



Stadt Hohen Neuendorf Stadtteil Stolpe

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr.45

Historischer Dorfkern Stolpe,
Stadtteil Stolpe

Satzung

Atelier Rauscher

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

2.3.2010

Stadt Hohen Neuendorf Stadtteil Stolpe

Bebauungsplan Nr.45

"Historischer Dorfkern Stolpe, Stadtteil Stolpe"

Auftraggeber: **Stadt Hohen Neuendorf**

vertreten durch den Fachbereich Bau- und Grünflächendienste,
Fachdienst Stadtplanung und Bauverwaltung,
Fachdienstleiter: Herr Dipl.-Ing. Berthold Zenner
mit Sitz in D-16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str.2,
Telefon: (03303) 528143

Auftragnehmer: **Atelier Rauscher**

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

Arbeitsstand: **Satzung 2.3.2010**

Begründung zum Bebauungsplan Nr.45 "Historischer Dorfkern Stolpe, Stadtteil Stolpe"

1.	Einführung	7
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	7
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.	Ausgangssituation	9
2.1	Stadträumliche Einbindung	9
2.2	Historische und städtebauliche Entwicklung	9
2.3	Bebauung und Nutzung	11
2.4	Erschließung	12
2.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	12
2.6	Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	12
2.7	Natur, Landschaft, Umwelt	13
2.8	Immissionsschutz	13
2.8.1	Geruchsimmissionen	13
2.8.2	Lärmimmissionen	14
2.9	Eigentumsverhältnisse	14
3.	Planungsbindungen	15
3.1	Landes- und Regionalplanung	15
3.2	Flächennutzungsplan 2003	15
3.3	Bebauungsplan der Gemeinde Stolpe Nr.1 "Dorfbereich" 1999/2003	18
3.4	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2007	19
3.5	Dorfentwicklungsplanung 2002	19
3.6	Denkmalschutz	20
3.6.1	Baudenkmale	20
3.6.2	Bodendenkmal	21
4.	Planungskonzept	21
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	21
4.2	Planungsgrundsätze und Planverfahren	23
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	24
5.	Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	25
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	25
5.1.1	Bauweise	25
5.1.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Vorgartenzone	27
5.1.3	Stellung der Hauptgebäude	28
5.2	Gestaltungsregelungen	29
5.2.1	Fassaden	29

5.2.2	Wandöffnungen und Fenster	31
5.2.3	Dächer und Dachgeschosse	34
5.2.4	Dachaufbauten	36
5.2.5	Zwerchgiebel	37
5.2.6	Einfriedungen von Grundstücken am öffentlichen Straßenraum	38
5.2.7	Sende- und Empfangsanlagen	39
5.3	Erhaltung baulicher Anlagen	40
5.4	Nachrichtliche Übernahmen	42
5.4.1	Bodendenkmal	42
5.4.2	Baudenkmale	43
5.5	Hinweise	43
	- Lärmschutz	43
	- Trinkwasserschutzzone	44
	- Niederschlagswasser	44
	- Biotopschutz	44
	- Baugrunduntersuchungen	44
	- Kampfmittelbelastung	44
	- Altlasten	44
	- Telekommunikationsanlagen	44
5.6	Planunterlage	45
6.	Auswirkungen der Planung	45
	- Städtebauliche Entwicklung	45
	- Lebens- und Arbeitsverhältnisse	45
	- Privates Eigentum	45
	- Ordnungsmaßnahmen	45
	- Umwelt	45
	- Haushalt und Finanzplanung der Stadt	47
7.	Verfahren	47
8.	Rechtsgrundlagen	48
9.	Fotodokumentation des schutzwürdigen Bestandes an baulichen Anlagen	49
10.	Skizzen zur Erläuterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	55
10.1	Dachformen	55
10.2	Dachaufbauten	57
10.3	Fassade und Dach	59

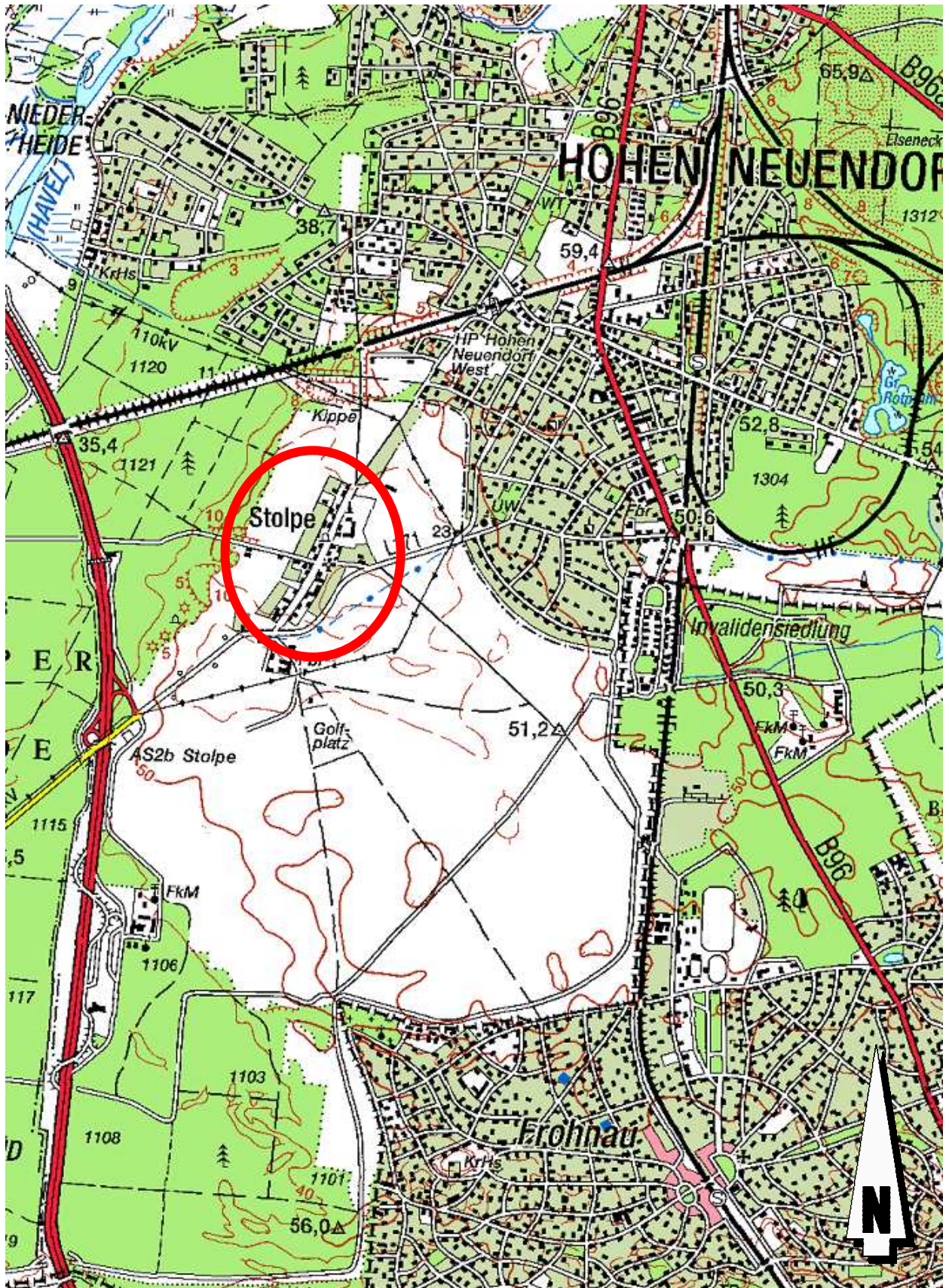


Bild 1: Lage und räumliche Einordnung des Planungsgebietes (ohne Maßstab)
Quelle: TK50 - Amtliche topografische Karte des Landes Brandenburg M 1:50.000



Bild 2: Luftbild der historischen Ortslage des Dorfes Stolpe (ohne Maßstab)
Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Oberhavel, Stand Juni 2006

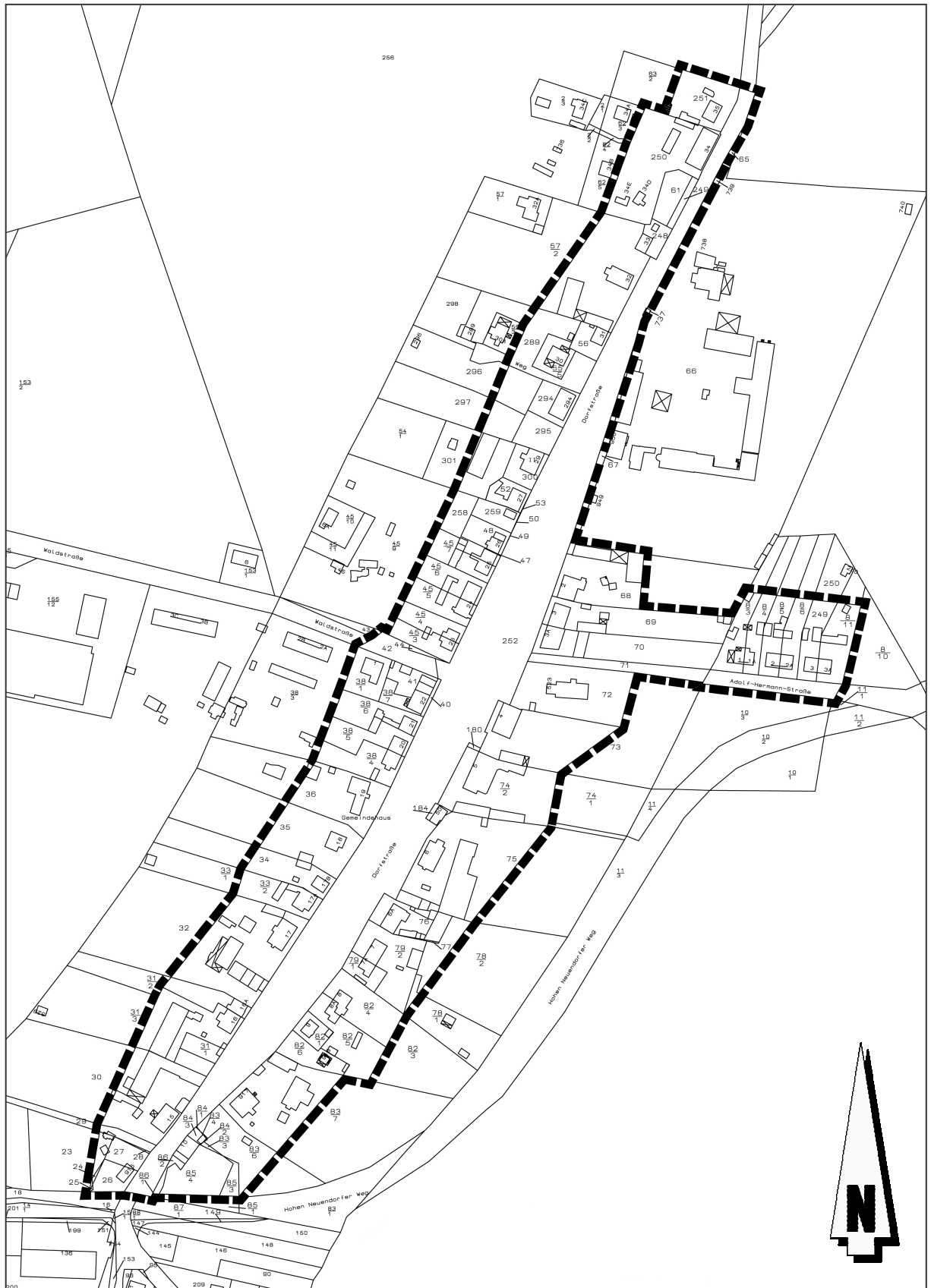


Bild 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.45 (ohne Maßstab)

Quelle: ALK - Automatisierte Liegenschaftskarte LK Oberhavel, Stand 1.10.2007

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das ca. 10,32 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr.45 liegt südwestlich der Kernstadt Hohen Neuendorf und umfasst im Wesentlichen den bebauten historischen Dorfbereich des Stadtteils Stolpe einschließlich der nach 1945 entstandenen Bodenreformhäuser an der Adolf-Hermann-Straße, jedoch nicht die jüngere Bebauung (u.a. zwei Wohnblöcke) hinter den historischen Hofgrundstücken an der Waldstraße. Die Bebauung südlich der Landesstraße wurde nicht in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen, weil hier kaum städtebaulich-gestalterischer Zusammenhang zum Plangebiet besteht.

Ebenfalls nicht einbezogen wurde das unter Denkmalschutz stehende Gut, weil es in jeder Hinsicht und besonders unter städtebaulichen und baugestalterischen Gesichtspunkten einen besonderen Bereich darstellt, der nicht mit dem übrigen Baubestand des Dorfes vergleichbar und somit durch einheitliche Gestaltungsfestsetzungen nicht fassbar ist. Der Gutsbereich soll bei Bedarf durch ein gesondertes Planverfahren behandelt werden, in dem dann die konkreten Vorstellungen der Eigentümer / Nutzer sowie die Belange des Denkmalschutzes objektbezogen zu berücksichtigen sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der festgesetzten Abgrenzungslinie. Folgende Flurstücke der Gemarkung Stolpe (Stichtag: 1.10.2007) liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich; zur Orientierung siehe auch oben, Bild 3:

Flur 2, Flurstücke 8/3*, 8/4*, 8/5*, 8/6*, 8/11* und 249 (* = nur teilweise).

Flur 3, Flurstücke 23*, 24, 25, 26, 27, 28, 29*, 30*, 31/1, 31/2*, 31/3*, 32*, 33/2, 34*, 35*, 36*, 38/1, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 40, 41, 42*, 44, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 55/5, 56, 57/2*, 61, 68*, 69, 70, 71*, 72, 73*, 74/2*, 75, 76, 77, 78/1*, 78/2*, 79/1, 79/2, 82/1, 82/4, 82/5, 82/6, 83/3, 83/4, 83/6, 83/7*, 84/1, 84/2, 84/3, 85/3, 85/4, 86/2, 180, 184, 248, 249, 250, 251, 252*, 258, 259, 289*, 294, 295, 296*, 297*, 300 und 301* (* = nur teilweise).

Das Plangebiet wird im Nordosten begrenzt durch das Gut Stolpe und im Süden durch die Landesstraße L 171. Alle anderen Seiten des Plangebietes werden durch die rückwärtigen, nur selten bebauten Flächen der Dorfstraßen-Grundstücke bzw. -Grundstücksteile begrenzt. Da auf diesen rückwärtigen Flächen kein städtebaulich-gestalterischer Regelungsbedarf besteht, wurden sie nicht in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen.

Die rückwärtigen Flächen bilden nur selten separate Flurstücke, die Abgrenzung des Plangebietes muss daher auf weiten Strecken an gedachten Verbindungslinien zwischen vorhandenen Grenzpunkten der Liegenschaftskarte entlang geführt werden. Dazu wurde ein eigenes Planzeichen entwickelt (Maßhilfslinie zur Verortung ...; siehe Planlegende). Die Grenze des Geltungsbereiches ist damit eindeutig beschrieben, weitere Vermaßungen sind nicht nötig. Für den B-Plan ist die Rechtseindeutigkeit der Abgrenzung des Geltungsbereiches zweifelsfrei gegeben.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existiert kein anderes B-Plangebiet. Im weiteren südlichen Umfeld, jedoch nicht angrenzend an das Plangebiet Nr.45, befindet sich das Gebiet des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.1 "Golfplatz". Zwischen beiden Plangebietes liegen die Landesstraße und einige lediglich durch Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB überplante Bestandsgrundstücke.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand existieren für den Stadtteil Stolpe keine rechtsverbindlichen planerischen Grundlagen zur Beurteilung von beantragten Baumaßnahmen aus gestalterischer Sicht. Alle vorliegenden Planungsdokumente mit abgeschlossenem Verfahren (Flächennutzungsplan, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Dorfentwicklungsplanung) enthalten entweder gar keine Aussagen zum Thema Baugestaltung oder nur in ihrer Außenwirkung unverbindliche baugestalterische Empfehlungen. Lediglich die Stadt selbst ist bei eigenen Baumaßnahmen durch Selbstbindungsbeschluss an ihre eigenen gestalterischen Empfehlungen in der Dorfentwicklungsplanung von 2002 gebunden.

Alle nach § 55 BbgBO genehmigungsfreien Baumaßnahmen entziehen sich derzeit in Gänze der gestalterischen Einflussnahme durch die Stadt. Sinngemäß die gleichen Probleme bestehen bei Vorhaben zur Beseitigung baulicher Anlagen; auch hier existiert keine planerische Grundlage zur Beurteilung des Wertes einer baulichen Anlage hinsichtlich Ortsbildprägung, Ortsgeschichte, Gestaltung usw. Damit ist es gegenwärtig nicht möglich, den Abbruch einer erhaltenswerten baulichen Anlage aus ortsgestalterischen Gründen zu verhindern. Schutzwürdige, ortsbildprägende oder z.B. aus historischer oder ortsgeschichtlicher Sicht erhaltenswerte (aber nicht denkmalgeschützte) bauliche Anlagen dürfen beseitigt werden.

Auch für die Beurteilung der städtebaulichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist der gegenwärtige, durch Klarstellungssatzung abgegrenzte Rahmen nach § 34 BauGB noch zu weit gefasst. Zum Beispiel ist es in der Vergangenheit nicht immer gelungen, die Einhaltung der historischen straßenseitigen und das Ortsbild maßgeblich prägenden Bauflucht zu gewährleisten.

Im Eingliederungsvertrag zwischen der ehemaligen Gemeinde Stolpe im Amt Schildow und der Stadt Hohen Neuendorf hat sich Hohen Neuendorf 2002 verpflichtet, bestehende Planungen der Gemeinde Stolpe fortzuführen. Für den als schutzwürdig erkannten alten Dorfbereich mit einem hohen Anteil an historischer Bausubstanz bestand bereits in den 1990er Jahren durch die ehemalige Gemeinde Stolpe die Planungsabsicht, die Zulässigkeit von Vorhaben auch unter baugestalterischen Gesichtspunkten durch einen qualifizierten Bebauungsplan zu regeln. Der Entwurf dieses Bebauungsplans konnte jedoch aufgrund von Normwidersprüchen zu höherrangigem Recht nicht zur Rechtskraft geführt werden, das Verfahren wurde eingestellt.

Um die Planungsziele der ehemaligen Gemeinde Stolpe dennoch weitestgehend umsetzen zu können, soll jetzt auf geeignete bau- bzw. planungsrechtliche Instrumentarien umgestellt werden. Mit dieser Zielstellung wurde bereits über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in Stolpe bestehendes Baurecht rechtsverbindlich gesichert bzw. südlich der Landesstraße auch neu geschaffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung regelt innerhalb des Satzungsbereiches § 34 BauGB. Vorhaben sind hier zulässig, wenn unter anderem die Erschließung gesichert ist und sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umsetzung konkreter gestalterischer Ziele ist jedoch über die allgemeine Regelung des § 34 BauGB nicht möglich.

2002 wurde für Stolpe eine Dorfentwicklungsplanung als informelle Planung beschlossen. Die in der Planung getroffenen Aussagen zur Orts- und Baugestaltung sind jedoch nicht rechtsverbindlich. Die lediglich als Empfehlungen formulierten Planungsziele sollen jetzt so weit zur Rechtskraft gebracht werden, wie es zur Erhaltung, Gestaltung und zeitgemäßen Entwicklung des Ortsbildes erforderlich ist. Da diese Entwicklungsziele sowohl planungsrechtlicher als auch bauordnungsrechtlicher Natur sind, sollte im Rahmen der Voruntersu-

chung geklärt werden, welche Planungsinstrumente für die Absicherung der Planungsziele sinnvoll eingesetzt werden können, ohne eine Überregulierung zu erzeugen.

Die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf hat deshalb auf ihrer Sitzung am 29.3.2007 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Abklärung der erforderlichen Planungsschritte für die Sicherung des Ortsbildes in der historischen Ortslage von Stolpe beschlossen. Ziel war die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, entweder als separate Gestaltungssatzung oder in Verbindung mit einem einfachen Bebauungsplan.

Die mit Datum vom 15.11.2007 vorgelegte, durch den Bauausschuss am 19.12.2007 gebilligte und durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.1.2008 beschlossene Voruntersuchung hat die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplans mit integrierten örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) und Festsetzung eines Gebietes mit Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB (Erhaltungssatzung) empfohlen. Mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planung wird dieser Beschluss umgesetzt.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt südwestlich außerhalb des städtebaulichen Zusammenhangs der Kernstadt Hohen Neuendorf; siehe Bild 1. Das Dorf Stolpe ist unverändert von (teils immer noch landwirtschaftlich genutzten) Grünflächen, Wiesen und Weiden umgeben und auch nach seiner Eingliederung in das Gebiet der Stadt Hohen Neuendorf als eigenständiger Siedlungskörper erhalten geblieben; der Abstand zum Stadtteil Hohen Neuendorf beträgt ca. 600 Meter Freifläche. Diese Freiraumzäsur steigert noch die Wirkung der erhaltenswerten städtebaulich-dörflichen Strukturen.

