Planungs- und Realisierungsmittel u. a. für die baulichen Umgestaltungen und Erweiterungen auf dem Kita-Grundstück, für die Herstellung einer öffentlich begehbaren Grünfläche "Friedensplatz" einschließlich der Errichtung eines Spielplatzes sowie ggf. für den Rückbau der entwidmeten Schulstraße in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen sind, was teilweise bereits erfolgt ist.

Bodenordnende Maßnahmen

Da der Bebauungsplan u. a. das Ziel verfolgt, die Entwidmungsmöglichkeit eines Teils der Schulstraße zu prüfen und ggf. vorzubereiten, sind im Zuge der Planrealisierung Neuordnungen innerhalb der Grundstücksstruktur zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der "neue" Bebauungsplan auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufbaut.

IV Verfahren

1. Frühzeitige Beteiligungsverfahren

1.1 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 17. Juli 2007 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung aufgefordert.

1.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die für die Raumordnung zuständige Behörde über die Planabsicht informiert und um Stellungnahme ersucht.

1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig informiert. Dazu wurden die zweckentsprechenden Planungsunterlagen in der Zeit vom 06. August bis einschließlich 10. September 2007 im Rathaus der Stadt Hohen Neuendorf zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 30. August 2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 13a BauGB durchgeführt.

3. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04. Januar 2008 um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Deshalb hat der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. Januar bis einschließlich 15. Februar 2008 öffentlich ausgelegen.

4. Abwägungsbeschluss

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24. April 2008 beschlossen.

5. Beschluss des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die Stadtverordneten der Stadt Hohen Neuendorf in ihrer Sitzung am 24. April 2008 beschlossen.

Die vorliegende Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

V Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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),
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350),
- dem Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74) 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).

Stadt Hohen Neuendorf/Stadtteil Bergfelde
Bebauungsplan Nr. 35: "Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde"

Übersicht

Prüfung (Abwägung) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zum Bebauungsplanentwurf

Stand: Februar 2008
(Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordneten am 24. April 2008)

Anlage 1 zur Begründung

Statistik

1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind
12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschl. Nachbargemeinden
von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt worden. Gleichzeitig ist ihnen der Entwurf zur Stellungnahme übergeben worden.

Im Ergebnis dieses Verfahrens sind
11 Stellungnahmen eingegangen und in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einzubeziehen.

Davon enthalten:
7 Stellungnahmen keine Anregungen zum Planentwurf und
4 Stellungnahme Anregungen zum Planentwurf, wobei
diese Stellungnahmen keine Anregungen enthalten, die zu Korrekturen der Planinhalte des Entwurfs führen.

Abwägungsvorgang

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen mit Wiedergabe ihres wesentlichen (planungsrelevanten) Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsvorschläge (soweit erforderlich) zugeordnet, die im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen herausgearbeitet wurden.

Hinweise

1. Im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 1 BauGB), wurden im Jahr 2007 einzelne Behörden etc. von der Planung unterrichtet. Deren Stellungnahmen sind seitens der Stadt bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt worden. Sofern in den Stellungnahmen aus dem Jahr 2008 ausdrücklich auf diese frühzeitigen Stellungnahmen und deren inhaltlichen Fortbestand verwiesen wird, erfolgt deren zweckentsprechende Einbeziehung in die Abwägung.

2. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung (siehe Pkt.1) wurden im Jahr 2007 weitere Behörden etc. von der Planung unterrichtet. Insgesamt wurden von denen keine Bedenken, Einwendungen oder sonstigen Hinweise zum Planverfahren mitgeteilt, die eine nochmalige Beteiligung am Verfahren durch Information über die öffentliche Auslegung des Entwurfs oder dessen Zustellung an die jeweilige Behörde erforderlich gemacht hätten. Aus Gründen der Vollständigkeit des Verfahrens werden diese Behörden im Anschluss an die o. g. 12 Behörden der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Wiedergabe des wesentlichen Inhalts ihrer Stellungnahme aufgelistet und es wird ihnen ein entsprechender Auswertungshinweis zugeordnet.

