Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 28:
"Kanalstraße/Hauptstraße, Stadtteil Borgsdorf"

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

Satzungsbeschluss
(Anlage zum Beschluss Nr. B 118/2007)

Stand: August 2007

TEIL A: PLANZEICHNUNG

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

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

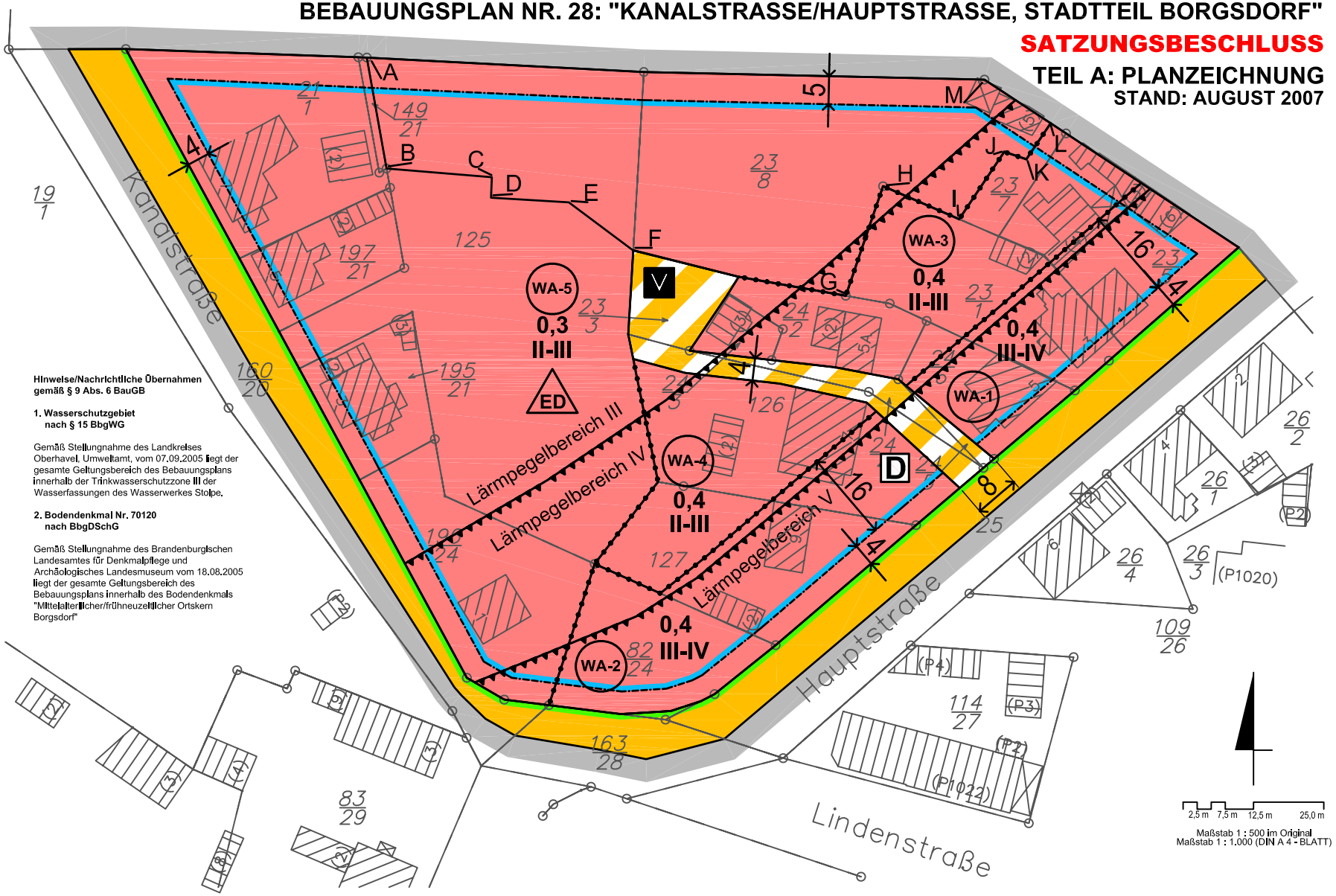
wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende Planzeichnung festgesetzt:

STADT HOHEN NEUENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 28: "KANALSTRASSE/HAUPTSTRASSE, STADTTEIL BORGSDORF"

SATZUNGSBESCHLUSS

TEIL A: PLANZEICHNUNG

STAND: AUGUST 2007



Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet nach § 15 BbgWG

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Umweltamt, vom 07.09.2005 liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe.

2. Bodendenkmal Nr. 70120 nach BbgDSchG

Gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 18.08.2005 liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Bodendenkmals "Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Borgsdorf"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Mit Nummerierung zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

1.2. Maß der baulichen Nutzung

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

V — Besondere Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

1.5 Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich - wird durch Textfestsetzung näher bestimmt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Planzeichen ohne Normcharakter

4 — Maßangabe in m zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. 4 m

A, B, C ... — Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

3. Nachrichtliche Übernahmen

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Kriegerdenkmal für die Gefallenen des ersten Weltkrieges

ZEICHENERKLÄRUNG/PLANGRUNDLAGE

ALK Stadt Hohen Neuendorf, Stand: Juni 2006

TEIL B: TEXT

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

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeurgG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) und
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

---

1. Allgemeine Wohngebiete

1.1 In dem als WA-5 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

1.2 In dem als WA-5 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

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

2. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis einschließlich WA-4 dürfen Gebäude bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl an einer Grundstücksgrenze angebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten und für Stellplätze, die auf der Grundstückszufahrt errichtet werden.