Eine räumliche Anbindung an die südlich der Landesstraße liegenden Bereiche des heutigen Stadtteils Stolpe ist zwar gegeben, jedoch bildet die Landesstraße eine starke Zäsur. Da sich der angerartige Straßenraum des Dorfes nach Süden hin verzüngt, erscheint die Anbindung an die Landesstraße auch aus dieser Sicht als stadträumlicher Abschluss des historischen Teils von Stolpe. Die Bereiche südlich der Landesstraße wirken dagegen wie ein separater Ortsteil.

2.2. Historische und städtebauliche Entwicklung

Das bereits mit der deutschen Ostkolonisation im 13.Jahrhundert gegründete und 1355 erstmals schriftlich erwähnte Dorf mit Gut Stolpe wird in verschiedenen Quellen als Angerdorf bezeichnet. Diese Bezeichnung ist nicht ganz korrekt, weil zumindest ein typisches Angerdorf immer auf dem Anger (Allmende) die Einrichtungen der Gemeinschaft angesiedelt hatte. Dazu gehörten Kirche, Friedhof, Schmiede, Hirtenhaus, Backhaus, usw. Dieser öffentliche Bereich wurde durch Wege umschlossen, aus denen sich der spätere zweigeteilte Straßenverlauf entwickelte. In Stolpe befand sich die Kirche jedoch von Anfang an seitlich eingereiht zwischen den Wohngebäuden der Hofgrundstücke, der Anger ist unbebaut und durch eine mittig gelegene Straße erschlossen. Der Ursprungsbau der Kirche an dieser Stelle stammt bereits aus der Zeit vor 1300, erst 1822 wurde er um den Kirchturm in der heutigen Form erweitert.

Es sollte daher besser von einem Straßendorf mit erweitertem Straßenraum gesprochen werden, notfalls auch von einem Straßenangerdorf. Die Dorfform spricht eindeutig für eine planmäßige Ortsgründung (wie bei Angerdörfern üblich) und nicht für die zufällige Entwicklung eines Straßendorfes; der öffentliche und stark durchgrünte Freiraum prägt bis heute maßgeblich das Ortsbild. Der Kirchturm dagegen tritt zumindest im inneren Ortsbild erst aus geringer Entfernung in Erscheinung. Von außen ist er durch die freie Lage des Siedlungskörpers im Landschaftsraum gut sichtbar.

Wie viele brandenburgische Dörfer ist auch Stolpe mit dem 30-jährigen Krieg zu großen Teilen wüst gefallen und hat sich im späten 17. Jahrhundert nur langsam erholt. Die Bevölkerung wuchs von 213 Einwohnern (1734) über 292 (1840) auf 512 (1895), jeweils Dorf incl. Gut. Im Jahr 1939 lebten in Stolpe und seinen Außenstandorten zusammen 1.053 Einwohner. Dieser Spitzenwert ging wieder zurück auf 614 (1946), 390 (1964) und 386 (1971), verursacht u.a. auch durch die Abspaltung einiger Ortsteile nach 1948 sowie die Abwanderung vor der deutschen Teilung 1961.

Zwischen 1840 und 1900 existierten durchschnittlich etwa 30 Wohnhäuser. Bis zu dieser Zeit dürfte das Dorf durch giebelständige "Märkische Mittelflurhäuser" (Giebelflurhäuser) als Fachwerkbauten geprägt gewesen sein. Für diese Annahme existiert mindestens ein Beleg (Dorfstr.2); ein letztes, allerdings massiv erneuertes Giebelflurhaus steht auf dem Grundstück Dorfstraße 32. Danach setzte die gründerzeitliche Abriss- und Neubauwelle ein mit traufständigen massiven Wohngebäuden, Satteldach und Stuckfassade. In dieser Zeit hat das Dorf seine heutige architektonische Prägung erhalten. 1931 waren es bereits 53 Wohnhäuser (jeweils Dorf und Gut zusammen).

Die bis heute erhaltene und auf die mittelalterliche Ortsgründung zurückzuführende städtebauliche Struktur des Dorfes zeigt sehr gut den angerartig erweiterten Straßenraum und die den Straßenraum beidseitig begrenzenden, fast durchgängig noch geschlossenen Reihen der ehemaligen Bauernhäuser. Ein Teil der historischen Gebäude ist inzwischen jüngeren Ersatzbauten gewichen, jedoch wurden diese überwiegend wieder in Traufstellung am Standort der Vorgängerbauten und somit in der gründerzeitlichen Bauflucht errichtet, so dass der geschlossene Eindruck der nach wie vor historisch geprägten Baureihen bis heute erhalten geblieben ist.

Das ehemalige Rittergut befand sich vor 1375 bis zum Ende des 30-jährigen Krieges im Besitz der Familie von Hoppenrade, nach mehrfachen Besitzerwechseln erwarb es 1759 Friedrich Wilhelm von Pannwitz, der es zum Mustergut ausbaute und um diverse wirtschaftliche Aktivitäten auch außerhalb des Gutes erweiterte (Ziegelei, Teerofen, usw.). Durch Erbschaft ging das Gut 1825 an die Familie Veltheim, die es wiederum 1937 an die Stadt Berlin verkaufte. Seit dieser Zeit gehört das Gut zu den Berliner Stadtgütern. In der DDR erfolgte eine Nutzung als "Volkseigenes Gut", 1990 die Rückübertragung an Berlin, 1991 die Schließung des Volksgutes. Ein Teil der ehemaligen Gutsgebäude ist heute bewohnt. Die rechtskräftige Klarstellungssatzung von 2007 stellt den Bereich des Gutes jedoch nicht als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB klar; der Bestandsschutz bleibt hiervon unberührt.

Weitere Daten zur historischen Entwicklung von Stolpe finden sich im "Historischen Ortslexikon für Brandenburg"¹, allgemeine Angaben zur Dorfgeschichte in "Dorfentwicklung in Brandenburg"².

¹ Lieselott Enders u.a.: Historisches Ortslexikon für Brandenburg; Teil VI: Barnim. Verlag Hermann Böhlaus Nachfolger, Weimar 1980, ab S.544

² Norbert Rauscher u.a.: Dorfentwicklung in Brandenburg. Herausgegeben durch MLUR Brandenburg i.V.m. Märkische Akademie ländlicher Raum e.V., Potsdam 2002

Zwischen 1995 und 1998 erfolgten der Bau der Golfanlage Stolper Heide südlich der Landesstraße sowie der Bau der Reitanlage am westlichen Rand des Dorfes. Am 24.3.2002 wählten die Einwohner von Stolpe das Zusammengehen mit der Stadt Hohen Neuendorf und bestätigten damit die Entscheidung der Stolper Gemeindevertreter; seit der Kommunalwahl am 26.10.2003 ist Stolpe ein Stadtteil von Hohen Neuendorf.

2.3. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt durch den angerartig erweiterten Straßenraum mit eindrucksvollem Baumbestand, überwiegend begrenzt durch zwei- und dreigeschossige Wohngebäude. Das oberste Geschoss ist fast immer als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen ausgebildet, dabei handelt es sich fast ausschließlich um Satteldächer. Gebäude mit sehr flach geneigten, nicht nutzbaren Dachräumen sind eine Ausnahme (Dorfstraße 7a, 14a, 30). Im Wechsel mit den Wohngebäuden befinden sich die ehemaligen bäuerlichen Nebengebäude häufig direkt (mit der Giebelseite) an der Straßengrenze, ein Teil inzwischen umgenutzt zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken. Weitere Nebengebäude begrenzen die Höfe seitlich und rückseitig, in vielen Fällen sind die alten Strukturen der Drei- und Vierseithöfe noch gut erhalten. Diese historischen Bauernhöfe werden nur noch selten im Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzt, in mehreren Fällen dienen die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude heute einer gewerblichen Nutzung.

Zwischen den Höfen sind als Ersatzbauten nach Abriss oder durch Lückenbebauung schon seit den 1930er Jahren, mehrheitlich jedoch seit Ende des zweiten Weltkrieges neue Wohngebäude entstanden, die sich insgesamt aus städtebaulicher Sicht gut in das traditionelle Ortsbild einfügen. Auch aus baugestalterischer Sicht sind kaum Fälle mit vordergründig unpassenden Entwicklungen erkennbar.

Um 1950 wurde auf ehemaligem Gutsland an der Adolf-Hermann-Straße eine kleine Siedlung mit 3 Doppelhäusern in traditionellen Bauformen errichtet, die aus heutiger Sicht noch dem historischen Bereich zugeordnet werden kann und durch den Bebauungsplan mit erfasst werden soll. Die Siedlungshäuser dürften räumlich noch der denkmalpflegerischen Umgebungsschutzzone von Kirche und Friedhof zuzuordnen sein.

Im Kernbereich des Dorfes befindet sich neben dem Pfarrhaus die Kirche, dahinter an der Adolf-Hermann-Straße der Friedhof. Südlich neben dem Pfarrgrundstück steht der "Gasthof zur krummen Linde" (Dorfstr.5), der im dreigeschossigen Hauptgebäude und in den umgenutzten Nebengebäuden des Hofes auch Hotelbetrieb anbietet. Ein weiterer Gasthof "Zum Dorfkrug" existiert in geringer Entfernung auf dem Grundstück Dorfstraße 7. Auf der gegenüberliegenden Seite (Dorfstr.19) wurde das Bürgerhaus errichtet, erst in jüngster Vergangenheit ausgebaut und erweitert. Das Bürgerhaus gehört zu den ganz wenigen Hauptgebäuden im Ort, die sich deutlich hinter der ortsüblichen straßenseitigen Bauflucht befinden; es stellt auch hinsichtlich Dachform (Walmdach) eine Ausnahme dar.

Fast alle Hauptgebäude wurden mit einem geringen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet, so dass sich ortsbildprägend durchgängig vor den Hauptgebäuden eine etwa 2 bis 5 m tiefe Vorgartenzone ergeben hat. Die Vorgärten sind begrünt oder gärtnerisch angelegt, soweit sie keiner wirtschaftlichen Nutzung dienen (z.B. als Gaststätten-Terrasse). Die Summe der Straßenfassaden der Wohngebäude erscheint hinter den Vorgärten als durchgängige und markante Bauflucht, welche maßgeblich die städtebauliche Situation prägt.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einzelgebäude mit Grenzabstand (offene Bauweise), jedoch existiert auch eine größere Anzahl von seitlich

grenzständigen Wohngebäuden als Einzelhäuser. Mehrfach wurde dann von der benachbarten Seite angebaut, so dass (meist architektonisch ungleiche) Doppelhäuser entstanden sind. Die wirtschaftlich genutzten Höfe sind zu großen Teilen versiegelt, bei privater Nutzung überwiegen begrünte Flächen mit einem für Wohnnutzung üblichen Anteil an versiegelten Nebenflächen.

2.4. Erschließung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als direkte Anlieger über die Dorfstraße, die Adolf-Hermann-Straße oder die Waldstraße erschlossen. Alle drei Straßen sind de facto als Anliegerstraßen nicht von Durchgangsverkehr geprägt. Der Verkehr wird durch die Anlieger selbst erzeugt sowie durch den Besucherverkehr der beiden Gaststätten und des Reiterhofes in der Waldstraße (außerhalb des Plangebietes). Auch dieser Verkehr ist als Anliegerverkehr einzustufen. Lediglich die Buslinie 809 (Hennigsdorf - Stolpe - Hohen Neuendorf ...) hat bisher den Rahmen eines reinen Anliegerverkehrs überschritten. In Abstimmung zwischen OVG und Stadtverwaltung Hohen Neuendorf wird diese Buslinie jedoch künftig nicht mehr über die Dorfstraße / Adolf-Hermann-Straße verkehren.

Die Erschließung der wenigen Grundstücke in der Waldstraße erfolgt über die Dorfstraße und die Adolf-Hermann-Straße sowie die Erschließung der Dorfstraße zumindest teilweise über die Adolf-Hermann-Straße, nur insoweit gelten diese Straßen auch als innerörtliche Verbindungsstraßen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet über zwei Buslinien erschlossen. Ein Anschluss an das Netz von Berliner S-Bahn und Deutscher Bahn ist über diese Buslinien in Hohen Neuendorf bzw. Hennigsdorf gegeben. Die Fahrzeit mit der stündlichen Busverbindung zum S-Bahnhof Hohen Neuendorf (S-1) beträgt 11 Minuten. In Hennigsdorf besteht Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn. Über die Landesstraße L 171 (überörtliche Hauptverkehrsstraße Hohen Neuendorf - Hennigsdorf) ist in nur 1 Km Entfernung der Anschluss an die Bundesautobahn A 111 sowie in ca. 2 Km Entfernung der Anschluss an die Bundesstraße B 96 erreichbar, so dass die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als hervorragend bezeichnet werden kann.

2.5. Gemeinbedarfseinrichtungen

Als Gemeinbedarfseinrichtungen stehen innerhalb des Plangebietes das Bürgerhaus mit Saal sowie die Kirche und teilweise auch das Pfarrhaus zur Verfügung. Im ehemaligen Feuerwehrgebäude an der Waldstraße (außerhalb des B-Plangebietes) befinden sich keine Löschfahrzeuge mehr, hier hat jetzt der Musikzug der freiwilligen Feuerwehr Hohen Neuendorf seinen Standort. Schulen und Kindergärten bietet die Kernstadt Hohen Neuendorf, medizinische Versorgung ist über die Buslinien in Hohen Neuendorf, Hennigsdorf und Berlin möglich.

2.6. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

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

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

Feuerwehr: Der für Stolpe zuständige Feuerwehrstandort befindet sich neben dem Rathausgebäude im Stadtteil Hohen Neuendorf.

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

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

Hausmüll: Entsorgung von privaten Behältnissen (Mülltonnen, Papiertonnen, Leichtstoffsäcke) durch Landkreis Oberhavel (AWU); öffentliche Entsorgung von Sekundärrohstoffen (Altglas) durch zentrale Sammelbehälter im Ort.

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

2.7. Natur, Landschaft, Umwelt

Für den hier vorliegenden B-Plan Nr.45 wurden keine eigenen landschaftsplanerischen Untersuchungen durchgeführt. Der Regelungsumfang des B-Plans ist beschränkt auf baugestalterische sowie städtebaulich-gestalterische Aspekte, er trifft keine umweltrelevanten Festsetzungen, er greift auch nicht ein in die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Weder ein Umweltbericht noch eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sind erforderlich; im Weiteren siehe hierzu Pos. 6: Auswirkungen der Planung.

2.8. Immissionsschutz

2.8.1. Geruchsmissionen

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der ehemaligen Gemeinde Stolpe im Amt Schildow von 2003 wurden auf Anregung des damaligen Amtes für Immissionsschutz Schutzabstände eingetragen. Diese Schutzabstände beziehen sich auf Immissionen aus der Tierhaltung (Pferde) und ihr Verhältnis zu benachbarten Wohn- und Mischbauflächen. In den F-Plan wurde die Darstellung einer Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgenommen.

Im hier vorliegenden B-Plan werden diese Aussagen nicht durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zu Art und Abgrenzung der baulichen Nutzung, er kann daher auch keine Schutzabstände zwischen diesen Nutzungen festsetzen. Wo welche Nutzung heute tatsächlich beginnt und ab wann Schutzabstände zu beachten sind, muss vorerst bis auf weiteres von Fall zu Fall einzeln im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entschieden werden; es gilt § 34 BauGB. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten keine Bindungswirkung gegenüber den privaten Grundeigentümern.

2.8.2. Lärmimmissionen

Der Verkehr auf der Landesstraße 171 (L 171) belastet teilweise die Wohnbebauung im angrenzenden Bereich. Durch das ehemalige Amt für Immissionsschutz wurde 2003 im Zusammenhang mit dem inzwischen abgebrochenen B-Planverfahren Nr.1 "Dorfbereich Stolpe" die Verkehrslärmproblematik untersucht. Auf Grundlage vorliegender Verkehrszahlen konnte eine überschlägige Berechnung mit dem Programmsystem RLS 90 durchgeführt werden. Die der Rechnung zugrunde gelegten Zahlen beriefen sich auf eine Verkehrszählung aus dem Jahre 2000. Danach wurde von einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen in beiden Richtungen von 13.730 Fahrzeugen (davon Güterverkehr 816 Fahrzeugen und Schwerlastverkehr 375 Fahrzeugen) ausgegangen. Die Rechnung hatte ergeben, dass Maßnahmen aus Gründen des Lärmschutzes an den Außenbauteilen der Wohnhäuser nicht erforderlich sind. Jedoch sollten in einem Bereich bis zu 80 m von der Straßenkante die Schlafräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) auf der von der L 171 abgewandten Seite angeordnet werden oder zumindest eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung - z.B. Schalldämmlüfter - vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Ergänzend teilt das Landesumweltamt (LUA) aktuell mit, dass beim Thema Lärmschutz geprüft werden sollte, ob die Forderung zur Gliederung der Fenster mit dem notwendigen Lärmschutz im Einwirkungsbereich der L171 korrespondiert, d.h., ob geteilte Fenster ein Schalldämmmaß größer 30 dB (A) erreichen. Weiterhin steht aus Sicht des LUA die Frage, ob schalldämmende Lüftungseinrichtungen zulässig sind.

In der Stadt Hohen Neuendorf liegen keine aktuelleren Zahlen vor. Die Stadt geht davon aus, dass sich im Grundsatz nichts geändert hat. Von der Problematik betroffen sind demnach nur die Grundstücke Dorfstr.9, 10, 14a und 15 sowie Adolf-Hermann-Str.1-3, nur die Wohngebäude dieser Grundstücke liegen im 80-m-Einflussbereich der L 171. Die Auflagen zum Lärmschutz werden bereits durch Fenster der Schallschutzklasse 2 (30-34 dB) erfüllt; auch geteilte Fenster aus aktueller Produktion erreichen problemlos ein Schalldämmmaß von 30 dB (A); hierzu finden sich Informationen auf den Webseiten diverser Fensterhersteller und Fensterinstitute. Auch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sind möglich.

2.9. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Dorfstraße 19 mit dem Bürgerhaus sowie alle im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Verkehrsflächen sind kommunales Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf. Die Kirche, der Friedhof sowie das Pfarrgrundstück Dorfstraße 4 mit Pfarrhaus befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirche.

Die Grundstücke Dorfstraße 8, 9, 10, 14, 20, 21, 23, 24, 25,29, 34 sowie Adolf-Hermann-Str. 3a befinden sich ganz oder teilweise im Eigentum des Landes Berlin oder der Bundesrepublik Deutschland. Nach den in der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen werden diese durch unterschiedliche Institutionen vertreten:

- Land Berlin
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
- BSGM Berliner Stadtgüter GmbH
- BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Im Eigentum der BSGM liegen folgende Flurstücke: Gemarkung Stolpe, Flur 3, Flurstücke: 61, 82/6, 85/3 und 85/4 (teilweise); diese Flurstücke werden als Freizeit- und Erholungsgrundstücke bzw. Gartenland genutzt und sind nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Folgende Flurstücke befinden sich nicht mehr im Eigentum der Berliner Stadtgüter GmbH. Sie werden seit dem 1.1.2009 durch den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin verwertet: Gemarkung Stolpe, Flur 3, Flurstücke 82/1, 84/1, 84/2, 84/3, 85/4 (teilweise) und 86/2

Das nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans liegende, jedoch direkt angrenzende sehr große Grundstück mit dem Gut Stolpe gehört ebenfalls dem Land Berlin (Berliner Stadtgut, bisher ebenfalls vertreten durch die BSGM). Bei allen übrigen Grundstücken handelt es sich um Privatbesitz.