01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 8 Lindenstraße 34a, 14467 Potsdam	Stellungnahme vom 22.01.2008

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
01	Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung kann weiterhin bestätigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

02	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Fehrbelliner Straße 31, 16816 Neuruppin	Stellungnahme vom 10.01.2008

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

03	Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster Poststraße 1, 16515 Oranienburg	Stellungnahme vom 10.02.2008 *Stellungnahme vom 13.08.2007*

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
03.1	<u>Bereich Planung/Weiterführende Hinweise</u>	Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weiterführende Hinweise sind regelmäßig nicht abwägungsrelevant. Aufgrund des Umfangs wird in der Abwägung zu den einzelnen Punkten Stellung genommen, ungeachtet dessen, dass hier die Beschränkung des beteiligten Trägers auf seinen Aufgabenbereich überschritten wurde.

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	1.1.1 "Zu den allgemeinen Planungszielen" Es wird angeregt, zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Wirkung der Kirche im zukünftigen Ortszentrum, die Bauweise sowie die überbaubare Fläche für das geplante kirchliche Gemeindehaus im Rechtsplan näher zu bestimmen. Mit Blick auf die Umsetzung des bereits vorliegenden Objektplans (Variante 6) für das Kita-Gebäude sollte geprüft werden, ob die planungsrechtliche Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen geschlossenen Bauweise für die Gemeinbedarfsfläche zweckmäßig ist.	zu 1.1.1 Den Hinweisen wird nicht gefolgt: Anders als in "normalen" Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung werden Flächen für den Gemeinbedarf, sofern sie separat im Bebauungsplan festgesetzt werden, nicht als Baugebiet durch die Baunutzungsverordnung erfasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche bedarf es insofern nicht zwangsläufig, in Abhängigkeit städtebaulicher Erfordernisse sind derartige Festsetzungen jedoch möglich (siehe hierzu auch: MIR Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Ausgabe 2006). Dieses städtebauliche Festsetzungserfordernis ist aus Sicht der Stadt weder für die Bauweise noch für die überbaubare Grundstücksfläche gegeben. Gerade Gemeinbedarfseinrichtungen können durch ihre bauliche Hülle geeignet ein, besondere stadtgestalterische und Ortsbild prägende Wirkungen zu erzeugen, die die hervorzuhebende städtebauliche Bedeutung einzelner Stadtteilgebiete (wie im vorliegenden Planfall einen Teilbereich der Ortsmitte von Bergfelde) nachhaltig unterstützen, so dass zu starke bauliche Beschränkungen dieser gewollten Wirkung entgegenstehen können.
	1.1.2 Zum "Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden" In der textlichen Festsetzung ist darzustellen, dass Schallschutzmaßnahmen nur für bestimmte Fassaden (z. B. zur Schönfließer Straße oder der Ahornallee) eines Gebäudes festgesetzt werden. Zur Sicherung der Rechtseindeutigkeit der Planung sind die Abgrenzungen der 3 Lärmpegelbereiche zu vermaßen.	zu 1.1.2 Den Hinweisen wird nicht gefolgt: Grundsätzlich ist anzumerken, dass die inhaltliche Ausgestaltung von Bebauungsplänen hoheitliche Aufgabe der Stadt ist. Im Umkehrschluss dazu gehört es nicht zu den Aufgaben der Kreisplanung der Stadt vorzuschreiben ("… ist darzustellen …") welche Inhalte der künftige Bebauungsplan haben soll. Ungeachtet dessen lassen sich für die Stadt aus der "Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 35 …", auf deren Grundlage die Stadt die Immissionsschutzfestsetzungen trifft, keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz (Festsetzung 3.1) nur für bestimmte Fassadenteile zutreffen. Auch für die Vermaßung der Lärmpe-

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
		gelbereiche besteht aus Sicht der Stadt kein Erfordernis. Dank des zunehmenden Einsatzes digitaler Technik bei der Erstellung von Bauleitplänen und deren späterer digitaler Übertragung in die amtlichen Kartenwerke der Stadt ist es heutzutage weitaus exakter möglich als früher zu Zeiten der analogen Arbeitsweise, die Planfestsetzungen im Zuge der Planumsetzung beispielsweise Vermessern oder Bauherren digital zur Verfügung zu stellen. Damit kann sichergestellt werden, dass jedem Bauherren exakt die festgesetzten Planinhalte digital auf den Lageplan übertragen werden können und insofern kann die Bemaßung einzelner Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Ein herkömmliches "Ablesen" der Abstände aus der Planzeichnung ist bei dem verwendeten Maßstab von 1:1.000 in der Originalplanzeichnung darüber hinaus in ausreichender Genauigkeit möglich.
	Es wird hingewiesen, dass der festgesetzte Lärmpegelbereich V bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie heranreicht. Sofern in dem bereits vorliegenden Objektplan für die Kita keine Bebauung an der Schönfließer Straße vorgesehen ist und in städtebaulicher Hinsicht auch das Gemeindehaus auf dem Kirchengrundstück nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden soll, kann der Lärmpegelbereich V entfallen. Im Lärmpegelbereich II kann die gesonderte Festsetzung für Büroräume entfallen, da für diesen Bereich insgesamt der gleiche Mindestwert gilt.	Unter Berücksichtigung der o. g. grundsätzlichen Anmerkungen zu 1.1.2 wird auch mit diesem Hinweis versucht, die städtebauliche Planung der Stadt unberechtigterweise zu beeinflussen. Darüber hinaus ist eine Bezugnahme auf einen Objektplan rechtsfehlerhaft, da der vorliegende Bebauungsplan formell kein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB, so dass zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gar keine gesicherten Erkenntnisse zur künftigen Bebauung der Grundstücke vorlagen. Ein Verzicht auf die Abgrenzung des Lärmpegelbereiches V entspräche nicht den Ergebnissen der vorliegenden schalltechn. Untersuchung. Insofern ist generell nicht nachvollziehbar, wie der Bereich Planung fachlich in der Lage ist, entgegen den Ergebnissen der Fachgutachter anders lautende Empfehlungen auszusprechen.
	In der Begründung sollte näher erläutert werden, weshalb auf dem Kita-Grundstück der festgesetzte höhere Lärmschutz für Büroräume und nicht für die Schlaf- und Gruppenräume der Kindereinrichtung gilt.	Dem Hinweis auf die Ergänzung der Begründung wird nicht nachgegangen, weil die seitens des Landkreises aus dem Plan gezogene Schlussfolgerung falsch ist. Nach allgemein anerkannten Interpretationen des Immissionsschutzrechtes und der einschlägigen Normen gehören die Schlaf- und Grup-

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
		penräume einer Kindereinrichtung eindeutig zu den Aufenthaltsräumen und diese erhalten in Umsetzung der Planinhalte einen höheren Lärmschutz als die Büroräume.
	Aus den Unterlagen wird nicht deutlich, wo sich der Lärmpegelbereich I befindet.	Sofern mit Unterlagen die Planzeichnung gemeint ist, ist in dieser die Kenntlichmachung von Lärmpegelbereichen nur dann erforderlich, sofern diese für Flächen gelten, auf denen Gebäude errichtet werden sollen bzw. die innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Da sich der Lärmpegelbereich I auf einen geringen Teilbereich der Schulstraße sowie außerhalb des Geltungsbereiches erstreckt ist dessen Kenntlichmachung nicht erforderlich.
	1.1.3 Zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Maßnahmen zum Schutz, ..." In der Begündung ... sollte die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO deutlicher dargestellt werden.	zu 1.1.3 Dieser Hinweis ist inhaltlich nicht nachvollziehbar, da sich die Textfestsetzung 1 keinen Bezug zu § 19 (4) der BauNVO herstellt.
	1.1.4 Zur textlichen Festsetzung Nr. 2 „Einzelbaumpflanzungen“ Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung keine „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ für die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume festgesetzt worden ist. Die Rechtseindeutigkeit dieser textlichen Festsetzung ist nicht gegeben.	zu 1.1.4 Mit der Festsetzung 2 stellt die Stadt auf den Anteil an zulässiger Grundfläche ab, der auf Grund der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und der höchst zulässigen (rechtlich möglichen) Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) als Rest nicht überbaut werden darf und somit "nicht überbaubar" ist. Zur Verbesserung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzung ist die Begründung dahingehend zu ergänzen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich aus der Stellungnahme des Bereiches Planung nicht.