3. Planungsbindungen

Für das gegenwärtig als Innenbereich gemäß § 34 BauGB geltende Plangebiet existieren städtebaulich und baugestalterisch relevante Planungsbindungen, die bei der Bewertung von Bestandssituation und Planungszielen zu beachten sind. Wichtigste Beurteilungsgrundlage für Baumaßnahmen ist gegenwärtig die 2007 in Kraft getretene Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs.4 BauGB. Außerdem ist der historische Dorfbereich von Stolpe durch den Denkmalschutz berührt. Insgesamt besteht folgende planungsrechtliche Ausgangssituation:

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.3.2009 ist am 15.5.2009 in Kraft getreten (GVBl.II S.186) und hat die bisher geltenden Regelungen u.a. aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst. Der ehemals eigenständige Ort Stolpe ist seit der Eingemeindung 2003 ein Stadtteil von Hohen Neuendorf. Hohen Neuendorf ist im neuen LEP B-B dem "Mittelbereich Oranienburg" mit der Stadt Oranienburg als "Mittelzentrum" zugeordnet. Gleichzeitig befindet sich Hohen Neuendorf mit seinen Stadtteilen im "Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam". Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl.I S.235) enthält weitere Grundsätze der Raumordnung, die bei städtebaulichen Planungen zur Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Da jedoch mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden baulichen Entwicklungen ermöglicht werden, sind landesplanerische Fragen nicht relevant.

3.2. Flächennutzungsplan 2003

Für die ehemalige Gemeinde Stolpe im Amt Schildow wurde 2003 das Verfahren zum Flächennutzungsplan (F-Plan) abgeschlossen, der Plan hat 2003 Rechtskraft erlangt. In diesem F-Plan ist die gesamte historische Ortslage des Dorfes Stolpe (Gebäudeflächen, Hofflächen, Wörden) als Baufläche dargestellt, überwiegend als "Gemischte Baufläche" (M), teils auch als "Wohnbaufläche" (W). Der Reiterhof ist als "Sonderbaufläche Reitsport" (SO-Reit) dargestellt in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen; aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist diese Nachbarschaft problematisch. Im F-Plan wurde keine Differenzierung vorgenommen zwischen den bisher bebauten Bereichen (sinngemäß Innenbereich nach § 34 BauGB) und den im brandenburgisch-ländlichen Raum allgemein als "Wörden" bezeichneten rückwärtigen hofnahen Grünflächen, die früher gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt wurden und sich in dieser Struktur überwiegend noch heute klar ab-

zeichnen (siehe Bild 4). Langfristiges Ziel des Flächennutzungsplans war die Entwicklung und Bereitstellung der rückwärtigen Grünflächen als Bauland (Bauerwartungsland).

Der aktuelle Arbeitsstand des Flächennutzungsplans der Stadt Hohen Neuendorf für das historische Dorfgebiet von Stolpe sieht keine grundlegenden Änderungen vor, bei der Zusammenführung der Flächennutzungspläne nach der Eingliederung von Stolpe wird der rechtskräftige Planstand der ehemaligen Gemeinde Stolpe übernommen und in die Gesamtfassung eingearbeitet.

Unabhängig von der im Flächennutzungsplan (= vorbereitender Bauleitplan) dargestellten Art der baulichen Nutzung sowie der Ausdehnung und Abgrenzung der Bauflächen gilt weiterhin § 34 BauGB. Zulässig sind demnach weiterhin alle Baumaßnahmen, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, soweit die Erschließung gesichert ist; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs.1 BauGB). Lediglich die Abgrenzung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich ist inzwischen durch Klarstellungssatzung geregelt (siehe unten).

Ab wann von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes auszugehen ist, wird durch den Gesetzgeber nicht definiert; die Stadt musste daher bisher jeden Bauantrag als Einzelfall beurteilen, sofern der Antrag genehmigungspflichtig war. Die regelmäßige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu diesem Thema ist sehr liberal, da die Ortsbildpflege eine Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung darstellt. Eine eigene (kommunale) Rechtsgrundlage für die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben existiert jedoch bislang nicht. Im Zweifel gilt der verfassungsrechtliche Grundsatz der Baufreiheit aus Artikel 14 GG.

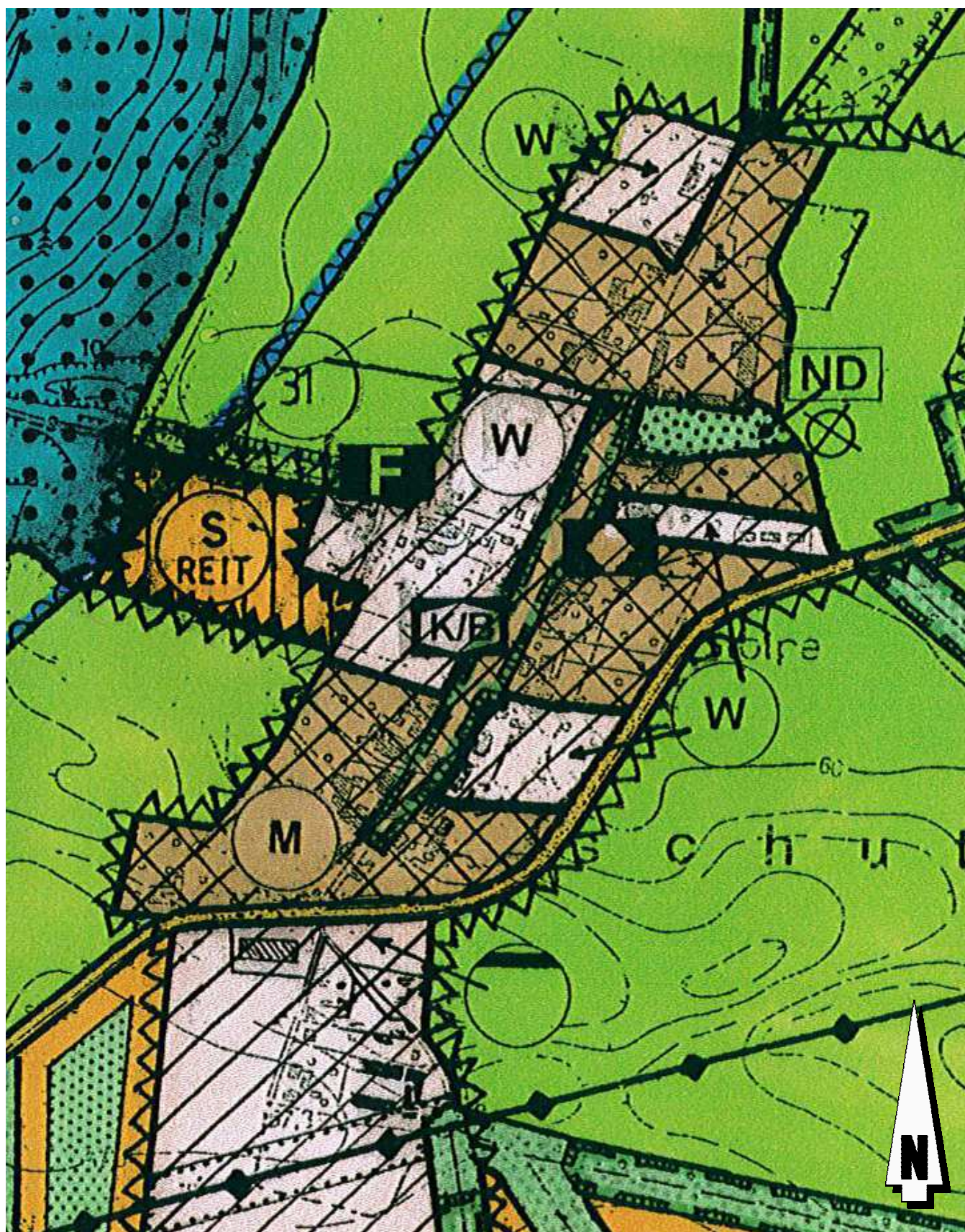


Bild 4: Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Stolpe 2003
Planauszug mit Darstellung der Ortslage des Dorfes Stolpe (ohne Maßstab)

3.3. Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Stolpe Nr.1 "Dorfbereich" 1999/2003

Im Auftrag der ehemaligen Gemeinde Stolpe im Amt Schildow wurde für den Dorfbereich ein qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet und 1999 durch die Gemeindevertretung erstmals als Entwurf beschlossen. Mit dem B-Plan sollte die Zulässigkeit von Vorhaben im historischen Dorfbereich geregelt werden. Da der mehrfach überarbeitete Entwurf aufgrund von Normwidersprüchen zu höherrangigem Recht nicht zur Rechtskraft geführt werden konnte, wurde das Verfahren eingestellt.

Auch wenn der Bebauungsplan formal in der gegenwärtigen Situation keine rechtliche Bedeutung mehr hat, dokumentiert er doch den planerischen Willen der damaligen Gemeinde Stolpe. Abgesehen von geplanten Regelungen zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen waren zumindest in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 19.10.2000 auch verschiedene Festsetzungen mit baugestalterischen Auswirkungen geplant:

Festsetzung Nr.10: *Die städtebauliche Eigenart des Gebietes ist aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB). Daher bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen i.S.v. § 172 Abs.3 BauGB der Genehmigung.*

Festsetzung Nr.11: *Die ortsübliche Art der Bebauung soll so weit wie möglich beibehalten werden. Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass das bauliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit erhalten bleibt, entsteht oder wiederhergestellt wird (§ 89 BbgBO). Im Einzelnen gilt:*

- *Bauweise: Die offene Bauweise mit traufständigen ein- und zweigeschossigen Hauptgebäuden ist weiterzupflegen. Hausgruppen mit maximal vier Gebäuden sind zulässig. Gebäude sollen eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten.*
- *Proportionen: Bei eingeschossigen Gebäuden soll ein Verhältnis zwischen Wand- und Dachhöhe von 1 zu 0,7 eingehalten werden; bei eingeschossigen Gebäuden ohne Drempe und ohne Sockel liegt dieses Verhältnis bei 1 zu 1,4. Sockel und Drempe sind bis zu je 1,0 m Höhe zulässig.*
- *Dächer: Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von maximal 40° oder bei eingeschossigen Gebäuden auch mit einer Neigung von maximal 55° auszubilden. Für die Eindeckung sind rote Pfannen, Falz- oder Biberschwanzziegel zu verwenden. Flachdächer sind unzulässig. ... Zur Straßenseite sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster unzulässig. Zulässig sind einzelne kleine Gauben, sofern sie symmetrisch und axial zu den Fenstern angeordnet werden und Zwerchgiebel. Vordächer sind straßenseitig nur ausnahmsweise zulässig. Dachvorsprünge am Giebel und an der Traufe sind nur bis zu einer Tiefe von 0,2 m zulässig.*
- *Fassaden: Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ... zugelassen werden, und zwar für Balkone und Erker, wenn diese bei der Fassadengestaltung mittig angeordnet werden oder in Klinker oder Backstein ausgeführt werden. Für die farbliche Gestaltung verputzter Fassaden sind ausschließlich helle Erdfarben zu verwenden. Plattenverkleidungen oder plattenartige Verkleidungen sind unzulässig.*
- *Fenster und Türen: Wandöffnungen dürfen in ihrem Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen nicht überwiegen. Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen und je nach Art des Gebäudes ein Verhältnis von Breite zu Höhe wie 1 zu 2 oder 2 zu 3 haben. Die Fenster müssen allseitig von Wandflächen umschlossen und farblich durch Faschen eingefasst werden. Die Fensterflächen sind durch Kreuze oder Sprossen zu unterteilen. ... Glasbausteine sind unzulässig. Jalousien und Rollläden sind nur zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind. ...*
- *Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich Holzzäune aus senkrechten Latten oder schmiedeeiserne Zäune, die mit oder ohne gemauertem Sockel eine Höhe von 1,3 m*

nicht überschreiten. Bei Hofsituationen sind Klinker- und Backsteinmauern bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Hoftore sind in Holz auszuführen. Die Eingangssituation ist durch geeignete Maßnahmen, wie gemauerte Pfosten oder Baumpflanzungen zu betonen.

Weitere Festsetzungen finden sich zu Vorgärten (Baugrenze in Kombination mit Pflanzvorschriften), Nebenanlagen und Garagen, Werbeanlagen, Bepflanzungen, Freiflächen, usw.

Geplant waren damit sowohl eine integrierte Erhaltungssatzung als auch detaillierte bauordnungsrechtliche (also gestalterische) Vorschriften. Aufgrund der Verfahrenseinstellung haben diese Regelungen nie Rechtskraft erlangt, auch nicht durch separate Integration in andere Planverfahren. Keine der geplanten Regelungen mit Bezug zur Baugestaltung dürfte damals zum Komplex der Normwidersprüche gehört haben (unklar sind lediglich diverse Formulierungen); auch ist nicht erkennbar, dass wesentliche Veränderungen an den inneren oder äußeren Siedlungs-, Bau- und Grünstrukturen heute zu einer grundsätzlich anderen Betrachtungsweise führen könnten. Nachdem die Abgrenzung des Siedlungskörpers nach außen vorerst durch Klarstellungssatzung geregelt ist, erscheint eine sinngemäße Übernahme der damaligen baugestalterischen Planungsziele zumindest in modifizierter Form in eine aktuelle Planung nach wie vor möglich und sinnvoll.

3.4. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2007

Die Stadt Hohen Neuendorf hat für Ihren Stadtteil Stolpe 2007 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit grünordnerischem Fachbeitrag beschlossen und in Kraft gesetzt. Mit dieser Satzung wird die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im Gebiet des Dorfes Stolpe geregelt. Die nach dem abgebrochenen B-Planverfahren im Detail strittige Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksteile ist nunmehr geklärt, innerhalb des Satzungsgebietes sind jetzt Bauvorhaben genehmigungsfähig, wenn sie sich im Rahmen des § 34 BauGB bewegen. Auch für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gelten die oben zum Flächennutzungsplan bereits genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 Abs.1 BauGB und damit auch alle gestalterischen Probleme, die dieser Rahmen in sich birgt.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr.45 ist nur durch die (deklaratorische) Klarstellungsgrenze nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB betroffen, nicht durch Ergänzungsflächen nach Nr.3 (diese konnten aufgrund der Unvereinbarkeit mit höherrangigem Recht nur südlich der Landesstraße mit der Ergänzungssatzung festgesetzt werden). In Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB (Klarstellungssatzungen) sind keine weitergehenden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 4 BauGB zugelassen, das heißt, weder städtebauliche noch baugestalterische Festsetzungen zur Regulierung der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung sind möglich. Die Satzung dient somit ausschließlich der Abgrenzung des grundsätzlich bebaubaren Innenbereiches gegenüber dem grundsätzlich nicht bebaubaren Außenbereich.

3.5. Dorfentwicklungsplanung 2002

Im Zeitraum Oktober 2001 bis Juni 2002 wurde für die damalige Gemeinde Stolpe im Amt Schildow eine Dorfentwicklungsplanung als informelle Planung erarbeitet. Das Planungsergebnis wurde mit Selbstbindungsbeschluss durch die Gemeindevertretung von Stolpe als Handlungskonzept für die weitere Entwicklung und Gestaltung des Dorfes beschlossen. Die Stadt Hohen Neuendorf hat sich im Eingliederungsvertrag zwischen Hohen Neuendorf und Stolpe zur Fortsetzung bzw. Umsetzung dieser Planung verpflichtet.

Bei der Dorfentwicklungsplanung handelt es sich um eine informelle Planung ohne rechtsverbindlichen Charakter für die betroffenen Anwohner. Da sie mit Selbstbindungsbeschluss beschlossen wurde, entfaltet sie zwar eine Bindungswirkung nach innen für das beschließende Gremium (Gemeindevertretung bzw. jetzt Stadtverordnetenversammlung) und die in ihrem Auftrag agierende Verwaltung (hier insbesondere Fachbereich Bau- und Grünflächendienste), nicht jedoch nach außen gegenüber den Einwohnern und Hausbesitzern in Stolpe. Für die handelnde und bauwillige Einwohnerschaft von Stolpe hat diese Planung keinerlei Rechtsverbindlichkeit. Genehmigungsfähig sind demnach weiterhin alle Bau- und Gestaltungsmaßnahmen, die sich im Rahmen des § 34 BauGB bewegen sowie den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung und nachgeordneten Vorschriften entsprechen - auch wenn sie den in der Dorfentwicklungsplanung formulierten Empfehlungen widersprechen. Anreiz für die Hausbesitzer, bei Sanierungsmaßnahmen nach den in der Planung formulierten Grundsätzen zu verfahren, bestand lediglich während der Planungsphase durch die in Aussicht gestellte Vergabe von Fördermitteln. Der Förderzeitraum ist inzwischen abgelaufen. Unabhängig von der Förderung soll aber die Dorfentwicklungsplanung das Bewusstsein für den Erhalt des schutzwürdigen Dorfbildes stärken und Anregungen geben zum Handeln auf freiwilliger Basis.

Die Planung enthält unter "Gestaltungsempfehlungen" den Hinweis, dass "Überlegungen angestellt werden sollten, wie die Identität Stolpes erhalten werden kann". Dazu werden die ortstypischen Gestaltungselemente für Gebäude, Hofanlagen und Grundstücke beispielhaft benannt, ohne dass diese Empfehlungen bisher Rechtsverbindlichkeit erlangt haben. Im Gebäudekataster zur Dorfentwicklungsplanung wird jedes einzelne Wohngebäude im Bestand bewertet, jedoch auch hier vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Prioritätensetzung bei Förderanträgen. Die Bewertungen enthalten allgemeine Hinweise zu Sanierungs- und Gestaltungsbedarf, ohne Begründung und nähere Erläuterungen. Das Gebäudekataster erfasst nur Wohngebäude, keine ortsbildprägenden Nebengebäude.

3.6. Denkmalschutz

3.6.1. Baudenkmale

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auch Belange des Denkmalschutzes berührt. Nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege, vom 28.11.2008 existieren folgende eingetragene Baudenkmale in der Ortslage:

- Dorfstraße, Dorfkirche
- Dorfstraße 1, Gutshaus
- Dorfstraße 3a, Wohnhaus
- Dorfstraße 4, Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude und Einfriedung
- Dorfstraße 6a, Saalbau des Gasthauses zum Dorfkrug
- Dorfstraße 28, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und Einfriedung

Außerhalb der Ortslage existiert im Stolper Wald noch der Gedenkstein zur Erinnerung an die Karl-Marx-Feier der Jugend am 5.Mai 1918. Die Denkmalerfassung ist noch nicht abgeschlossen, weitere Denkmaleintragungen sind somit möglich.

Für diese Objekte ist nach § 2 Abs.3 BbgDSchG der Umgebungsschutz zu beachten (wobei das Gutshaus außerhalb des Plangebietes einen Sonderfall darstellt). Bei Planungsvorhaben, die den Umgebungsschutz der genannten Denkmale berühren, sind die Denkmalbehörden frühzeitig zu beteiligen. Gestaltungsvorschriften in der Umgebung von Baudenk-

malen dürfen das Erscheinungsbild und die städtebauliche Wirkung des Denkmals nicht beeinträchtigen. Daraus lässt sich ableiten, dass etwa der durch die Grundstücke Dorfstraße 2, 5, 20 und 29 beschriebene Bereich dem Umgebungsschutz unterliegt und gestalterische Festsetzungen der Stadt (in welcher Form auch immer) diesen Schutz zu beachten haben. Eventuell sind auch die Siedlungshäuser an der Adolf-Hermann-Straße noch der Umgebungsschutzzone von Kirche und Friedhof zuzurechnen. Auch der Saalbau des Gasthauses zum Dorfkrug Dorfstraße 6a beansprucht einen gewissen Umgebungsschutz.

Durch die geplanten baugestalterischen Festsetzungen werden jedoch keine Konflikte entstehen, weil die Gestaltungsfestsetzungen den Schutz des traditionellen Ortsbildes zum Ziel haben und somit den Denkmalschutzgedanken unterstützen. Die gesamte historische Bebauung auf dem Grundstück Dorfstraße 29, die noch in der Dorfentwicklungsplanung von 2002 mit höchster Priorität zur Förderung empfohlen war, wurde im Oktober 2007 abgebrochen, das Grundstück ist jetzt vollständig beräumt. Eine Neubebauung hat hier zwingend den Umgebungsschutz zu beachten.

Im Übrigen entziehen sich Denkmalbereiche und Einzeldenkmale der gestalterischen Einflussnahme durch die Stadt. Baudenkmale im Gebiet einer Gestaltungssatzung bzw. eines B-Plans mit Gestaltungsregelungen bleiben unberührt von den gestalterischen Vorschriften. Denkmalrecht ist übergeordnetes Landesrecht und Satzungsrecht ist dem untergeordnetes Kommunalrecht.