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
03.2	Untere Naturschutzbehörde Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, womit Anwendung der Eingriffsregelung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen entfallen. Es wird begrüßt, dass die Stadt sich im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auseinandergesetzt hat. Der Verlust der Waldfläche soll durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 auf dem ehemaligen Bundeswehrstandort in Lehnitz erfolgen. Weitergehende Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.	Die zustimmende und letztendlich Planinhalte wiedergebende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.
03.3	Untere Wasserbehörde Unter Hinweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung keine weiteren Hinweise zum Planentwurf erforderlich.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Behörde keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. Die damit zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.
03.4	Untere Straßenverkehrsbehörde Keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken zum Planentwurf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.
03.5	Untere Bodenschutzbehörde Die Fläche des Plangebietes ist im Altlastenkataster nicht registriert. Sofern bei Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
03.6	Untere Abfallbehörde "Frühzeitig weiterführende Hinweise zum Straßenausbau" Der Planentwurf sieht die Umwandlung der Herthastraße in eine Stichstraße vordergründig als öffentliche Parkfläche vor. Zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung der an die Herthastraße angeschlossenen Gründstücke, insbesondere die mit der Zweckbestimmung „Kirche..." gelten folgende Anforderungen: Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 (4) Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei der Stichstraße ist eine Wendeanlage nach EAE 85/95 für 3-achsige Müllfahrzeuge zu planen. Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.	Hier wurde seitens der Behörde der Planentwurf falsch verstanden: Die Planung eines Teils der Herthastraße als "öffentliche Parkfläche" ist keine Umwandlung in eine Stichstraße - dieser Teil der Herthastraße ist bereits im Bestand eine Stichstraße. Ein Anschluss der Grundstücke an die Abfallentsorgung wird durch die Planung nicht verhindert. Die "EAE 85/95" sind bereits durch die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt), Ausgabe 2006, ersetzt worden und deren Berücksichtigung wird durch die Planinhalte nicht verhindert. Die Stellungnahme richtet sich vordergründig auf die Phase der Planumsetzung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.
03.7	Bereich Brand-, Katastrophenschutz, Rettungswesen Keine vorbeugenden brandschutzrechtlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.
03.8	Bereich Bildung und Gebäudeverwaltung Es wird hingewiesen, dass für die beabsichtigte Einziehung der Schulstraße ein förmliches Verfahren nach BbgStrG einzuhalten ist und im § 8 BbgStrG genannten Voraussetzungen erfüllt sein müssen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

04.	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 - Neuruppin Fehrbelliner Straße 4a, 16816 Neuruppin	Stellungnahme vom 13.02.2008 Stellungnahme vom 09.08.2007

lfd. Nr.	**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**	**Prüfung/Abwägungsvorschlag**
04.1	Wasserbewirtschaftung und Hydrologie-RW 5 Hinweis auf Stellungnahme aus 2007. Keine weiteren Forderungen und Hinweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht zum Planentwurf. Stellungnahme vom 09.08.2007: Keine Bedenken zum Planentwurf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich auch unter Einbeziehung der Stellungnahme aus dem Jahr 2007 daraus nicht.
04.2	Immissionsschutz-RW 4 Keine Bedenken zum Planentwurf aus Sicht des Immissionsschutzes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

05	Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppin, untere Forstbehörde Bahnhofstraße 17, 16556 Borgsdorf	Stellungnahme vom 31.01.2008 Stellungnahme vom 31.07.2007

Lfd. Nr.	**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**	**Prüfung/Abwägungsvorschlag**
	Die untere Forstbehörde stimmt dem vorliegenden B-Plan Entwurf und deren darin aufgeführten Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung von 0,34 ha Wald im Verhältnis von 1:2 zu. Es wäre wünschenswert, wenn der Plan die Ersatzaufforstung konkret festschreiben würde, mittels Angaben zu Flur und Flurstück. Stellungnahme vom 31.07.2007 (Plan relevanter Auszug) Aus Sicht der unteren Forstbehörde stehen der Umwidmung der erfassten Waldfläche im Innenbereich keine forstlichen Belange entge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich auch unter Einbeziehung der Stellungnahme aus dem Jahr 2007 daraus nicht. Derzeit befindet sich eine Vereinbarung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) in Bearbeitung, auf deren Grundlage eine geeignete Fläche auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz der damaligen Märkischen Kaserne Lehnitz im Stadtteil Borgsdorf durch die Abteilung Bundesforst der BIMA aufgeforstet werden soll. Eine derartige Vereinbarung mit Sicherung

Lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	gen. Bei der Inanspruchnahme der oben angeführten Waldfläche ist ein naturaler Ausgleich von 1:2 als Ersatzaufforstung vorzusehen. Es wird empfohlen, ca. 0,8 ha Ersatzfläche im weiteren Verfahren planungsrechtlich zu sichern.	der Aufwuchspflege wurde bereits erfolgreich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 33 "Gemeinbedarfsfläche nördlich der Goethestraße" abgeschlossen. Die Stadt kann auf die Umsetzung der erforderlichen Waldaufforstung vertrauen, da sonst keine Baugenehmigung für das Grundstück erteilt werden würde. Aus diesen Zusammenhängen heraus geht die Stadt im Rahmen der Abwägung davon aus, dass spätestens zum Zeitpunkt der "materiellen" Waldinanspruchnahme der erforderliche Waldausgleich umgesetzt werden kann.

06	Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost Tramper Chaussee 3, 16225 Eberswalde	Stellungnahme vom 30.01.2008

Lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	Es wird hingewiesen, dass der Landesbetrieb Straßenwesen nicht für den erforderlichen Lärmschutz verantwortlich ist. Für Anbindungen an die Bundesstraße ist die Ausführungsplanung rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme einzureichen. Unter Beachtung der Hinweise wird dem Planentwurf zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

07 Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg
07.1 Konsistorium, Georgenkirchstraße 69, 10249 Berlin — Stellungnahme vom 14.02.2008

Lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	Es besteht kein Anlass, gegen den derzeitigen Planungsstand Einsprüche geltend zu machen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

07.2 Evangelische Kirchengemeinde Bergfelde,
Schönfließer Straße 12, 16562 Bergfelde — Stellungnahme vom 10.01.2008

Lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	Der Gemeindekirchenrat Bergfelde hat der vorgelegten Planung mit zwei Anmerkungen zugestimmt: 1. Im Zuge des Neubaues werden die Grundstücksgrenzen beachtet, d.h. die jetzige Überbauung seitens der Stadt wird abgestellt. 2. Das Bauvorhaben eines Gemeindehauses, welches im Jahr 2008 in die Planungsphase kommt, bleibt von ihrem Bau unberührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des seitens der Stadt geplanten Abrisses des bisherigen Kita-/Hortgebäudes und der künftigen Neubebauung des Grundstückes der Stadt werden die geltenden Eigentumsrechte berücksichtigt und die historisch bedingte Situation entsprechend "bereinigt". Das Planungsrecht auf dem Gemeindegrundstück bleibt durch die Planung unbeschadet. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich nicht.