3.6.2. Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal "mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Stolpe", welches sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand über den gesamten Geltungsbereich des B-Plans (ausschließlich der Flurstücke 8/3 bis 8/6, 8/11 und 249) erstreckt. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen; siehe hierzu Pos.5.4 - Nachrichtliche Übernahmen. Es ist lediglich informell von Interesse für den Bebauungsplan, die Festsetzungen des B-Plans greifen in keiner Weise in den Bodendenkmalbereich ein. Fragen des Bodendenkmalschutzes sind wie bisher im Rahmen des § 34 BauGB mit dem Bauantragsverfahren zu klären.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung des schutzwürdigen Ortsbildes in der historischen Ortslage von Stolpe aus städtebaulicher und baugestalterischer Sicht. Für die weitere Entwicklung des Ortsbildes soll ein Rahmen vorgegeben werden, in dem sich auch eine zeitgemäße Architektursprache entfalten kann, jedoch unter Respektierung der gegenwärtigen, noch mehrheitlich durch historische Bauformen geprägten Situation. Umbauten und Neubauten sollen Rücksicht nehmen auf das Ensemble und sich nach Maß und Proportion einfügen in ihre Umgebung.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand existieren für den Stadtteil Stolpe keine rechtsverbindlichen planerischen Grundlagen zur Beurteilung von beantragten privaten (nichtöffentlichen) Baumaßnahmen aus gestalterischer Sicht. Alle vorliegenden Planungsdokumente mit abgeschlossenem Verfahren (Flächennutzungsplan, Klarstellungs- und Ergän-

zungssatzung, Dorfentwicklungsplanung) enthalten entweder gar keine Aussagen zum Thema Baugestaltung oder nur in ihrer Außenwirkung unverbindliche baugestalterische Empfehlungen. Lediglich die Stadt selbst ist bei eigenen Baumaßnahmen durch Selbstbindungsbeschluss an ihre eigenen gestalterischen Empfehlungen in der Dorfentwicklungsplanung von 2002 gebunden.

Alle nach § 55 BbgBO genehmigungsfreien Baumaßnahmen entziehen sich derzeit in Gänze der gestalterischen Einflussnahme durch die Stadt. Sinngemäß die gleichen Probleme bestehen bei Vorhaben zur Beseitigung baulicher Anlagen; auch hier existiert keine planerische Grundlage zur Beurteilung des Wertes einer baulichen Anlage hinsichtlich Ortsbildprägung, Ortsgeschichte, Gestaltung usw. Damit ist es gegenwärtig nicht möglich, den Abbruch einer erhaltenswerten baulichen Anlage aus ortsgestalterischen Gründen zu verhindern. Schutzwürdige, ortsbildprägende oder z.B. aus historischer oder ortsgeschichtlicher Sicht erhaltenswerte (aber nicht denkmalgeschützte) bauliche Anlagen dürfen beseitigt werden.

Auch für die Beurteilung der städtebaulichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist der gegenwärtige, durch Klarstellungssatzung abgegrenzte Rahmen nach § 34 BauGB noch zu weit gefasst. Zum Beispiel ist es in der Vergangenheit nicht immer gelungen, die Einhaltung der historischen straßenseitigen und das Ortsbild maßgeblich prägenden Bauflucht zu gewährleisten.

Im Eingliederungsvertrag zwischen der ehemaligen Gemeinde Stolpe im Amt Schildow und der Stadt Hohen Neuendorf hat sich Hohen Neuendorf 2002 verpflichtet, bestehende Planungen der Gemeinde Stolpe fortzuführen. Für den als schutzwürdig erkannten alten Dorfbereich mit einem hohen Anteil an historischer Bausubstanz bestand bereits in den 1990er Jahren durch die ehemalige Gemeinde Stolpe die Planungsabsicht, die Zulässigkeit von Vorhaben auch unter baugestalterischen Gesichtspunkten durch einen qualifizierten Bebauungsplan zu regeln. Der Entwurf dieses Bebauungsplans konnte jedoch aufgrund von Normwidersprüchen zu höherrangigem Recht nicht zur Rechtskraft geführt werden, das Verfahren wurde eingestellt.

Um die Planungsziele der ehemaligen Gemeinde Stolpe dennoch weitestgehend umsetzen zu können, soll jetzt auf geeignete bau- bzw. planungsrechtliche Instrumentarien umgestellt werden. Mit dieser Zielstellung wurde bereits über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in Stolpe bestehendes Baurecht rechtsverbindlich gesichert bzw. südlich der Landesstraße auch neu geschaffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung regelt innerhalb des Satzungsbereiches § 34 BauGB. Vorhaben sind hier zulässig, wenn unter anderem die Erschließung gesichert ist und sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umsetzung konkreter gestalterischer Ziele ist jedoch über die allgemeine Regelung des § 34 BauGB nicht möglich.

2002 wurde für Stolpe eine Dorfentwicklungsplanung als informelle Planung beschlossen. Die in der Planung getroffenen Aussagen zur Orts- und Baugestaltung sind jedoch nicht rechtsverbindlich. Die lediglich als Empfehlungen formulierten Planungsziele sollen jetzt so weit zur Rechtskraft gebracht werden, wie es zur Erhaltung, Gestaltung und zeitgemäßen Entwicklung des Ortsbildes erforderlich ist. Da diese Entwicklungsziele sowohl planungsrechtlicher als auch bauordnungsrechtlicher Natur sind, sollte im Rahmen der Voruntersuchung geklärt werden, welche Planungsinstrumente für die Absicherung der Planungsziele sinnvoll eingesetzt werden können, ohne eine Überregulierung zu erzeugen.

Die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf hat deshalb auf ihrer Sitzung am 29.3.2007 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Abklärung der erforderlichen Planungsschritte für die Sicherung des Ortsbildes in der historischen Ortslage von Stolpe beschlossen. Ziel war die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung und Gestaltung

des Ortsbildes, entweder als separate Gestaltungssatzung oder in Verbindung mit einem einfachen Bebauungsplan.

Die mit Datum vom 15.11.2007 vorgelegte, durch den Bauausschuss am 19.12.2007 gebilligte und durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.1.2008 beschlossene Voruntersuchung hat die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplans mit integrierten örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) und Festsetzung eines Gebietes mit Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB (Erhaltungssatzung) empfohlen. Mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planung wird dieser Beschluss umgesetzt.

4.2. Planungsgrundsätze und Planverfahren

Da sich der Regelungsbedarf zur Erreichung der Planungsziele auch auf städtebauliche und nicht nur auf bauordnungsrechtliche Aspekte erstreckt, wird ein einfacher Bebauungsplan mit integrierten örtlichen Bauvorschriften und Festsetzung eines Gebietes mit Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans soll beschränkt werden auf die zur Erreichung der Planungsziele unbedingt notwendigen Festsetzungen; eine Überregulierung soll vermieden werden. Den Planungsschwerpunkt bilden örtliche Bauvorschriften, die als Festsetzungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 9 BbgBO in den B-Plan übernommen werden.

Der Regelungsumfang soll auch territorial beschränkt werden auf den öffentlich einsehbaren Bereich. Im öffentlichen Interesse stehen Schutz, Erhaltung und Entwicklung des historisch geprägten Ortsbildes von Stolpe. Dieses Ortsbild wird im Wesentlichen aus dem öffentlichen Straßenraum heraus wahrgenommen. Die rückwärtige, deutlich zurückgesetzte Hinterlandbebauung im nordwestlichen Bereich der Ortslage entfaltet insoweit keine städtebauliche Wirkung, sie wurde daher in den Geltungsbereich des B-Plans nicht mit einbezogen. Einbezogen wurde der gesamte durch traditionelle Bauten geprägte Bereich einschließlich geringe Teile des rückwärtigen Gartenlandes. Damit sind neben den ehemals bäuerlichen Hofgrundstücken mit Wohngebäuden, seitlichen Wirtschaftsgebäuden und rückwärtigen Scheunen auch (meist jüngere) reine Wohngrundstücke mit ihren Nebengebäuden erfasst, aus Gründen der Gleichbehandlung in vergleichbarer Tiefe. Zur Vereinfachung des Vollzugs der Planung orientiert sich die Grenzziehung an vorhandenen Flurstücksgrenzen oder Grenzpunkten der Liegenschaftskarte. Wo dies nicht möglich ist, wurden gedachte Verbindungslinien zwischen vorhandenen Grenzpunkten zugrunde gelegt.

Gemäß § 30 Abs.1 und 3 BauGB handelt es sich bei der Planung um einen einfachen Bebauungsplan. Nur ein B-Plan, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist formal nach BauGB als qualifizierter B-Plan zu bezeichnen. Im vorliegenden B-Plan sind jedoch zur Erreichung der Planungsziele weder Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung noch zu Verkehrsflächen erforderlich.

Zur vorläufigen Sicherung der das Ortsbild prägenden erhaltenswerten historischen Gebäude und baulichen Anlagen sowie zum Schutz vor Rückbau (Abbruch) und ungewünschten Veränderungen wird das Plangebiet mit einem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB belegt. Damit wird der Stadt Hohen Neuendorf zumindest die Möglichkeit eröffnet, bei geplanten Abbruch- oder Umbaumaßnahmen gemeinsam mit dem Antragsteller nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten zum Erhalt der schutzwürdigen Bausubstanz zu suchen und ggf. planerische Hilfestellung durch Gestaltungsberatung zu leisten. Von den Festsetzungen des B-Plans bleiben die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone unberührt.

Dabei ist es keinesfalls Ziel der Planung, ein Museumsdorf zu begründen und Neubauten zu verhindern. Neue Gebäude auf freien Bauflächen sind ausdrücklich erwünscht, sie sollen zeitgemäß sein und nicht historisierend gebaut werden, nur weil sich das jeweilige Baugrundstück zufällig in einer solchen Umgebung befindet. Ein Neubau soll als Produkt seiner Zeit erkennbar sein, auch in historischer dörflicher Umgebung.

Jedoch sollen Neubauten und Umbauten Rücksicht nehmen auf das Ensemble und sich nach Maß und Proportion einfügen in ihre Umgebung. Zu den städtebaulich prägenden Kriterien gehören dabei neben der Stellung der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken (Verhältnis zum Straßenraum) besonders deren Gesamtkubatur, die Dachgestaltung, die Proportionen der Fenster- und Türöffnungen sowie die Einfriedungen und die Vorgartengestaltung. Auf diese wesentlichen Aspekte sollen sich die bauordnungsrechtlichen Regelungen beschränken.

Gemäß § 30 Abs.3 BauGB richtet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Nach Inkrafttreten des B-Plans werden daher alle nicht durch die Festsetzungen des B-Plans erfassten Bereiche weiterhin wie bisher den Regelungen der Klarstellungssatzung unterliegen. Die Klarstellungssatzung lebt unter dem B-Plan fort. Soweit auch dort keine Regelungen enthalten sind, gilt die Eigenart der näheren Umgebung als Maßstab. Die Erschließung ist im gesamten Geltungsbereich des B-Plans gesichert.

Aus den genannten Gründen erfolgen keine Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Geschosigkeit. Aus der vorhandenen Umgebung ergibt sich ein hinreichend genauer Rahmen nach § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauanträgen. Die Stadt will nur die Bereiche regeln, in denen die Maßstäbe der Umgebung diffus sind oder im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht ausreichend Möglichkeiten zur gestalterischen Einflussnahme gegeben sind. Eine Überregulierung soll vermieden werden. Zulässigkeitsgrenzen für Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse können zweifelsfrei auch ohne planerische Festsetzung ermittelt werden.

4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F-Plan), der Bebauungsplan ist somit aus diesem F-Plan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB). Der B-Plan beachtet die im F-Plan vorgezeichnete kommunale Gesamtentwicklung; zum Inhalt des F-Plans siehe Pos.3.2.

5. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

5.1. Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO)

(1) Für alle Baugrundstücke wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von nicht mehr als 20 m und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von nicht mehr als 32 m.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung bei Umnutzung und Umbau bestehender Wirtschafts- und Stallgebäude sowie beim Anbau (Neubau) an diese Gebäude, soweit der Anbau eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreitet.

Begründung:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu ihren Nachbargrundstücken. Als Hauptgebäude (überwiegend Wohngebäude) im Bestand existieren bisher in Stolpe nur Einzel- oder Doppelhäuser. Der historischen ländlichen Tradition entsprechend wurden die Wohngebäude sehr oft in einseitiger Grenzbebauung errichtet (mit einseitiger Grenzwand, siehe § 16 BbgNRG), ein seitlicher Grenzabstand des Gebäudes existiert dann nur noch auf einer Seite des Gebäudes. In vielen Fällen wurde von der anderen Seite angebaut, so dass Doppelhäuser auf jeweils eigenem Grundstück entstanden sind³. Beide Varianten sollen auch in Zukunft weiterhin möglich sein und durch den B-Plan planungsrechtlich gesichert werden. Festgesetzt wird demnach im gesamten B-Plangebiet die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Nicht zulässig sind Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser).

Die Festsetzung dient neben der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur auch dem Nachbarschutz, weil durch verdichtetes Bauen z.B. mit Reihenhäusern oder Hausgruppen ein höheres nachbarliches Störpotenzial (Immissionsschutz) aufgebaut wird und durch zwangsläufig kleinere Grundstücksgrößen der Anteil an unversiegelten und begrünten Freiflächen auf ein für Stolpe untypisch niedriges Maß reduziert würde.

Das längste Einzelgebäude in Stolpe ist gegenwärtig der "Gasthof zur krummen Linde" mit ca. 26,60 m, er stellt einen Einzelfall dar und ist somit als ortsuntypische Ausnahme zu behandeln; die Ausnahmesituation ergibt sich auch aus seiner Nutzung. Das längste Doppelhaus besteht aus den Wohngebäuden Dorfstr.3 und 3a mit etwa 31,90 m Gesamtlänge. Die größten der historischen Bauernhäuser weisen Gebäudelängen von nicht mehr als etwa 20 m auf, auch durch Neubauten in jüngerer Vergangenheit wurde dieses Maß nicht überschritten. Bei Errichtung dieser Gebäude in gemeinsamer Grenzbebauung würden sich jedoch Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von etwa 40 m ergeben, was nicht mehr als ortsüblich bezeichnet werden kann. Die zulässige Gesamtlänge für Doppelhäuser soll daher auf das bisher vorhandene Maximalmaß von 32 m beschränkt werden. Damit werden auch besondere Situationen bei schwierigen Grundstücksverhältnissen oder bei Grundstücksteilungen der teils sehr tiefen Baugrundstücke berücksichtigt. Maße von etwa 16 m Gebäudelänge je Gebäudehälfte (bei mittiger Teilung) werden als auskömmlich betrachtet und dürften keine Einschränkung darstellen im Vergleich mit der gegenwärtigen Situation

³ Zur planungsrechtlichen Unterscheidung von Einzel- und Doppelhausbebauung siehe Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Verlag W.Kohlhammer, Berlin/Köln 1998, ab S.1017

nach § 34 BauGB. Die maximale Länge der Einzelhäuser soll im B-Plangebiet auf ortsübliche 20 m beschränkt werden.

Insgesamt ergibt sich die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 20 m und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 32 m zulässig sind. Der örtlichen Bautradition entsprechend soll die einseitige seitliche Grenzbebauung (und damit die Entstehung von Doppelhäusern) auch weiterhin möglich sein. Ein bestehendes anbaufähiges Gebäude in Grenzbebauung könnte auch eines der historischen großen Wirtschafts- oder Stallgebäude sein, die in Stolpe vielfach grenzständig errichtet wurden; Detailfragen (z.B. Abstandsflächen, Baulasten) sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

Bei Beantragung nur einer Doppelhaushälfte (ohne zeitnahe Beantragung der anderen Haushälfte) würde es sich zum Zeitpunkt der Baugenehmigung formal um die Genehmigung eines Einfamilienhauses in Grenzbebauung handeln. Dieses Haus könnte dann als Einzelhaus auch eine Länge von 20 m aufweisen, womit dem später anbauenden Nachbarn nur noch 12 m Hauslänge verbleiben würden. Eine solche Baugenehmigung setzt jedoch zwingend die Zustimmung des Nachbarn voraus, z.B. zur Übernahme der Abstandsfläche oder Eintragung einer Anbaugrunddienstbarkeit. In diesem Fall muss dem Nachbarn daher vor Erteilung der Baugenehmigung die Möglichkeit zur Wahrung seiner Rechte gewährt werden; diese Rechte lassen sich dann durch eine entsprechende Formulierung der Grunddienstbarkeit auch für die Rechtsnachfolger des Nachbarn sichern.

Die Festsetzungen dienen insgesamt der Erhaltung, Ordnung und Fortentwicklung der vorhandenen lockeren Baustrukturen unter Beachtung der örtlichen Bautradition, ohne dabei bestehende Rechte nach § 34 BauGB einzuschränken. Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) sind bisher im historischen Bereich von Stolpe nicht vorhanden, Neubauten in dieser Form würden somit als ortsuntypische Fremdkörper erscheinen.

Da die in der Baugesetzgebung nicht aufeinander abgestimmte Verwendung der Begriffe "Haus" (siehe § 22 BauNVO) und "Gebäude" (siehe § 2 Abs.2 BbgBO) bei der städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Bauanträgen gelegentlich zu Schwierigkeiten führt, stellt die Stadt Hohen Neuendorf klar, wie die Begriffe im Sinne des hier vorliegenden Bebauungsplans gemeint sind:

Ein **Einzelhaus** ist ein Gebäude der Hauptnutzung (Hauptgebäude) mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 20 m, in dem sich eine oder mehrere neben- oder übereinander angeordnete Wohnungen oder selbstständige (abgeschlossene) Wohneinheiten befinden können. Einzelhäuser können auch durch senkrechte Brandwand geteilt sein, so dass sie optisch - eventuell auch bauordnungsrechtlich - als Doppelhäuser erscheinen (zwei auf einem Grundstück aneinandergebaute Häuser).

Ein **Doppelhaus** besteht aus zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebauten, im Übrigen aber freistehenden (mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand errichteten) Gebäuden der Hauptnutzung auf jeweils eigenem Grundstück mit einer Gesamtlänge von insgesamt nicht mehr als 32 m. Auch hier kann jedes der beiden Gebäude eine oder mehrere neben- oder übereinander angeordnete Wohnungen oder selbstständige (abgeschlossene) Wohneinheiten enthalten.

Die Errichtung, Nutzung oder Umnutzung von (der Hauptnutzung untergeordneten) Nebengebäuden ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären, der Bebauungsplan trifft hierzu absichtlich keine Festsetzungen. In Stolpe existieren im Bestand diverse unterschiedlich gelagerte Situationen, die jeweils als Einzelfälle zu behandeln sind und durch eine Pauschalfestsetzung im B-Plan nicht geregelt werden können. Zu denken

ist hier besonders an die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude zu einer Hauptnutzung (Wohnen, Gewerbebetrieb, Pension o.ä.) und die damit verbundenen bauordnungsrechtlichen Probleme (Brandschutz, Abstandsflächen, Rettungswege, Feuerwehrzufahren, Nachbarrecht, usw.). Die Stadt Hohen Neuendorf befürwortet ausdrücklich den Erhalt der historischen ortsbildprägenden Nebengebäude auch durch Umnutzung, soweit dadurch keine städtebaulichen oder nachbarrechtlichen Spannungen erzeugt werden. Durch den Absatz 2 der Festsetzung wird gesichert, dass Umnutzungen nicht an der festgesetzten Längenbegrenzung für Hauptgebäude scheitern.

5.1.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Vorgartenzone (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

(1) Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende und öffentlich einsehbare Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 5 m (rechtwinklig zur tatsächlichen Straßengrenze gemessen).

(2) Innerhalb der Vorgartenzone sind Stellplätze, Stellplatzüberdachungen, Carports, Garagen, Sichtschutzwände, Pergolen, Überdachungen von Terrassen und Freisitzen, Stellplätze für Abfallbehälter sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Öffentlich einsehbare Vorgärten sollen der Tradition entsprechend als Gartenbereiche gestaltet und von baulichen Anlagen freigehalten werden. In Stolpe besteht zumindest vor den Wohngebäuden durchgängig eine schmale, fast immer gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone, teils durch sehr geringe Abstände der Wohngebäude zur Grundstücksgrenze nur reichlich 2 m tief. Als bestandsschützende Maßnahme und zur Sicherung einer auch weiterhin geordneten städtebaulich-gestalterischen Entwicklung im Plangebiet wird die Freihaltung einer 5 m tiefen Vorgartenzone zum Schutz vor Überbauung festgesetzt.

Die Festsetzung ist nachrangig zur Pflicht auf Einhaltung der vorhandenen Bauflucht gemäß Pos.5.1.3. Wenn ein Wohngebäude einem Ersatzbau weichen soll, so ist der Ersatzbau wieder in der alten Bauflucht zu errichten, auch wenn dadurch der Vorgartenbereich vor dem Haus geringer als 5 m tief ausfällt. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn der Neubau nur geringfügig zurückgesetzt werden soll, so dass seine Straßenfassade nicht mehr als 5 m hinter und parallel zur tatsächlichen Straßengrenze errichtet wird ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes; siehe hierzu Pos.5.1.3.

Die Festsetzung ist beschränkt auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich der Grundstücke. Bei den historischen Bauernhöfen ist dies allgemein der Bereich vor und direkt neben den Wohngebäuden, der Hofraum ist in den meisten Fällen durch hohe Mauern dem Einblick entzogen. Bauliche Anlagen, die sich hinter diesen Mauern befinden, sind aus dem Straßenraum heraus nicht sichtbar, es besteht somit aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf. Bei dieser Struktur soll es bleiben. Bei schon ursprünglich reinen Wohngrundstücken und bei Neubauten der jüngeren Vergangenheit fehlen die Mauern jedoch, in der Regel existiert hier über die gesamte Grundstücksbreite eine offene (durchsichtige) Einfriedung. Der straßennahe Bereich hinter dieser Einfriedung wird aus dem öffentlichen Raum heraus verstärkt wahrgenommen, er trägt somit zur gestalterischen Wirkung des Ortsbildes bei, ist von städtebaulicher Bedeutung und soll den örtlichen Traditionen entsprechend behandelt werden. Traditionell ist dieser Bereich begrünt und/oder bepflanzt. Im Übrigen ist bereits in § 7 Abs.1 BbgBO geregelt, dass "die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen."

Abfallbehältnisse (Mülltonnen, Papiertonnen, Recyclingtonnen, Gelbe Säcke) sollten auf den Grundstücken generell so aufgestellt oder gelagert werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind; in einer bewusst und kulturvoll gestalteten und gepflegten Umgebung sollten sie optisch in den Hintergrund treten. Diese Forderung erfüllt ein Aufstellplatz hinter dem Haus oder ein durch niedrige Sichtschutzwand abgeschirmter Platz neben dem Haus (aber außerhalb der Vorgartenzone). Im Übrigen sind Abfallbehälter auch dann nicht sichtbar, wenn ihr Stellplatz durch Hecken- oder Strauchpflanzungen eingegrünt ist. Allein diese Maßnahme genügt oft schon aus ortsgestalterischer Sicht.

Da der B-Plan keine Verkehrsflächen und damit auch keine Straßenbegrenzungslinien festsetzt, kann sich die Festsetzung nicht auf eine festgesetzte sondern nur auf die tatsächlich vorhandene Eigentumsgrenze zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Bereich beziehen; auf dieser Linie wurden in der Regel die Einfriedungen errichtet. Der Vorgartenbereich ist jedoch nicht abhängig von einer Einfriedung, es können auch Vorgärten ohne Einfriedung existieren.

5.1.3. Stellung der Hauptgebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

(1) Hauptgebäude sind in Traufstellung parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten oder zu erhalten; Firstrichtung und Traufseiten des Hauptdaches müssen parallel zur Straße liegen.

(2) Die Straßenfassaden der Hauptgebäude sind in der vorhandenen Bauflucht zu errichten, ein Zurücksetzen hinter die Bauflucht ist nicht zulässig. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn zur Herstellung eines Vorgartens die Straßenfassade des Hauptgebäudes nicht mehr als 5 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze errichtet werden soll und dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden bei Umnutzung von bestehenden Wirtschafts- und Nebengebäuden zu Hauptgebäuden.

Begründung:

Im Straßenbild von Stolpe gehört die einheitlich vorhandene Bauflucht zu den besonders charakteristischen Eigenschaften des Ortsbildes, es gibt nur ganz wenige Abweichungen. Ihre planungsrechtliche Sicherung gehört zu den wichtigsten Aufgaben des B-Plans.

Die Lage der Bauflucht ergibt sich aus der Nachbarbebauung, sie ist im Einzelfall zu ermitteln (wie auch bisher schon nach § 34 BauGB). Wenn bei Neubauten in Baulücken oder bei Ersatzbauten zwischen "ungleichen Nachbarn" vermittelt werden muss, so ergibt sich das Maß für die Bauflucht des Neubaus in der Regel aus der Addition der Abstandsmaße der beiden Nachbarn geteilt durch zwei. Auch im Fall einer Ausnahme soll die Straßenfassade des neu zu errichtende Hauptgebäudes nicht hinter eine Fassadenfront seiner Nachbargebäude gerückt werden; dies würde einer Beeinträchtigung des schutzwürdigen Ortsbildes gleichkommen. Im Grundsatz ist die Einhaltung der im näheren Umfeld vorhandenen Bauflucht vorrangig zu behandeln vor dem Wunsch der Bauherrschaft nach einem größeren Vorgarten. Wenn ein Wohngebäude einem Ersatzbau weichen soll, so ist der Ersatzbau wieder in der alten Bauflucht zu errichten; das Gleiche gilt für einen Neubau.

Hinterlandbebauungen sollen nicht verhindert werden. Ziel der Planung ist es jedoch, dass nicht in zweiter Reihe ein Gebäude errichtet und der straßennahe Bereich auf Dauer z.B. als unbebauter Garten oder Stellplatzanlage genutzt wird. Dies würde der angestrebten Erhaltung der ortstypischen geschlossene Bauflucht zuwiderlaufen. Vorrangiges Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es, die geschlossene Bauflucht und damit den städtebaulichen Raum in seiner schutzwürdigen Dimension zu erhalten.

Der dritte Absatz stellt klar, dass die Entstehung von Hauptnutzungen durch Umnutzung von vorhandenen Wirtschafts- und Nebengebäuden durch die Festsetzung nicht behindert werden soll. Diese Gebäudegruppe besitzt Bestandsschutz, die Erhaltung und weitere Nutzung besonders des historischen ländlichen Baubestandes wird durch die Stadt Hohen Neuendorf befürwortet. Die Festsetzung B.3 zur Stellung der Hauptgebäude bezieht sich daher insgesamt auf den Neubau von Gebäuden sowie den Neubau / Anbau von ortsbildprägenden Gebäudeteilen an den Baubestand.

5.2. Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 9 BbgBO)

5.2.1. Fassaden

(1) Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Lochfassaden auszubilden. Die Summe aller Öffnungsflächen in der Straßenfassade soll 20 vom Hundert der Fassadenfläche nicht unterschreiten und 40 vom Hundert der Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche ist die Ansichtsfläche eines Zwerchgiebels einzurechnen, die Ansichtsflächen von Dachgauben sind nicht einzurechnen.

(2) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind zu verputzen oder als Ziegel- oder Naturstein-Sichtmauerwerk auszuführen.

(3) Alle vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Außenputzflächen sind zu mindestens 80 vom Hundert in hellen Pastellfarben auszuführen. Zulässig sind alle Graumischungen mit einem Schwarzanteil von nicht mehr als 30 vom Hundert sowie alle Farbmischungen mit einem Schwarzanteil von nicht mehr als 30 vom Hundert und einem Buntanteil von nicht mehr als 20 vom Hundert. Die Bewertung erfolgt nach dem NCS-Farbsystem (Natural Color System: Standardmuster der NCS Edition 2).

Begründung:

In Stolpe existieren ausschließlich massive verputzte Hauptgebäude als Mauerwerksbauten mit eingeschnittenen Öffnungen für Türen und Einzelfenster; dieser Fassadentyp wird fachsprachlich als "Lochfassade" bezeichnet. Weder Stahlskelettbauten mit Glasfassade noch Fachwerkbauten, Blockhäuser o.ä. sind anzutreffen. Unter anderem diesem Umstand ist das recht einheitliche Ortsbild zu verdanken, welches durch den hier vorliegenden B-Plan geschützt werden soll. Nach überschlägiger Einschätzung dürfte der Anteil der Fassadenöffnungen (Türen und Fenster) im Bestand zumindest in den Straßenfassaden im Schnitt nicht über 30 % liegen; dieser Anteil entspricht den ländlichen Bautraditionen.

Der Baubestand im Plangebiet ist durchgängig geprägt von verputzten oder mit Sichtziegelmauerwerk ausgestatteten Fassaden; im Sockelbereich taucht gelegentlich Naturstein auf. Abgesehen von kleinen, für das städtebauliche Erscheinungsbild unwesentlichen Nebengebäuden existiert kein nennenswertes Gebäude mit einer anderen Fassadenoberfläche. Dabei sind bisher die Ziegelflächen ausschließlich den Nebengebäuden vorbehalten, dort aber durch die teils erheblichen Dimensionen auch im straßennahen Bereich ortsbild-

prägend. Lediglich das Pfarrhaus Dorfstr.4 zeigt Zierelemente an der Fassade aus Ziegel-Sichtmauerwerk, jedoch in deutlich untergeordnetem Flächenanteil; insgesamt ist das Pfarrhaus ein Putzbau. Dieser Charakter soll auch in Zukunft erhalten bleiben und durch Festsetzung gesichert werden.

Unerheblich für den Begriff "Lochfassade" ist die Frage, von welcher Art die unter der Putzfläche verborgene tragende Konstruktion ist. Auch die im Fertighausbau üblichen Holz-Verbund-Bauweisen mit Außenputz auf Putzträger gehören zur Gruppe der Lochfassaden, soweit es sich bei den Fenster- und Türöffnungen um Einzelöffnungen und nicht z.B. um Fensterbänder o.ä. handelt.

Aus dem Bestand heraus ließe sich eine Festsetzung begründen, mit der Ziegelfassaden für Hauptgebäude ausgeschlossen werden, da es bisher dort in keinem Fall existiert. Die Stadt befürwortet jedoch die Umnutzung der großen ehemals bäuerlichen Nebengebäude aus Ziegelsichtmauerwerk ausdrücklich als Möglichkeit zur Erhaltung dieser ortsbildprägenden Bausubstanz. Nach Umnutzung wird ein solches Nebengebäude zum Hauptgebäude, die genannte Festsetzung würde dann das Verputzen des Ziegelmauerwerks fordern oder eine Ausnahmeregelung. Auf beides soll verzichtet werden.

Die Farbwirkung von Putzflächen kann durch massegefärbten Putz oder durch Beschichtung (Anstrich) von ungefärbtem Putz erzeugt werden - beide Varianten sind möglich. Auch der Einsatz von naturbelassenem Putz ist durch die Farbfestsetzung nicht ausgeschlossen, weil Naturputz immer heller erscheint als eine Farbe mit einem Schwarzanteil von 30 %.

Zulässig sind alle Farbtöne einschließlich reine Grauwerte, die sich zwischen weiß auf der einen Seite und einem Schwarzanteil von 30 % bzw. einem Buntanteil von 20 % auf der anderen Seite bewegen. Innerhalb dieses Farbspektrums bewegen sich die umgangssprachlich als "Pastellfarben" bezeichneten Farbgruppen. Ziel der Festsetzung ist es, allgemein als "extrem" empfundene Farben (sowohl zu dunkle als auch zu bunte) für den städtebaulich wirksamen Hauptanteil der Fassadenflächen auszuschließen, ohne dabei eine einzelne Farbgruppe (Gelb, Rot, Blau, Grün, Schwarz/Weiß) vollständig auszugrenzen. Da die Festsetzung nur auf 80 % des Flächenanteils der jeweiligen Putzfläche erfüllt werden muss, bleibt noch ein Flächenanteil von 20 % für die freie Farbgestaltung ohne Einschränkungen; hier können nach Belieben Akzente gesetzt werden z.B. durch Hervorhebung von Architekturformen, Stuckteilen, Fensterlaibungen usw. In diesen Relationen bewegt sich auch die schon heute im Ort vorhandene Farbgestaltung, die Festsetzung bedeutet somit für die Zukunft keine Einschränkung.

Das NCS-Farbsystem ist das am meisten verbreitete Farbsystem zur unkomplizierten und herstellerneutralen Bezeichnung von Farbgruppen für Entwurf und Gestaltung. Mit den Angaben nach diesem System können alle auf dem natürlichen Farbempfinden des Menschen beruhende Grauwerte und Farben beschrieben, bestellt, produziert und kontrolliert werden; jeder fachkundige Hersteller ist in der Lage, nach diesem System zu liefern. Die Beschreibung von farbbezogenen Festsetzungen und Vorschriften nach dem NCS wird auch von Verwaltungsgerichten akzeptiert. Weitere Informationen finden sich im Internet unter www.ncscolour.de/ncs.

Die Farbbezeichnungen nach NCS erscheinen nur auf den ersten Blick kompliziert, in der Anwendung sind sie gut verständlich, wie folgende Beispielbezeichnung zeigt (nur die fett gedruckte Zahl ist für den vorliegenden B-Plan relevant.): **NCS S 1020-Y20R**

NCS = Bezeichnung des Farbsystems = Natural Color System
S = Standardmuster der NCS Edition 2
1020 = **10 % Schwarzanteil** und **20 % Buntanteil** (Festsetzung im B-Plan)
Y20R = Farbe = Gelb (Yellow) mit 20 % Rotanteil (keine Festsetzung im B-Plan)

Das NCS-Farbsystem korrespondiert auch mit den so genannten Hellbezugswerten, welche die Hersteller von Fassadenputzen für den Außenputz auf Wärmedämm-Verbundsystemen (WDVS) vorgeben. Hier steht der Wert "0" für absolutes Schwarz und "100" für absolutes Weiß. Ein NCS-Schwarzanteil von 30 % entspricht einem Hellbezugswert von 70, ein NCS-Schwarzanteil von 15 % entspricht einem Hellbezugswert von 85, usw.

5.2.2. Wandöffnungen und Fenster

(1) Wandöffnungen für Fenster und Türen in den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Fassaden sind als rechteckige "stehende" (hochformatige) Einzelöffnungen herzustellen, das Verhältnis von Breite zu Höhe muss mindestens 1 zu 1,2 betragen. Abweichende Öffnungsformate sind zulässig bei Keller- und Gaubenfenstern sowie bei untergeordneten Vorbauten und Anbauten (Zwerchgiebel, Risalit, Erker, Veranda, Laube).

(2) Fenster in mehr als 0,90 m breiten Wandöffnungen sind mittig durch senkrechte konstruktive Teilung zu gliedern. Sprossen gelten nicht als konstruktive Teilung.

Begründung:

In den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Fassadenflächen in Stolpe existieren weit überwiegend hochformatige Einzelfenster, im Schnitt dürfte das Seitenverhältnis von Breite zu Höhe bei ca. 1 zu 1,3 liegen. Die älteren, noch im Ursprungszustand erhaltenen Fensteröffnungen sind meist deutlich hochformatiger als die jüngeren, größtenteils durch Umbau entstandenen Öffnungen. Zu beachten ist bei dieser Entwicklung, dass in der DDR-Zeit mit ihrem permanenten Baustoffmangel vielfach (nicht nur in Stolpe) Fensteröffnungen passend zu den gerade erhältlichen Fenstermaßen verändert wurden. Es war einfacher, eine Maueröffnung zu verändern als ein passendes Fenster zu finden. Diese Fensteröffnungen sind jetzt vorhanden und werden wiederum (jetzt mit angepassten) neuen Fenstern ausgestattet. Was insoweit im öffentlichen Bild von Stolpe seine Spuren hinterlassen hat, ist also nicht unbedingt Ausdruck einer normalen baukulturellen Entwicklung.

Dennoch ist bis heute der Fensterbestand in Stolpe und damit das Ortsbild weit überwiegend durch hochformatige Fensteröffnungen geprägt; in diesen Grundformen soll es erhalten werden. Um den Bestand aus jüngerer Vergangenheit durch die Festsetzung mit zu erfassen, wurde ein moderates Maßverhältnis gewählt, was noch genügend Gestaltungsspielraum lässt. Ausnahmen sind zulässig bei besonderen Raumsituationen (Keller) sowie bei besonderen Gebäudeteilen (Gaupe, Zwerchgiebel, Risalit, Erker, Veranda, Laube; ein Risalit ist ein in ganzer Höhe des Bauwerks vorspringender Gebäudeteil, siehe Abbildungen im Anhang).

Die wenigen vorhandenen querformatigen Fensteröffnungen genießen Bestandsschutz; auch bei vollständigem Fensteraustausch besteht keine Pflicht zur Veränderung einer bestehenden Fensteröffnung im Mauerwerk. Der Umbau von Fensteröffnungen hat jedoch die Festsetzungen des B-Plans zu beachten. Bei Fenstererneuerungen sollte in Zukunft

zumindest versucht werden, durch (eventuell auch mehrfache) konstruktive Teilung zumindest optisch einen hochformatigen Eindruck der Fensterelemente zu erzeugen. Insofern ist das in der folgenden Abbildung ganz unten rechts gezeigte Fenster nur bei Neubau unzulässig, bei Fensteraustausch in einer bestehenden Öffnung könnte es eine ortsverträgliche gestalterische Lösung darstellen.

Bei allen Fenstern gilt in Zukunft, dass Fenster in mehr als 0,90 m breiten Wandöffnungen bei Neubau oder Austausch senkrecht zu unterteilen sind. Unter "konstruktiver" Teilung ist nicht nur eine glasteilende Sprosse zu verstehen sondern vielmehr eine das Fenster teilende Konstruktion; in der Regel wird sich dann ein zweiflügeliges Fenster ergeben. Damit soll abgesichert werden, dass sich langfristig wieder das traditionelle (aber keinesfalls "unmoderne") Bild mit gegliederten Fensterflächen entwickelt, welches zu den vorhandenen traditionellen Gebäudeformen gehört.

Das Landesumweltamt, Abt. Immissionsschutz, hat darauf hingewiesen, dass bei der Fenstergestaltung im Einwirkungsbereich der Landesstraße 171 der notwendige Lärmschutz mit einem geforderten Schalldämmmaß größer 30 dB (A) zu beachten ist. Diese Auflage kann bereits durch Fenster der Schallschutzklasse 2 (30-34 dB) erfüllt werden; auch geteilte Fenster aus aktueller Produktion erreichen problemlos ein Schalldämmmaß von 30 dB (A). Hierzu finden sich Informationen auf den Webseiten diverser Fensterhersteller und Fensterinstitute. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen können ebenfalls eingesetzt werden.

Die folgende Abbildung zeigt lediglich beispielhaft die Auswirkungen der Festsetzung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Maßangaben sollen nur zur Überprüfung der geforderten Seitenverhältnisse 1 zu 1,2 dienen; selbstverständlich lässt sich dieses Seitenverhältnis auch mit anderen Maßen einhalten.

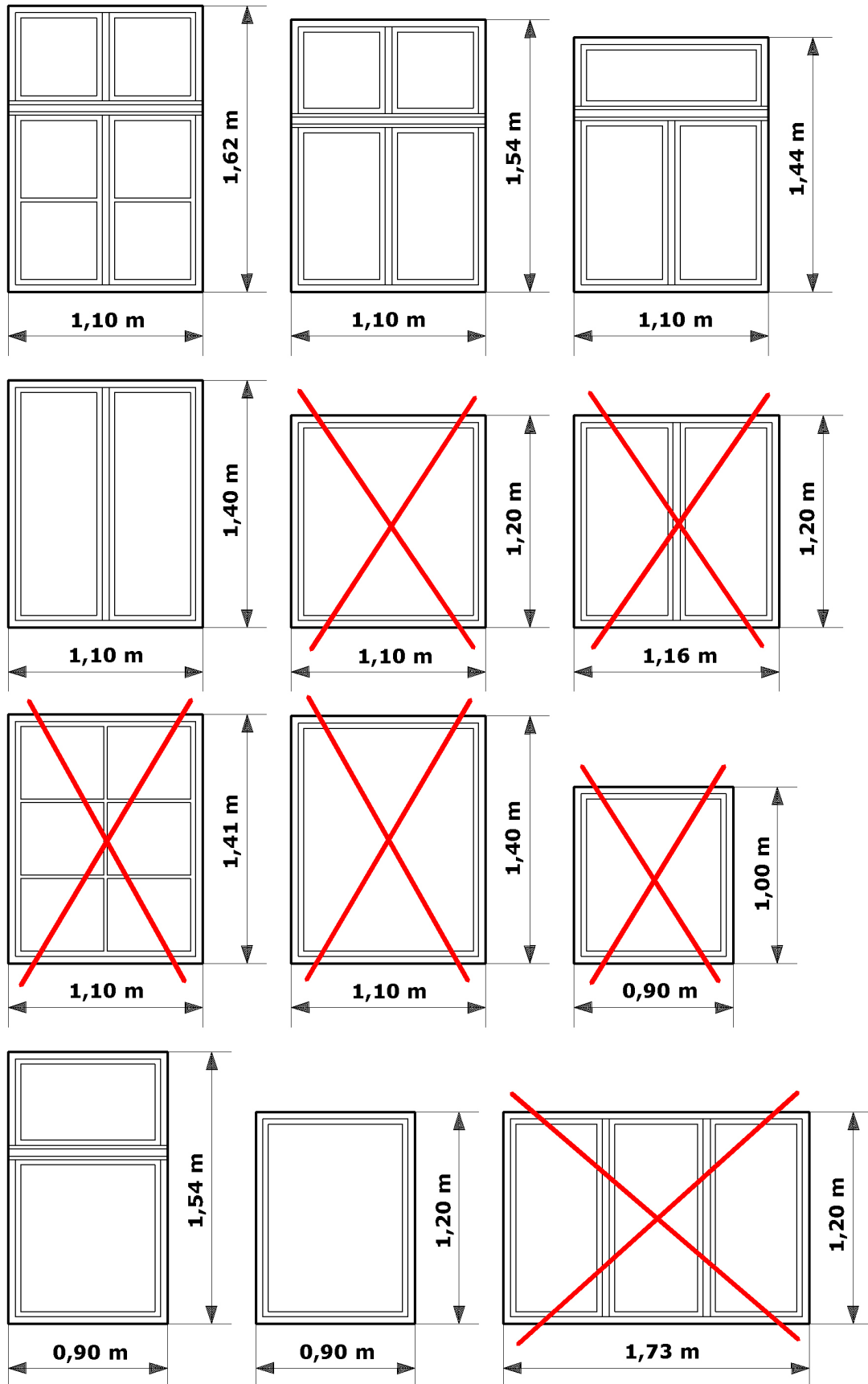


Bild 5: Wandöffnungen und Fenster: Beispielhafte, aber nicht abschließende Darstellung der Gestaltungsmöglichkeiten und Verbote gemäß Festsetzung C.2

5.2.3. Dächer und Dachgeschosse

(1) Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach auszuführen; als Dachformen sind nur gleichgeneigte (symmetrische) Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen.