08 Gemeinde Mühlenbecker Land, Bau- und Planungsamt
Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck — Stellungnahme vom 07.01.2008

Lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	Die Belange der Gemeinde Mühlenbecker Land werden durch die Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

09	Stadt Oranienburg, Stadtplanungsamt Schlossplatz 2, 16515 Oranienburg	Stellungnahme vom 04.01.2008

Lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	Die Belange der Stadt Oranienburg werden durch die Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

10	Gemeinde Birkenwerder, Bauamt Hauptstraße 34, 16547 Birkenwerder	Stellungnahme vom 14.01.2008

Lfd. Nr.	Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
	Die Belange der Gemeinde Birkenwerder werden durch die Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

11	Stadt Velten, Bauamt Rathausstraße 10, 16727 Velten

Keine Rückantwort

12	Stadt Hennigsdorf, Fachbereich II Rathausplatz 1, 16761 Hennigsdorf	Stellungnahme vom 29.01.2008

Lfd. Nr.	**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**	**Prüfung/Abwägungsvorschlag**
	Die Stadt Hennigsdorf hat keine Äußerungen zur Planung vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Zusatz

13	*Brandenburgisches Landesamt f. Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, ...* *Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang*	*Stellungnahme vom 25.07.07* *im Rahmen § 4 Abs. 1 BauGB*

lfd. Nr.	***Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:***	***Auswertungshinweis***
	Der Bebauungsplan ist mit den Belangen der Behörde vereinbar. *Es folgen Hinweise zum Verhalten bei Bodendenkmalfunden.*	*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. In der weiteren Planung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergaben sich daraus nicht. Da sich die Grundzüge der Planung beim Entwurf gegenüber dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht veränderten, wurde auf eine erneute Beteiligung dieser Behörde nach § 4 Abs.2 BauGB verzichtet.*

14	*Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung* *Hauptallee 116/8, 15806 Zossen, OT Wünsdorf*	*Stellungnahme vom 25.07.07* *im Rahmen § 4 Abs. 1 BauGB*

Lfd. Nr.	***Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:***	***Auswertungshinweis***
	Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des Plangebietes ergeben sich nicht. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich. *Es folgen Hinweise zum Verhalten bei Kampfmittelfunden.*	*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. In der weiteren Planung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergaben sich daraus nicht. Da sich die Grundzüge der Planung beim Entwurf gegenüber dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht veränderten, wurde auf eine erneute Beteiligung dieser Behörde nach § 4 Abs.2 BauGB verzichtet.*

15	*Brandenburgisches Landesamt f. Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege, ...* *Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf*	*Stellungnahme vom 25.07.07* *im Rahmen § 4 Abs. 1 BauGB*

lfd. Nr.	***Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:***	***Auswertungshinweis***
	Gegen die vorliegende Planung bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken.	*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. In der weiteren Planung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergaben sich daraus nicht. Da sich die Grundzüge der Planung beim Entwurf gegenüber dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht veränderten, wurde auf eine erneute Beteiligung dieser Behörde nach § 4 Abs.2 BauGB verzichtet.*

Stadt Hohen Neuendorf/Stadtteil Bergfelde
Bebauungsplan Nr. 35: "Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde"

Übersicht

Prüfung (Abwägung) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf

Stand: Februar 2008
(Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordneten am 24. April 2008)

Anlage 2 zur Begründung

Statistik

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Jahr 2008 ging
01 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
zum Planentwurf ein.

Diese Stellungnahme enthielt Anregungen zum Planentwurf, die jedoch zu keiner Änderung des Planentwurfs führen.

Abwägungsvorgang

Nachfolgend wird die eingegangene Stellungnahme mit Wiedergabe ihres wesentlichen (planungsrelevanten) Inhalts aufgelistet und es werden ihr die jeweiligen Abwägungsvorschläge (soweit erforderlich) zugeordnet, die im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme herausgearbeitet wurden.

Hinweis

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) im Jahr 2007 ging keine Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung ein.