(2) Bei Hauptgebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss ist das jeweils oberste Vollgeschoss im Dachraum auszuführen (Dachgeschoss). Bei Dachgeschossen mit DrempeI darf der obere Abschluss der DrempeIwand nicht mehr als 1,20 m über der Oberfläche des fertigen Fußbodens des Dachgeschosses liegen. Die Schnittlinie der Außenfläche der DrempeIwand mit der Dachhaut gilt als oberer Abschluss der DrempeIwand.

(3) Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

(4) Als Dachformen für Nebengebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude in Grenzbebauung sind Pultdächer zulässig, wenn die Firstlinie auf der Grenze liegt. Die Dachneigung darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 50° betragen. Ausnahmsweise sind für Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebengebäude auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

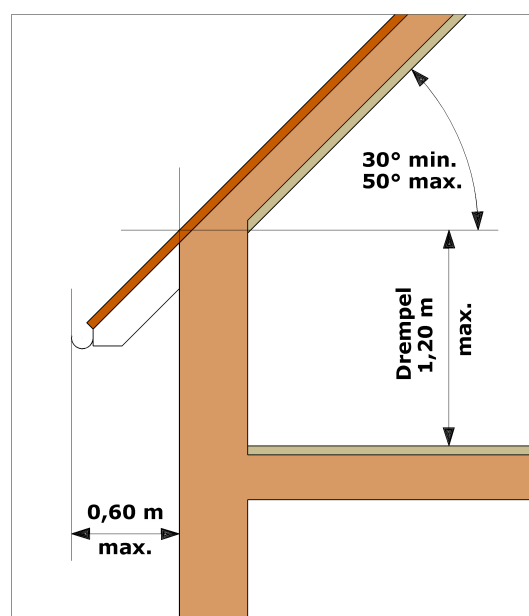
(5) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel, Dachsteine und kleinteilige ebene Dachplatten in den Farbgruppen Rot, Braun und Anthrazit oder aus Mischfarben dieser drei Farbgruppen zulässig mit matter oder mattglänzender (z.B. engobierter), jedenfalls nicht spiegelnder Oberfläche. Die Farbe von Solarelementen auf geneigten Dachflächen ist der Farbe der Dachdeckung anzugleichen; ausnahmsweise können farblich abweichende Oberflächen zugelassen werden.

(6) Dachüberstände dürfen 0,30 m am Giebel (Ortgang, Krüppelwalmtraufe) und 0,60 m an den Traufseiten nicht überschreiten, jeweils gemessen einschließlich Dachrinne.

Begründung:

Die Wirkung der Dächer ist von erheblichem Einfluss auf das Ortsbild, der Dachgestaltung soll daher große Aufmerksamkeit gewidmet werden. Besonders in überwiegend eingeschossig bebauten Bereichen prägt die Dachlandschaft das Siedlungsbild vordergründig. Die vorhandenen gebietstypischen Gestaltungsformen der Dächer in Stolpe sollen durch entsprechende Regelungen im B-Plan gesichert und für die Zukunft als Entwicklungsrahmen vorgegeben werden.

Zur Vermeidung einer Überregulierung soll die Gestaltung von Dächern und Dachgeschossen jedoch nur so weit geregelt werden, wie es für den Erhalt des ortstypischen städtebaulichen Charakters im Plangebiet erforderlich ist; eine gewisse gestalterische Freiheit soll erhalten bleiben. Die Festsetzungen dienen dem Bestandsschutz und präzisieren das erforderliche städtebauliche Einfügungsgebot für Neubauten und Umbauten. Dabei gelten für die den Straßenraum stärker prägenden Hauptgebäude strengere Regeln als für Nebengebäude,



deren Dachformen auch im Bestand schon vielfältiger ausgeführt wurden. Für Nebengebäude sollen lediglich extreme und bisher nicht vorhandene Formen ausgeschlossen werden, um eine gewisse Einheitlichkeit und damit insgesamt ein charakteristisches Ortsbild zu erhalten.

Im Bestand des Plangebietes ist das oberste Geschoss der Hauptgebäude fast immer als Dachgeschoss mit symmetrisch geneigten Dachflächen im Neigungsbereich zwischen etwa 30° und 50° ausgebildet, dabei handelt es sich fast ausschließlich um Satteldächer. Allgemein ortsüblich sind Dachüberstände von durchschnittlich nicht mehr als etwa 0,30 m an den Giebelseiten und 0,60 m an den Traufseiten. Gebäude mit sehr flach geneigten, nicht nutzbaren Dachräumen sind als ortsuntypische Ausnahmen zu behandeln, denen keine Vorbildfunktion zugebilligt werden kann und die deshalb in Zukunft ausgeschlossen werden sollen. Die Farbskala der vorhandenen Dachdeckungen bewegt sich im Bereich zwischen Rot, Braun und Grau, wobei die Grautöne von hellen Abstufungen (ausgewaschene Betondachsteine) bis zu Schwarzgrau (neue engobierte Pfannendeckung, teils als Ersatz für ursprüngliche Schieferdeckung) reichen.

Seit etwa 1880 war es zunehmend üblich, Dachgeschosse mit Drempel auszustatten zur besseren Nutzung des Dachraums als Wohnraum; auch in Stolpe sind mehrfach Beispiele zu finden. Mit der Festsetzung einer zulässigen Drempelhöhe soll für diese konstruktive Möglichkeit ein Maß auch für Neubauten vorgegeben werden, welches sich am durchschnittlichen Drempelbestand orientiert und gleichzeitig extreme Formen für die Zukunft ausschließt. Staffelgeschosse als städtische Bauformen sind im dörflichen Bereich vollkommen unüblich, sie werden deshalb auch in Zukunft nicht zugelassen.

Die Bindungen für Dächer und Dachgeschosse im Sinne der Festsetzungsabsätze 1, 2 und 4 gelten nicht für Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, soweit die Maßnahmen durch den Bestandsschutz erfasst werden.

Ein aus energiepolitischer und volkswirtschaftlicher Sicht wünschenswertes, aus ortsgestalterischer Sicht besonders im historisch geprägten Umfeld jedoch problematisches Element sind Solaranlagen auf Dachflächen. In der Regel wird der optische Eindruck der Dachflächen erheblich gestört, weil sich zumindest die preiswerteren Elemente weder konstruktiv-gestalterisch noch farblich in das Dachbild einfügen. Außerdem besitzen sie überwiegend spiegelnde Oberflächen. Vorerst werden zumindest im zentralen alten Dorfbereich von Stolpe diese Anlagen keine entscheidende Rolle spielen, weil so gut wie alle straßenseitigen Dachflächen durch den altherrwürdigen Baumbestand verschattet sind, was eine wirtschaftliche Solarenergienutzung verhindert.

Nach § 55 Abs.3 BbgBO bedürfen die Errichtung oder Änderung von Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen, die mit einem Abstand von nicht mehr als 0,20 m an Dach- oder Außenwandflächen angebracht ... werden, keiner Baugenehmigung. Auf einem orts- und baugeschichtlich schutzwürdigen (eventuell sogar ortsbildprägenden) Gebäude dürfen demnach diese Anlagen genehmigungsfrei und ohne Rücksicht auf gestalterische Aspekte installiert werden. Durch das am 1.1.2009 in Kraft getretene "Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich" (EEWärmeG) besteht jetzt zumindest bei Neubauten sogar die Pflicht, den Wärmeenergiebedarf anteilig alternativ zu decken, bei Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu mindestens 15 %.

Die Stadt Hohen Neuendorf kann und will diese Ziele nicht durch eigene Satzungsverfahren unterlaufen. Gleichwohl ist sie jedoch gemäß § 1 Abs.5 BauGB verpflichtet, durch Bauleitplanung dazu beizutragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und

Landschaftsbildes insbesondere zu berücksichtigen. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Forderung zu verstehen, dass die Farbe von Solarelementen auf Dachflächen der Farbe der Dachdeckung anzugleichen ist, nur so kann zumindest ansatzweise die traditionelle Harmonie der Dachflächen erhalten werden. Inzwischen bietet die Industrie hierzu vielfältige Möglichkeiten und Alternativen. Zur Vermeidung von unbeabsichtigten Härtefällen können ausnahmsweise auch farblich abweichende Oberflächen zugelassen werden. Die Ausnahmegenehmigung setzt den Nachweis voraus, dass die Forderung konstruktiv nicht zu erfüllen ist oder kein geeignetes Produkt auf dem Markt angeboten wird oder eine der Festsetzung entsprechende Lösung mit nicht nur unerheblichen Mehrkosten verbunden ist.

5.2.4. Dachaufbauten

(1) Dachgauben sind als Fledermausgaube, Schleppdachgaube, Satteldachgaube oder Walmdachgaube auszuführen. Die Ausführung kann auch in Form von Zwerchgauben erfolgen, jedoch nur bei geschlossener (durchlaufender) Traufseite des Hauptdaches. Gauben mit Flachdach sind nicht zulässig. Die Dachflächen der Gauben sind mit der Dachdeckung des Hauptdaches einzudecken.

(2) Die Breite einer Dachgaube (Ansichtsbreite der Gaubenwand) darf 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand der Gauben zu den Giebelkanten des Gebäudes muss mindestens 1,50 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten in einer Dachfläche darf 60 vom Hundert der darunter liegenden Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Alle Maßangaben beziehen sich auf die Ansicht-Wandflächen der Gauben, ohne Dachüberstände. Der gleichzeitige Einsatz von Gauben verschiedener Form oder die Kombination von Gauben und Dachflächenfenstern innerhalb einer Dachfläche sind nicht zulässig.

(3) Dacheinschnitte, Dachterrassen, Dachbalkone und Dachpodeste sind auf den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

Begründung:

Die Wirkung von Dachflächen im Ortsbild wird erheblich durch Dachaufbauten beeinflusst. Dachaufbauten sind in Stolpe nicht ortsbildprägend, aber bereits vorhanden, sie sollen auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Allerdings kann der überproportionale Einsatz von Dachaufbauten dazu führen, dass die Dachfläche des Hauptdaches in ihrer Wirkung stark herabgesetzt wird; das Dachgeschoss erscheint dann nicht mehr als solches sondern als Hauptgeschoss. Die vorhandene städtebauliche, weitgehend harmonische Struktur der Dachlandschaft würde gestört. Einer solchen Entwicklung soll vorgebeugt werden.

Es ist deshalb erforderlich, gewisse Regeln und Gestaltungsgrundsätze für den Einsatz von Dachaufbauten hinsichtlich Dimension, Menge und Kombination untereinander bzw. mit Dachflächenfenstern einzuführen. Insgesamt dienen die Festsetzungen vorrangig der Begrenzung der Dachaufbauten auf ihre Rolle als untergeordnete und die Dachfläche nicht dominierende Bauteile. Daneben sollen auch minimale gestalterische Anforderungen erfüllt werden. Zur einheitlichen und harmonischen Gestaltung eines Dachgeschosses gehört z.B. eine einheitliche Dachdeckung für alle Haupt- und Nebendachflächen eines Gebäudes.

Trapezdachgauben (Trapezgauben) sind Schleppdachgauben mit seitlichen schrägen Dachflächen anstelle der keilförmigen senkrechten Wandflächen. Sie sollen ausgeschlossen werden, weil sie weder für das Dorf Stolpe noch ganz allgemein für historisch geprägte Dorfbereiche in Brandenburg typisch sind. Zwerchgauben sind eine Mischkonstruktion

zwischen Zwerchgiebel und Dachgaube, rein optisch ist der Übergang fließend. Die Zwerchgaube erwächst wie ein kleiner Zwerchgiebel aus der Fassadenfläche, die vordere Seite (Ansichtsfläche) der Gaube bildet wie bei einem Zwerchgiebel eine einheitliche Fläche mit der Fassade. Die Seitenwände der Zwerchgaube sitzen aber wie bei einer normalen Gaube auf der Dachkonstruktion (Sparren), während beim Zwerchgiebel die in der Regel massiven Seitenwände ihre Lasten direkt auf die Geschossdecke oder auf darunter liegende Wände abtragen.

Dacheinschnitte, Dachterrassen, Dachbalkone und Dachpodeste sind bisher aus dem öffentlichen Raum heraus nicht erkennbar; falls sie bereits existieren sollten, dann nur auf nicht einsehbaren Gebäudeseiten. Dies soll in Zukunft auch so bleiben.

5.2.5. Zwerchgiebel

(1) Je Straßenfassade ist ein Zwerchgiebel zulässig. Die Breite von Zwerchgiebeln in Straßenfassaden darf 40 vom Hundert der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Zwerchgiebel und sein Unterbau (Risalit) dürfen nicht mehr als 0,50 m vor die Straßenfassade (und damit vor die Bauflucht) vortreten.

(2) Die Dächer von Zwerchgiebeln sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Dachneigung und Dachdeckung des Hauptdaches auszuführen.

Begründung:

Als architektonische Sonderformen im Ortsbild von Stolpe fallen Gebäude mit Zwerchgiebel auf, teils als Risalit gestaltet. Ein Risalit ist ein in ganzer Höhe des Bauwerks vorspringender Gebäudeteil, oft mit eigenem Giebel und Dach. Besonders bei nur geringem Vorsprung und deutlich in das Dachgeschoss hineinragendem Giebel mit eigenem Fenster ist die Grenze zwischen Risalit und Zwerchgiebel fließend. Zu dieser Gruppe gehören die Gebäude Dorfstraße 3a, 4, 9, 16a, 17a und 26.

Nur in einem Fall beansprucht die Breite des Zwerchgiebels bzw. seines Unterbaus (Risalit) mehr als 40 % der Straßenfassade (Dorfstr.16a; dieses Gebäude stellt einen architektonischen Sonderfall dar), in allen übrigen Fällen liegt die Breite bei einem Drittel oder weniger. Um für die Zukunft den Gestaltungsspielraum nicht zu sehr einzuschränken, wird eine Breitenbegrenzung auf 40 % festgesetzt. Bei dieser Breite verbleiben noch 60 % für die Traufseite der Dachfläche, so dass der ortstypische Charakter eines traufständigen Gebäudes erhalten bleibt.

Zwerchgiebel sollen als architektonische Besonderheit im Ortsbild von Stolpe durch Festsetzung geschützt und für die Zukunft gesichert werden; es sind keine Einschränkungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand geplant. Zur Absicherung eines harmonischen Gesamtbildes wird lediglich gefordert, dass Dachneigung und Dachdeckung des Zwerchgiebels mit der des Hauptdaches gleich sein sollen. Wird ein Zwerchgiebel über einem Risalit errichtet, so soll der Risalit nicht mehr als 0,50 m vor die Straßenfassade vortreten. Bei einem größeren Vortreten erhält der Giebel in der Bauflucht der traufständigen Gebäude ein zu großes Gewicht, aus Sicht des Fußgängers dominiert dann im Straßenbild der Giebel und nicht die Dachfläche des Hauptdaches. Dies würde nicht dem typischen Ortsbild von Stolpe entsprechen.

5.2.6. Einfriedungen von Grundstücken am öffentlichen Straßenraum

(1) Einfriedungen von Grundstücken als bauliche Anlagen am öffentlichen Straßenraum sind als offene, senkrecht gegliederte Einfriedungen zu errichten; ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Mauerwerk für Sockel, Pfeiler und Wandsegmente ist zulässig bis zu einer Höhe von 2,00 m. Der Anteil der geschlossenen Flächen an der Gesamtansichtsfläche der Einfriedung darf 50 vom Hundert nicht überschreiten.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind Ausnahmen zulässig bei der Herstellung oder Wiederherstellung einer Einfriedung mit Hofmauer aus Ziegelsichtmauerwerk und Hoftor aus Holz in traditionell-dörflicher Form. Bei Beantragung einer Abweichung ist zur gestalterischen Beurteilung eine Entwurfszeichnung im Maßstab nicht kleiner als 1:25 oder ein geeignetes Foto mit ergänzenden Material- und Maßangaben vorzulegen.

(3) Bezugshöhe für die Höhenbemessung ist die jeweils angrenzende vorhandene Geländehöhe der öffentlichen Verkehrsfläche.

Begründung:

Einfriedungen von Grundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sollen als offene Einfriedungen errichtet werden. Sockel- und Pfeilermauerwerk sind dabei zulässig, jedoch nicht die Herstellung einer vor dem gesamten Grundstück geschlossenen Wand ohne Durchblicksmöglichkeit (Vollverbretterung, Flechtwerk, Mauerwerk usw.). Diese Art der Einfriedungen erscheint für den Fußgänger und Nutzer des Straßenraums als unfreundlich, abweisend und in den meisten Fällen den öffentlichen Straßenraum verunstaltend.

Festgesetzt wird deshalb, dass Einfriedungen von Grundstücken als bauliche Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen als offene Einfriedungen zu errichten sind mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,50 m. Die zulässige Höhe von Mauerwerk für Sockel, Pfeiler und Wandsegmente wird auf 2,00 m begrenzt. Der Anteil der geschlossenen Flächen an der Gesamtansichtsfläche der Einfriedung darf 50 % nicht überschreiten. "Senkrecht gegliedert" ist z.B. ein Zaun aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben, nicht jedoch z.B. ein Drahtgitterzaun ("Maschendraht") oder ein Scherengitterzaun ("Jägerzaun"); siehe hierzu die Fotos im Anhang zum schutzwürdigen Baubestand.

Unter "Gesamtansichtsfläche" der Einfriedung wird die dem öffentlichen Straßenraum zugewandte und in der Regel parallel zu ihm verlaufende "Fassade" der Einfriedung verstanden, nicht jedoch rechtwinklig zum Straßenraum errichtete Bauteile, wie sie z.B. bei zurückgesetzten Einfahrten vorkommen. Mit der Beschränkung der Festsetzung auf "Einfriedungen ... als bauliche Anlagen" wurde klargestellt, dass sich die Festsetzung nur auf bauliche Anlagen bezieht. Hecken als Einfriedungen sind auch durchgängig über die gesamte Grundstücksbreite zulässig, sie sollten jedoch aus ortsgestalterischen Gründen ebenfalls eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

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

Abgedeckt sind mit der gewählten Formulierung auch die noch vorhandenen historischen Einfriedungen der Bauernhöfe. Traditionell wurden vor den Wohngebäuden filigrane Me-

tallgitterzäune mit niedrigem Sockelmauerwerk errichtet, um den Blick auf die meist aufwendig gestaltete Schaufassade des Wohngebäudes und den kleinen Vorgarten mit Zierpflanzungen freizugeben. Vor den Wirtschaftshöfen dagegen wurden hohe durchgängige Mauern aus Ziegelsichtmauerwerk mit vollflächig verbretterten Hoftoren und teils gewaltigen Mauerpfeilern errichtet, um den öffentlichen Einblick in den Hofbereich zu unterbinden. Diese Zweiteilung der Einfriedungen gehört zu den ortsbildprägenden Elementen der Dörfer in ganz Brandenburg, sie soll auch in Stolpe unbedingt erhalten bleiben und bei Verlust wieder hergestellt werden. Falls die Wiederherstellung (oder Neuerrichtung als Kopie) einer traditionellen Einfriedung nicht den Festsetzungen des B-Plans entsprechen sollte, sind Ausnahmen möglich.

Die Stadt weist darauf hin, dass nach § 55 Abs.6 Nr.1 BbgBO Mauern und Pfeiler ab einer Höhe von 1,50 m baugenehmigungspflichtig sind. Absatz 2 der Festsetzung bezieht sich daher nur auf die Beurteilung der Baumaßnahme aus **gestalterischer** Sicht; die Pflicht zur Einreichung eines Bauantrages besteht davon unabhängig. Bezugshöhe für die Höhenbemessung ist die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, dies wird in der Regel der vor dem Grundstück verlaufende Gehweg sein.

5.2.7. Sende- und Empfangsanlagen

Antennen und sonstige private Sende- und Empfangsanlagen sind innerhalb des Dachraumes unterzubringen oder an einer vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Dach- oder Fassadenfläche zu befestigen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn bei Einhaltung der Festsetzung eine normale Empfangsqualität nicht mehr gewährleistet ist. Falls eine normale Empfangsqualität nur bei Montage an einer vom Straßenraum aus sichtbaren Dach- oder Fassadenfläche möglich ist, soll die Farbgebung der Empfangsanlage der Farbe der Dach- oder Wandfläche angepasst werden, auf bzw. an der sie montiert ist.

Begründung:

Es ist allgemein unstrittig, dass z.B. an der Straßenfassade angebrachte Parabolantennen ("Schüsseln") usw. dem Ortsbild nicht zum Vorteil gereichen, besonders in einem noch weitgehend durch historische Baustrukturen geprägten Bereich. Gleichwohl soll und darf das verfassungsrechtlich garantierte Recht auf Informationsfreiheit nicht eingeschränkt werden. Die Stadt verfolgt mit der Festsetzung lediglich das Ziel, diese Anlagen nicht vordergründig im Ortsbild in Erscheinung treten zu lassen.

Dem Hinweis des LK Oberhavel, dass für die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Dach- und Fassadenflächen - anstelle der farblichen Anpassung - der *Anbringungsort* für Sende- und Empfangsanlagen geregelt werden sollte (z.B. auf der Dachfläche in Firstnähe, Ausschluss an der Fassade), wird nicht gefolgt. Der Anbringungsort ist nicht pauschal für das Plangebiet festsetzbar, weil damit nicht zweifelsfrei die Empfangsqualität gesichert wäre. An der rückwärtigen Fassadenfläche montierte Empfangsanlagen stören auch nicht das öffentliche Erscheinungsbild.

5.3. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt auch für die nach § 55 BbgBO genehmigungsfreien Vorhaben.

(2) Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Ortsgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Die Stadt Hohen Neuendorf hat mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten (Nutzungsberechtigten) die für die Entscheidung nach den Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 erheblichen Tatsachen zu erörtern. Die Genehmigung oder Ablehnung wird durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Hohen Neuendorf erteilt, es sei denn, dass keine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist. In diesen Fällen erteilt der Fachbereich Bau- und Grünflächendienste der Stadt Hohen Neuendorf als Sonderordnungsbehörde gemäß § 53 BbgBO die Genehmigung.

(5) Der Schutz und die Erhaltung der im Geltungsbereich liegenden Einzeldenkmale bleiben unberührt.

(6) Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne die dafür erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs.1 Nr.4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs.2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

Begründung:

Die Festsetzungen nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB zur Erhaltung baulicher Anlagen sollen eine vorsorgende oder auch mitwirkende Rolle im Zusammenspiel mit den anderen Festsetzungen des B-Plans übernehmen; sie dienen der Erhaltung und damit dem Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bausubstanz vor Veränderung und Abbruch - jedoch nur unter den genannten Voraussetzungen.

Das Plangebiet ist geprägt durch den angerartig erweiterten Straßenraum und die Begrenzung dieses Raumes überwiegend durch traditionelle zwei- und dreigeschossige traufständige Wohngebäude. Das oberste Geschoss ist fast immer als Dachgeschoss ausgebildet mit symmetrisch geneigten Dachflächen im Neigungsbereich zwischen etwa 30° und 50°, teils mit Drempel. Es handelt sich fast ausschließlich um Satteldächer. Allgemein ortsüblich sind Dachüberstände von durchschnittlich nicht mehr als etwa 0,30 m an den Giebelseiten und 0,60 m an den Traufseiten. Die Farbskala der vorhandenen Dachdeckungen bewegt sich im Bereich zwischen Rot, Braun und Grau. Mehrere Wohngebäude besitzen Zwerchgiebel, teils als Risalit gestaltet.

Im Wechsel mit den Wohngebäuden befinden sich die ehemaligen bäuerlichen Nebengebäude häufig direkt (mit der Giebelseite) an der Straßengrenze, ein Teil inzwischen umgenutzt zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken. Weitere Nebengebäude begrenzen die Höfe seitlich und rückseitig. In vielen Fällen sind die alten Strukturen der Drei- und Vierseithöfe noch gut erhalten. Diese historischen Bauernhöfe werden nur noch selten im Nebenerwerb

landwirtschaftlich genutzt, in mehreren Fällen dienen die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude heute einer gewerblichen Nutzung.

Zwischen den Höfen sind als Ersatzbauten nach Abriss oder durch Lückenbebauung schon seit den 1930er Jahren, mehrheitlich jedoch seit Ende des zweiten Weltkrieges neue Wohngebäude entstanden, die sich insgesamt aus städtebaulicher Sicht gut in das traditionelle Ortsbild einfügen. Auch aus baugestalterischer Sicht sind kaum Fälle mit vordergründig unpassenden Entwicklungen erkennbar. Um 1950 wurde auf ehemaligem Gutsland an der Adolf-Hermann-Straße eine kleine Siedlung mit 3 Doppelhäusern in traditionellen Bauformen errichtet, die aus heutiger Sicht noch dem historischen Bereich zugeordnet werden kann.

Fast alle Hauptgebäude wurden mit einem geringen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet, so dass sich ortsbildprägend durchgängig vor den Hauptgebäuden eine etwa 2 bis 5 m tiefe Vorgartenzone ergeben hat. Die Vorgärten sind begrünt oder gärtnerisch angelegt, soweit sie keiner wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Summe der Straßenfassaden der Wohngebäude erscheint hinter den Vorgärten als durchgängige und markante Bauflucht, welche maßgeblich die städtebauliche Situation prägt.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einzelgebäude mit Grenzabstand (offene Bauweise), jedoch existiert auch eine größere Anzahl von seitlich grenzständigen Wohngebäuden als Einzelhäuser. Mehrfach wurde dann von der benachbarten Seite angebaut, so dass (meist architektonisch ungleiche) Doppelhäuser entstanden sind. Diese Situation ist typisch für den stadtnahen ländlichen Raum Brandenburgs.

In Stolpe existieren ausschließlich massive verputzte Hauptgebäude als Mauerwerksbauten mit eingeschnittenen hochformatigen Öffnungen für Türen und Einzelfenster (Lochfassade); die Fenster sind überwiegend durch konstruktive Teilung gegliedert. Unter anderem diesem Umstand ist das recht einheitliche Ortsbild zu verdanken. Nach überschlägiger Einschätzung dürfte der Anteil der Fassadenöffnungen (Türen und Fenster) im Bestand zumindest in den Straßenfassaden im Schnitt nicht über 30 % liegen; dieser Anteil entspricht den ländlichen Bautraditionen. Der übrige Baubestand ist durchgängig geprägt von verputzten oder mit Sichtziegelmauerwerk ausgestatteten Fassaden; im Sockelbereich taucht gelegentlich Naturstein auf. Abgesehen von kleinen, für das städtebauliche Erscheinungsbild unwesentlichen Nebengebäuden existiert kein nennenswertes Gebäude mit einer anderen Fassadenoberfläche.

Über den städtebaulichen Aspekt hinaus besitzen die aus Sicht der Stadt erhaltenswerten Anlagen auch einen Wert als Dokumente der Ortsgeschichte von Stolpe sowie als allgemeine Dokumente der ländlichen märkischen Kultur- und Baugeschichte. Einen Überblick über den Bestand gibt die Fotodokumentation im Anhang unter Pos.9.

Das Plangebiet wird einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen; dieser Genehmigungsvorbehalt greift jedoch nur ein, wenn es sich um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt handelt. Angestrebt wird die Erhaltung baulicher Anlagen wegen ihres Eigenwertes für den städtebaulichen Charakter des Plangebietes. Geschützt wird die städtebauliche Gestalt des Gebietes insoweit, als es durch die Anlage oder das Ensemble geprägt ist. Die städtebauliche Gestalt, welche die Eigenart ausmacht, bestimmt sich durch die Komponenten Ortsbild, Stadtgestalt oder Landschaftsbild, die für sich alleine oder aber im Zusammenhang schutzwürdige Besonderheiten aufweisen müssen. Als maßgebliches Element für die städtebauliche Ausstrahlung gilt, ob eine bauliche Maßnahme über das betroffene Grundstück hinaus wirkt. Falls die zu prüfende bauliche Anlage nicht nur auf ihre unmittelbare Umgebung, sondern auch auf das Ortsbild einwirkt, ist die städtebauliche Dimension im Sinne des § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB erreicht.

5.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

5.4.1. Bodendenkmal

Der gesamte Bereich der zentralen Ortslage um die Dorfstraße ist als Bodendenkmal "Mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Stolpe" erfasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Flurstücke der Gemarkung Stolpe ganz oder teilweise betroffen:

Flur 3, Flurstücke 23*, 24, 25, 26, 27, 28, 29*, 30*, 31/1, 31/2*, 31/3*, 32*, 33/2, 34*, 35*, 36*, 38/1, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 40, 41, 42*, 44, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 55/5, 56, 57/2*, 61, 68*, 69, 70, 71*, 72, 73*, 74/2*, 75, 76, 77, 78/1*, 78/2*, 79/1, 79/2, 82/1, 82/4, 82/5, 82/6, 83/3, 83/4, 83/6, 83/7*, 84/1, 84/2, 84/3, 85/3, 85/4, 86/2, 180, 184, 248, 249, 250, 251*, 252*, 258, 259, 289*, 294, 295, 296*, 297*, 300 und 301* (* = nur teilweise).

Das Bodendenkmal erstreckt sich somit über das gesamte Plangebiet (ausschließlich der Flurstücke 8/3 bis 8/6, 8/11 und 249 der **Flur 2**). Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs.1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG gewährleistet. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Gemäß BbgDSchG sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Im genannten Bereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten sind, einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 2 Abs.3 BbgDSchG).
2. Erdbewegende Maßnahmen (Bauarbeiten) im Bereich der Bodendenkmale stellen Eingriffe und Veränderungen an den Bodendenkmalen dar. Sie dürfen nur nach Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel erfolgen (§ 9 Abs.1 BbgDSchG). Eine Wegnahme bzw. Totalzerstörung eines Bodendenkmals bedarf der Erlaubnis durch die oberste Denkmalschutzbehörde, des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur. Die oberste Denkmalschutzbehörde wird geplanten Totalzerstörungen voraussichtlich nicht zustimmen.
3. Veränderungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 Abs.3 BbgDSchG dokumentationspflichtig in Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Terminierung der Erdarbeiten ist im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen, damit die notwendigen archäologischen Maßnahmen rechtzeitig erfolgen können.

nen. Eine vollständige Überbauung oder Zerstörung von Bodendenkmalen bedarf der Erlaubnis des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur als oberster Denkmalschutzbehörde (§ 9 Abs.2 BbgDSchG).

4. Falls archäologische Maßnahmen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen (§ 7 Abs.3 BbgDSchG).

5. Sollten bei Erdarbeiten, auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche, Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Bodenverfärbungen o.ä.), so sind das Brandenburgische Landesmuseum oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist für mindestens fünf Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 12 BbgDSchG). Die Funde sind ablieferungspflichtig (§ 20 BbgDSchG).

5.4.2. Baudenkmale

Die Denkmalliste für das Land Brandenburg wird durch die Denkmalfachbehörde (Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) geführt (§ 3 Abs.2 BbgDSchG). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale, die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreises Oberhavel, eingetragen sind:

- Dorfstraße, Dorfkirche
- Dorfstraße 3a, Wohnhaus
- Dorfstraße 4, Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude und Einfriedung
- Dorfstraße 6a, Saalbau des Gasthauses zum Dorfkrug
- Dorfstraße 28, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und Einfriedung

Nach § 2 BbgDSchG vom 24.5.2004 sind Denkmale Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Denkmale sind so zu nutzen, dass die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs.2 BbgDSchG). Sämtliche Maßnahmen, die ein Denkmal beeinträchtigen oder zerstören können bzw. Maßnahmen, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind (Bodendenkmale im Umfeld von Baudenkmalen bzw. unterirdische Teile von Baudenkmalen), bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs.1 BbgDSchG). Ebenfalls erlaubnispflichtig sind Vorhaben in der Umgebung von Denkmalen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen könnten.

5.5. Hinweise

Lärmschutz: Das Landesumweltamt, Abt. Immissionsschutz, weist darauf hin, dass bei der Fenstergestaltung von Schlafräumen und Kinderzimmern im Einwirkungsbereich der Landesstraße 171 der notwendige Lärmschutz mit einem geforderten Schalldämmmaß größer 30 dB (A) zu beachten ist. Betroffen sind die Wohngebäude der Grundstücke Dorfstr.9, 10, 14a und 15 sowie Adolf-Hermann-Str.1-3, welche im 80-m-Einwirkungsbereich der L 171 liegen.

Trinkwasserschutzzone: Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe. Erdaufschlüsse (z.B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -kollektoren) sind nach § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

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

Biotopschutz: Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich kleinere Bereiche von gesetzlich geschützten Biotopen (Streuobstwiesen). Die Biotopkartierung erfolgte mit der rechtskräftigen Klarstellungssatzung von 2007. Bei der Beurteilung von Bauanträgen im Plangebiet ist auf die Satzung zurückzugreifen, soweit die Belange von Natur und Umwelt berührt sind.

Baugrunduntersuchungen: Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse (z.B. bei Baugrunduntersuchungen) der Projektträger die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S.2992) gegenüber dem LBGR zu erfüllen hat.

Kampfmittelbelastung: Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Pflicht, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Altlasten: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert sind. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor. Treten bei ggf. erforderlichen Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Telekommunikationsanlagen: Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG befinden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr.5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (0331) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

5.6. Planunterlage

Als Planunterlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient ein digitaler Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landes Brandenburg vom 1.10.2007, Gemarkung Stolpe, Flur 2 und 3, M 1:1000, herausgegeben durch den Fachdienst Liegenschaftskataster im Landkreis Oberhavel. Diese Liegenschaftskarte entspricht den Anforderungen der Verwaltungsvorschriften des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB (Runderlass MSWV/MdI vom 3.9.1997; Abl.Bbg. S.846).

Höhenbezug: Die ALK des Landkreises Oberhavel enthält keine Angaben zum Höhenbezugssystem. Für den Vollzug des B-Plans sind diese Angaben auch nicht erforderlich, weil der B-Plan keine Festsetzungen mit absolutem Höhenbezug trifft. Die einzige Festsetzung mit Höhenbezug zum Gelände betrifft die zulässige Höhe von Einfriedungen, Bezugshöhe ist hier die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei der künftigen Objektplanung erfolgen die Herstellung des amtlichen Lageplans und die Einmessung der Gebäude wie üblich nach den bauordnungsrechtlichen und vermessungstechnischen Vorschriften durch Vermessungsbüros.

6. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Entwicklung: Der B-Plan dient weder der Ansiedlung bisher ortsfremder oder unzulässiger Funktionen noch der Vorbereitung von grundlegenden Änderungen der Struktur des Plangebietes. Er setzt weder Baugebiete noch Verkehrsflächen fest. Die bereits vorhandene und nach § 34 BauGB zulässige bauliche Nutzung wird lediglich unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten moderat reguliert. Erklärtes Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist es, durch den B-Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet abzusichern sowie durch ausgleichende und harmonisierende Festsetzungen das Ortsbild zu schützen und weiter zu entwickeln. Die Planung dient damit dem Gemeinwohl.

Lebens- und Arbeitsverhältnisse: Mit der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans werden keine grundlegenden Veränderungen der Verhältnisse im Plangebiet verbunden sein. Allerdings wird der B-Plan langfristig eine positive Entwicklung des Ortsbildes durch eine qualitative Anhebung des Gestaltungsniveaus zu Folge haben, wodurch sich insgesamt eine Aufwertung der inneren Ortslage von Stolpe ergibt.

Privates Eigentum: Für die Grundstückseigner im Plangebiet entstehen keine zusätzlichen Belastungen. Der gesamte Baubestand unterliegt in seiner gegenwärtigen Form dem Bestandsschutz (soweit er rechtmäßig entstanden ist); wer keine Baumaßnahmen einleitet, muss auch nichts ändern. Mit Inkrafttreten des B-Plans werden bestehende Rechte gemäß § 34 BauGB durch die Planung nur minimal modifiziert zugunsten einer geordneten städtebaulich-gestalterischen Entwicklung.

Ordnungsmaßnahmen: Mit der Planung sind weder bodenordnende Maßnahmen noch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten (z.B. Gehrechte für die Allgemeinheit) verbunden. An der katastermäßigen Situation sind durch den B-Plan keine Änderungen geplant.

Umwelt: Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt, er trifft keine umweltrelevanten Festsetzungen. Durch die Planung werden keine Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ist nicht erforderlich. Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Land-

schaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch ein Umweltbericht (§ 2a BauGB) ist nicht erforderlich, die in Anlage 1 zum BauGB genannten Voraussetzungen liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan trifft als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB keine verbindlichen Regelungen zu Umwelt und Natur sowie zur Bebauungsdichte und Versiegelung (Maß der Nutzung). Auch zur Art der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen getroffen, die tatsächlich vorhandene Nutzung bleibt somit weiterhin Beurteilungsmaßstab bei zukünftigen Bauanträgen. Es sind keine Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebietes zu verzeichnen. Durch das nicht geregelte Maß der Nutzung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, die bestehenden Baurechte sind weiterhin wie bisher auf Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB zu ermitteln.

Der Regelungsumfang des B-Plans ist beschränkt auf baugestalterische und städtebaulich-gestalterische Aspekte, eine Erweiterung von Bauflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Der B-Plan greift auch nicht ein in die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, die gegenwärtig geltenden Rechte nach den §§ 34 und 35 BauGB werden nicht verändert. Die rechtskräftige Klarstellungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf von 2007 für den Stadtteil Stolpe lebt unter dem B-Plan fort (§ 30 Abs.3 BauGB); im Verfahren zu dieser Satzung wurden alle Umweltbelange einschließlich Biotopkartierung abschließend untersucht und bewertet⁴. Bei der Beurteilung von Bauanträgen im Plangebiet ist auf die Satzung zurückzugreifen, soweit die Belange von Natur und Umwelt berührt sind. Da sich seit dieser Untersuchung im B-Plangebiet keine umweltrelevanten Veränderungen ergeben haben, wird insoweit auf diese Planung verwiesen; auf die Wiederholung der Inhalte wird hier verzichtet.

Auch die Regelungen zum Artenschutz nach dem BNatSchG vom 29.Juli 2009 (BGBl.I S.2542) sind im vorliegenden Fall nicht relevant, weil der B-Plan durch Festsetzungen weder in die bodenrechtliche noch in die naturschutz- bzw. artenschutzrechtliche Bestandsituation eingreift. Der B-Plan trifft keine eingriffsrelevanten Festsetzungen i.S.d. § 1a BauGB, es entsteht somit keine Eingriffs-Ausgleichs-Problematik, die auf der Planungsebene zu bewältigen wäre.

Da das Inkrafttreten des B-Plans keine Änderungen an der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zur Folge hat, ist weder eine Betrachtung der ausschließlich national geschützten Arten noch eine Betrachtung der europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr.2 BNatSchG erforderlich. Aus den Festsetzungen des B-Plans entstehen keine Störungen von Arten der lokalen Population. Die Artenschutzproblematik im B-Plangebiet ist somit wie bisher erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen Bauvorhabens im Bauantragsverfahren zu klären.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die über den bereits gegenwärtig durch Klarstellungssatzung und § 34 BauGB zulässigen Rahmen hinaus gehen; der planungsrechtliche Rahmen hinsichtlich Artenschutz wird nicht verändert. Die Stadt Hohen Neuendorf muss daher auf der hier vorliegenden B-Planungsebene auch keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG behandeln, weil durch den B-Plan keine Konflikte entstehen. Eventuell erforderliche Ausnahmen gemäß § 43 Abs.8 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG sind wie auch sonst in Gebieten nach § 34 BauGB im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu erteilen.

⁴ Dipl.-Ing. Gotje Skujin (freie Landschaftsarchitektin): Grünordnerischer Fachbeitrag zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil Stolpe, Berlin 2007

Haushalt und Finanzplanung der Stadt: Durch die Realisierung der Planung erwachsen der Stadt Hohen Neuendorf weder Einnahmen noch Ausgaben. Die Stadt trägt lediglich die Planungskosten, die im laufenden Haushalt bereits eingestellt sind.