01 Stellungnahme vom 10.01.2008

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung /Abwägungsvorschlag
Es müssen nicht alle kommunalen Grünflächen komplett bebaut werden. Der Friedensplatz liegt an der A-Müller-Str.. Diese Straße ist die Verbindungsstraße zwischen L 171 und B 96a. Nachmittags fahren 400-600 PKW und große Fahrzeuge zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr auf dieser Straße. Ein Spielplatz an dieser Straße ist aus Sicherheitsgründen, schon aus Sicht des Kinderschutzes, abzulehnen. Auch ein Zaun hilft nicht, es sei denn er ist 4 m hoch. Mein Vorschlag: In 2 Jahren soll der Container auf dem Schulhof abgebaut werden. Nehmen Sie den frei werdenden Platz zur dortigen Spielplatzerweiterung. Lassen Sie Finger vom letzten Grün an dieser Straße und den freien Blick auf die Kirche. Schon 1981 sollten 4 Bungalows für den VEB Buna hier stehen. Die Bergfelder haben es verhindert.	An Hand Satz 1 der Stellungnahme ist zu vermuten, dass die Inhalte des Planentwurfs missverstanden wurden: Gerade eine Grünfläche stellt hinsichtlich ihrer künftigen Entwicklung eine Fläche dar, deren Grundcharakter durch eine "nicht bauliche" Nutzung geprägt wird bzw. werden muss. Insofern lässt sich aus der Planfestsetzung "Öffentliche Grünfläche" nicht schlussfolgern, dass diese Fläche *"komplett bebaut"* werden soll, sondern diese Planfestsetzung soll (im Gegenteil) deutlich machen, dass diese Fläche künftig keine Entwicklung zu einer Baufläche im Sinne der Baunutzungsverordnung erhalten soll. Die zusätzliche Zweckbestimmung "Spielplatz" dient der näheren Konkretisierung der künftigen Nutzung auf dieser Fläche und berücksichtigt dabei auch bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen im Bezug auf die Bestimmtheit von Bebauungsplanfestsetzungen. Dabei soll die Festsetzung "Spielplatz" weniger darauf hindeuten, dass die Gesamtfläche als Spielplatz entwickelt werden soll, sondern vielmehr darauf, dass innerhalb der Grünfläche die Errichtung eines Spielplatzes zulässig ist. Die exakte Ausdehnung und Dimensionierung des Spielplatzes will die Stadt bewusst auf die spätere Phase der Planumsetzung und die damit verbundene Objekt- und Ausführungsplanung verschieben, um dann aktuell auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können. Grundsätzlich folgt die Grünflächenfestsetzung den Inhalten des Flächennutzungsplans und die Sicherung eines Spielplatzes setzt das seitens der Stadt sowohl im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans formulierte Planungsziel als auch das im Spielplatzentwicklungsplan der Stadt (beschlossen in der Sitzung der SVV am 28.02.2008) formulierte Planungsziel um, auf dem Friedensplatz einen Spielplatz zu errichten.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung /Abwägungsvorschlag
	Die in der Stellungnahme formulierten Sicherheitsbedenken werden seitens der Stadt nicht mitgetragen. Die August-Müller-Straße wird in der Straßenklassifizierung der Stadt Hohen Neuendorf als Haupterschließungsstraße eingestuft, vergleichbar weiterer innerörtlicher Haupterschließungsstraßen wie z. B. Ahornallee, Dorfstraße/Mühlenbecker Straße oder Briesestrasse. Daraus lassen sich keine Anhaltspunkte für ein besonderes Verkehrsaufkommen ableiten. Ebenso liegen der Stadt keine statistischen Erhebungen zur Unfallhäufigkeit in der August-Müller-Straße vor, die auf ein besonderes Gefährdungspotential dieser Straße hinweisen würden. Der Alternativvorschlag für den Spielplatzstandort (Schulhof) bleibt planungsrechtlich weiter offen. Ein Problem wird jedoch darin gesehen, dass der geplante Spielplatz öffentlich zugänglich sein soll. Inwieweit eine öffentliche (außerschulische) Nutzung der Schulfreiflächen künftig möglich bzw. gewollt ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung nicht beurteilt werden und ist auch nicht Gegenstand der Abwägung.
	Aus den Anregungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planinhalte.