7. Verfahren

Voruntersuchung: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 29.3.2007 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Abklärung der erforderlichen Planungsschritte für die Sicherung des Ortsbildes in der historischen Ortslage von Stolpe beschlossen. Die Ergebnisse der Voruntersuchung wurden durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.1.2008 gebilligt.

Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 28.8.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr.45 für das Gebiet des historischen Dorfkerns Stolpe (Stadtteil Stolpe) beschlossen. Der B-Plan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB bearbeitet werden.

Veränderungssperre: Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.8.2008 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für das B-Plangebiet Nr.45 beschlossen. Ziel dieser Veränderungssperre ist die Sicherung der städtebaulich-architektonischen Gestalt des historischen Dorfbereiches Stolpe entsprechend der durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligten Voruntersuchung für die Dauer des B-Planverfahrens.

Mitteilung der Planungsabsicht: Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurden zur Abklärung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Anschreiben vom 5.11.2008 zur Stellungnahme aufgefordert. Beide Behörden haben Ihr Einverständnis mitgeteilt. Die Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit von 6.10.-28.10.2008 in den Räumen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf statt. Die Öffentlichkeit hat sich weder schriftlich noch zur Niederschrift geäußert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Offenlage des Bebauungsplans nach § 2 Abs.2 und § 4 Abs.1 BauGB sowie die Mitteilung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 5.11.2008. Insgesamt wurden 49 Behörden angeschrieben, davon haben sich 34 geäußert.

Aus den Stellungnahmen hat sich eine Vielzahl von kleineren Änderungen ergeben, die gemäß Protokoll vom 6.3.2009 in die Planunterlagen eingearbeitet wurden, ohne dass dabei die Grundzüge der Planung geändert werden mussten. Wesentlichste Änderung war die Umstellung des Verfahrens von einem einfachen Verfahren nur als Textbebauungsplan auf ein einfaches Verfahren nach § 30 Abs.3 BauGB mit Planzeichnung. Der Vorentwurf zum B-Plan wurde lediglich als Textbebauungsplan bearbeitet. Da sich im Laufe des Verfahrens jedoch herausgestellt hat, dass der Geltungsbereich bei den vielen nur teilweise durch das B-Plangebiet erfassten Flurstücken nicht eindeutig beschreibbar ist, wird der B-Plan um eine Planzeichnung mit Geltungsbereich ergänzt. Der einzige Grund für die Erstellung einer

Planzeichnung liegt somit in der Tatsache, dass sich der Geltungsbereich nicht eindeutig durch Text beschreiben lässt.

Offenlagebeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 25.6.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und deren Auslegung beschlossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB: Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit von 9.11.-11.12.2009 in den Räumen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf statt. Die Öffentlichkeit hat sich weder schriftlich noch zur Niederschrift geäußert.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans nach § 4 Abs.2 BauGB sowie die Mitteilung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 5.10.2009. Insgesamt wurden 7 Behörden angeschrieben, alle haben sich geäußert. Aus den Stellungnahmen haben sich kleinere (überwiegend redaktionelle) Ergänzungen, Klarstellungen und Aktualisierungen ergeben, die gemäß Abwägungsprotokoll vom 1.2.2010 in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, konnten die Planungsunterlagen entsprechend überarbeitet und als Satzung fertiggestellt werden.

8. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl.I S.2585, 2617);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO**) vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl.I S.466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV**) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S.58);
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.September 2008 (GVBl.I S.226), geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 27.Mai 2009 (GVBl.I S.166, 174);
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18.Dezember 2007 (GVBl.I/07 Nr.19 S.286), geändert durch Art.15 des Gesetzes vom 23.September 2008 (GVBl.I S.202, 207);
- **Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV)** vom 23.November 1998 (GVBl.II/98 Nr.30 S.633);
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 2004 (GVBl.I/05 Nr.05 S.50), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.April 2008 (GVBl.I/08 Nr.5 S.62);

- **Lagerstättengesetz** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.November 2001 (BGBl.I S.2992);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.Juli 2009 (BGBl.I S.2542);
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24.Mai 2004 (GVBl.I/04 Nr.9 S.215);
- **Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)** vom 7.August 2008 (BGBl.I S.1658), geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 15.Juli 2009 (BGBl.I S.1804).

9. Fotodokumentation des schutzwürdigen Bestandes an baulichen Anlagen und Situationen im Plangebiet

Die auf den nächsten Seiten folgende Bilddokumentation gibt einen Überblick über die wichtigsten schutzwürdigen Gebäude und bauliche Anlagen in Stolpe, welche den städtebaulichen Charakter des Plangebiets prägen und durch Erhaltungsbindung nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB vor unqualifizierter Veränderung und Abriss geschützt werden sollen (siehe Abschnitt 5.3.: Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB); die Aufzählung ist nicht abschließend.



Bild 1: Dorfstraße 6
Wohnhaus (datiert 1884)
mit ursprünglicher
Fasadengestaltung und
traditioneller Einfriedung
(senkrecht gegliederter
Holzlatten- und Metall-
gitterzaun)



Bild 2: Dorfstraße 28
Wohnhaus (um 1902) mit
weitgehend ursprünglicher
Fasadengestaltung
(Eingang um 1930 zu
Fenster umgebaut) und
traditioneller Einfriedung



Bild 3: Dorfstraße 2
Durch historische
Gestaltungselemente
geprägtes Wohngebäude
(um 1890) mit traditioneller
Einfriedung



Bild 4: Dorfstraße 2-3a
Weitgehend unverändert durch historische Gestaltungselemente geprägte Wohngebäude mit unterschiedlicher Geschossigkeit und traditioneller Einfriedung (senkrecht gegliederter Metallgitterzaun); Stellung der Baukörper in der traditionellen Bauflucht



Bild 5: Dorfstraße 3a
Fast unverändert durch historische Fassaden- und Baukörpergestaltung geprägtes Wohngebäude (datiert 1906) mit traditioneller Einfriedung (senkrecht gegliederter Metallgitterzaun)



Bild 6: Dorfstraße 23
Wohngebäude (um 1935 ?) mit traditioneller Einfriedung (senkrecht gegliederter Holzlattenzaun)



Bild 7: Dorfstraße 16
Nebengebäude zu einem
ehemaligen Bauernhof mit
ortsbildprägender Wirkung;
traditionelle Einfriedung mit
Hofmauer



Bild 8: Dorfstraße 32
Nebengebäude zu einem
ehemaligen Bauernhof mit
ortsbildprägender Wirkung
und traditioneller
Einfriedung



Bild 9: Dorfstraße 9
Nebengebäude zu einem
ehemaligen Bauernhof mit
ortsbildprägender Wirkung



Bild 10: Dorfstraße 32
Traditionelle Einfriedung mit
ortsbildprägender Wirkung
zu einem ehemaligen
Bauernhof



Bild 11: Dorfstraße 17
Traditionelle Einfriedung mit
ortsbildprägender Wirkung
zu einem ehemaligen
Bauernhof (senkrecht
gegliederter Metallgitterzaun
mit Sockelmauer, Hofmauer
sowie Tor- und Mauer-
pfeilern aus Ziegelsicht-
mauerwerk)



Bild 12: Dorfstraße 9
Traditionelle Einfriedung mit
ortsbildprägender Wirkung
zu einem ehemaligen
Bauernhof (senkrecht
gegliederter Metallgitterzaun
mit Sockelmauer, Hofmauer
und Mauerpfeiler aus
Ziegelsichtmauerwerk)



Bild 13: Dorfstraße 20-22; Stellung der Baukörper in der traditionellen Bauflucht; teils dorfuntypische Einfriedungen



Bild 14: Dorfstraße 26-23 Stellung der Baukörper in der traditionellen Bauflucht; teils dorfuntypische Einfriedungen; im Vordergrund Haus Nr.26 mit Walmdach-Zwerggiebel über flachem Risalit



Bild 15: Dorfstraße 27-22 Stellung der Baukörper in der traditionellen Bauflucht; teils dorfuntypische Einfriedungen

10. Skizzen zur Erläuterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Zur Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abschnitt 5.2.: Gestaltungsregelungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 9 BbgBO) wurde ein fiktives digitales "Musterhaus" gezeichnet mit den Grundrissmaßen 12,00 m x 10,00 m = 120 m², wie es z.B. als Einfamilienhaus in Stolpe entstehen könnte. An diesem Hausmodell wurden die wesentlichen Festsetzungen des B-Plans dargestellt und gleichzeitig auf Realisierbarkeit und Schlüssigkeit überprüft. Auch soll mit den Abbildungen die Vielfalt der gestalterischen Möglichkeiten demonstriert werden, die trotz Festsetzungen des B-Plans für die Realisierung von Bauvorhaben noch verbleibt.

Verschiedene Details an diesen Darstellungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen, sie waren lediglich für eine möglichst realistische Ansicht erforderlich. Es gelten allein die Festsetzungen des B-Plans.

10.1. Dachformen

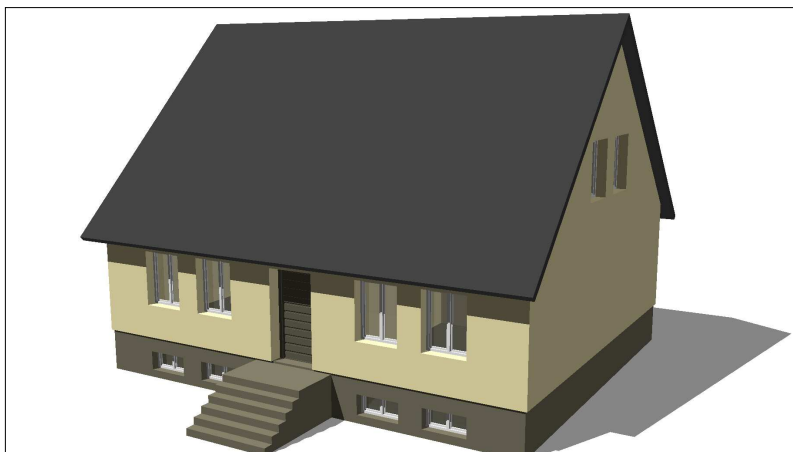


Bild 1:
Hauptgebäude mit gleichgeneigtem **Satteldach**,
Dachneigung = 45°,
Fassade als verputzte
Lochfassade, stehende
Öffnungsformate in den
Hauptgeschossen;
Gebäudegrundfläche =
12 x 10 = 120 m²



Bild 2:
Hauptgebäude mit gleichgeneigtem **Krüppelwalmdach**,
Dachneigung
allseitig = 45°

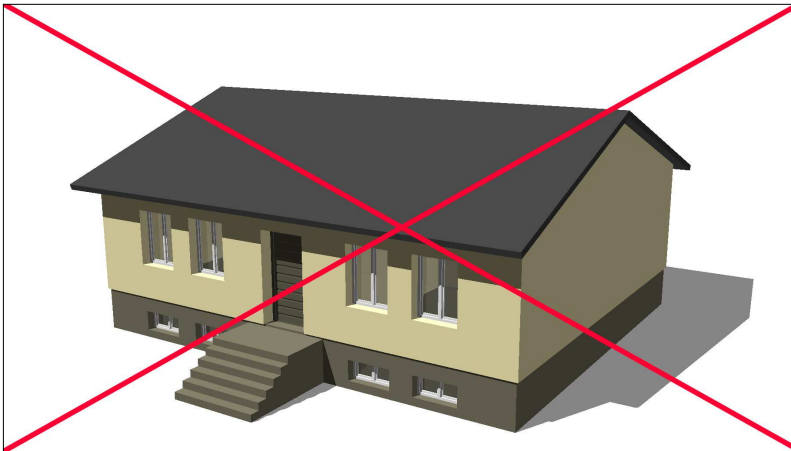


Bild 3:
Hauptgebäude mit gleich-
geneigtem, aber ortsun-
typischem **zu flachem**
Satteldach

► nicht zulässig

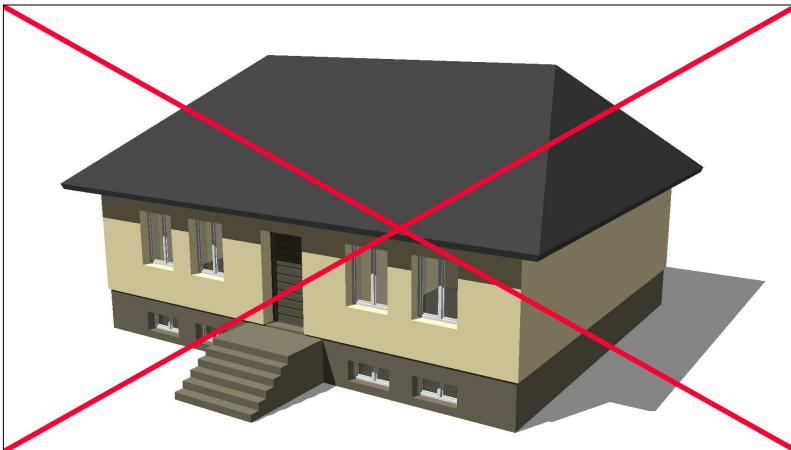


Bild 4:
Hauptgebäude mit
ortsuntypischem
Walmdach

► nicht zulässig

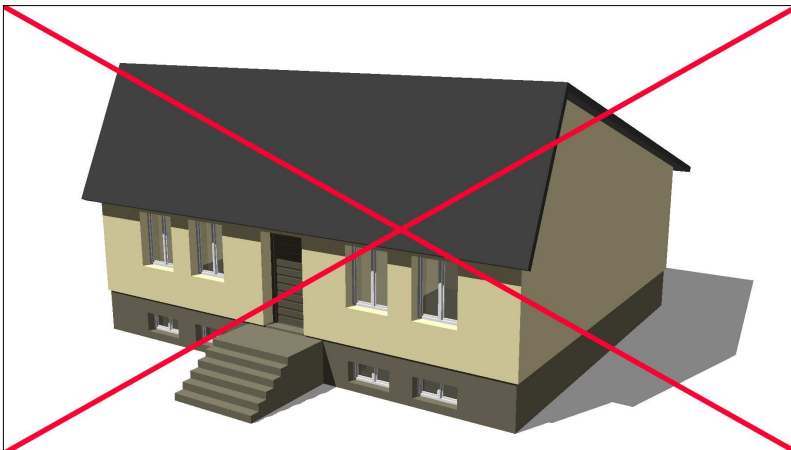


Bild 5:
Hauptgebäude mit
ortsuntypischem
ungleich geneigtem
(asymmetrischem)
Satteldach

► nicht zulässig

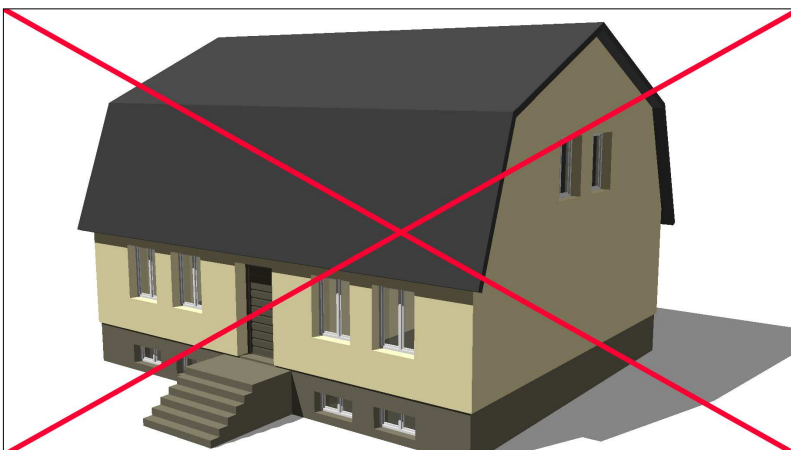


Bild 6:
Hauptgebäude mit
ortsuntypischem
Mansarddach

► nicht zulässig

10.2. Dachaufbauten

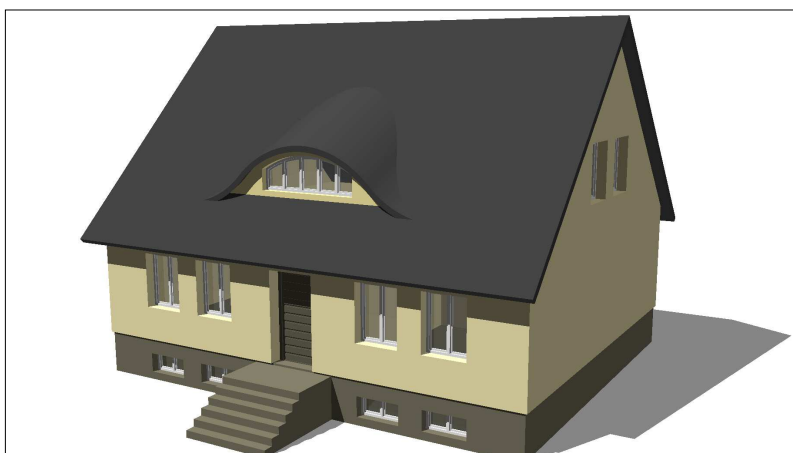


Bild 7:
Satteldach mit **Fleder-
mausgaube**, Ansichtsbreite der Gaubenwand = 5,00 m



Bild 8:
Hauptdach als Krüppel-
walmdach mit
Walmdachgaube,
Ansichtsbreite der
Gaubenwand = 3,60 m;
sämtliche Dachflächen in
gleicher Neigung



Bild 9:
Hauptdach als Satteldach
mit zwei **Satteldach-
gauben** je 2,30 m breit



Bild 10:
Hauptdach als Satteldach
mit zwei **Schleppdach-**
gauben je 2,30 m breit

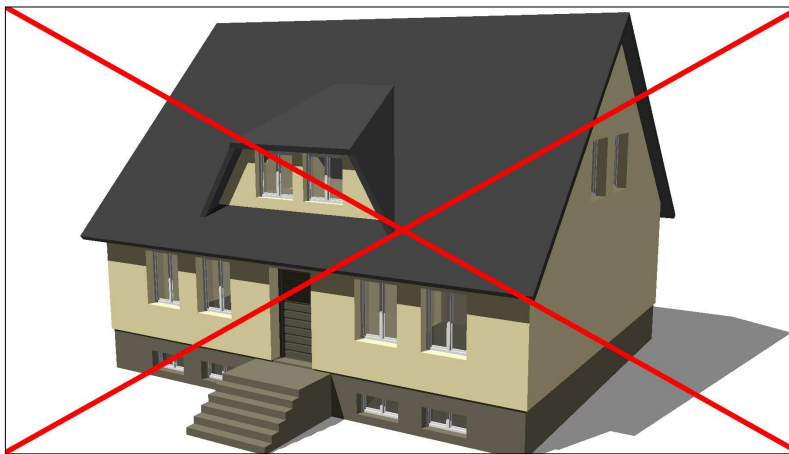


Bild 11:
Satteldach mit
ortsuntypischer
Trapezdachgaube

► nicht zulässig



Bild 12:
Hauptdach als Satteldach
mit zwei **Schleppdach-**
gauben je 3,75 m breit

► nicht zulässig

$2 \times 3,75 \text{ m} = 7,50 \text{ m} =$
mehr als 60 % der
darunter liegenden
Fassadenlänge (hier:
12,00 m) des Gebäudes



Bild 13:
Hauptdach als Krüppel-
walmdach mit **unterbro-**
chener Traufe und zwei
Walmdachgauben als
Zwerchgauben je
2,30 m breit

► nicht zulässig

10.3. Fassade und Dach



Bild 14:
Hauptdach als Satteldach mit geschlossener Traufe, **Zwerchgiebel** mit Satteldach in der Neigung des Hauptdachs; 1,10 m breite **Fenster** im EG mit senkrechter mittiger konstruktiver Teilung; 0,90 m breite Fenster im Zwerchgiebel ohne Teilung



Bild 15:
Hauptdach als Satteldach mit unterbrochener Traufe, **Zwerchgiebel** mit Satteldach in der Neigung des Hauptdachs



Bild 16:
Zwerchgiebel mit **Risalit**, **0,50 m** vor die Straßens-fassade vortretend



Bild 17:
Hauptdach als Krüppel-
walmdach mit
unterbrochener Traufe,
Zwerchgiebel mit
Walmdach



Bild 18:
Zwerchgiebel mit
Krüppelwalmdach und
Risalit, 0,50 m vor die
Straßenfassade
vortretend



Bild 19:
Zwerchgiebel mit Sattel-
dach und **Risalit**, 0,50 m
vor die Straßenfassade
vortretend



Bild 20:
Zwerchgiebel mit Risalit,
1,00 m vor die Straßen-
fassade vortretend

► **nicht zulässig**