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

4. Grünfestsetzungen

4.1 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der Fläche ABCDEHIJKLMA des allgemeinen Wohngebietes WA-5 ist je angefangene 50 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.2 Befestigung von Wegen und Zufahrten

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Immissionsschutz

5.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

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

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

5.2 Grundrissgestaltung von Gebäuden

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine (im Uhrzeigersinn) westliche bis nördliche Orientierung aufweisen. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachformen

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 müssen die Dachflächen von Hauptgebäuden, die eine Grundorientierung zur Hauptstraße aufweisen, eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

6.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/"Vorgärten"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten 4,00 m breiten, nicht überbaubaren, vorderen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung Pkt. 3 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Flächen werden als "Vorgarten" festgesetzt und sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 28:
"Kanalstraße/Hauptstraße, Stadtteil Borgsdorf"

Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

einschließlich Umweltbericht

Stand: August 2007

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I.	Planungsgegenstand	4
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
I.2	Das Plangebiet	4
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
I.2.2	Flächennutzung und Bebauungsstruktur	6
I.2.3	Eigentumsverhältnisse	6
I.2.4	Erschließung	6
I.2.5	Bodendenkmale/Baudenkmale/Altlasten	6
I.2.6	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/	7
	Benachbarte Nutzungen	7
I.2.7	Planerische Ausgangssituation	7
II.	Planinhalt	7
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und	7
	generelle Zielvorstellungen des Plans	7
II.2	Umweltbericht	9
II.2.1	Vorbemerkung zur Rechtslage	9
II.2.2	Einleitung	9
II.2.2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	9
II.2.2.1.1	Angaben zum Standort	9
II.2.2.1.2	Art des Vorhabens, Ziele des Plans	9
II.2.2.1.3	Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	10
II.2.2.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze	10
	und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung	10
	und deren Berücksichtigung	10
II.2.2.2.1	Fachgesetze	10
II.2.2.2.2	Fachplanungen	11
II.2.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
II.2.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	12
	einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete,	12
	die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
II.2.3.1.1	Tiere	12
II.2.3.1.2	Pflanzen	13
II.2.3.1.3	Boden	13
II.2.3.1.4	Wasser	14
II.2.3.1.5	Luft und Klima	15
II.2.3.1.6	Landschaft/Ortsbild	15
II.2.3.1.7	Mensch und seine Gesundheit	16
II.2.3.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	17
II.2.3.1.9	Wechselwirkungen	17
II.2.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
	bei Durchführung der Planung	18
II.2.3.2.1	Tiere	18
II.2.3.2.2	Pflanzen	18
II.2.3.2.3	Boden	19
II.2.3.2.4	Wasser	19
II.2.3.2.5	Luft und Klima	19
II.2.3.2.6	Landschaft/Ortsbild	20
II.2.3.2.7	Mensch und seine Gesundheit	20
II.2.3.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
II.2.3.2.9	Wechselwirkungen	20

II.2.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
	bei Nichtdurchführung der Planung	21
II.2.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und	21
	zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
II.2.3.4.1	Tiere	22
II.2.3.4.2	Pflanzen	22
II.2.3.4.3	Boden	22
II.2.3.4.4	Wasser	23
II.2.3.4.5	Luft und Klima	24
II.2.3.4.6	Landschaft/Ortsbild	24
II.2.3.4.7	Mensch und seine Gesundheit	24
II.2.3.4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
II.2.3.4.9	Wechselwirkungen	25
II.2.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
II.2.4	Zusätzliche Angaben	26
II.2.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale	26
	der verwendeten technischen Verfahren	26
II.2.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	27
	der erheblichen Umweltauswirkungen	27
II.2.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
II.3	Wesentlicher Planinhalt	29
II.4	Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen,	29
	Abwägung	29
II.4.1	Entwickelbarkeit aus dem FNP	29
II.4.2	Teil A: Planzeichnung	29
II.4.3	Teil B: Text	32
II.4.4	Abwägung	35
II.4.4.1	Abwägungsverlauf insgesamt	35
II.4.4.1.1	Behördenbeteiligung I und Öffentlichkeitsbeteiligung I	35
II.4.4.1.2	Geltungsbereichsänderung vor der öffentlichen Auslegung	36
II.4.4.1.3	Inhaltsänderung gegenüber frühzeitiger Beteiligung	36
II.4.4.1.4	Behördenbeteiligung II und Öffentlichkeitsbeteiligung II	37
II.4.4.2	Einzelaspekt Umweltbericht und dessen Berücksichtigung in der Abwägung	37
III.	Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans	38
IV.	Verfahren	38
V.	Rechtsgrundlagen	40

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Großteil des Plangebietes liegt bauplanungsrechtlich beurteilt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Stadtteiles Borgsdorf, rechtskräftig klargestellt per Satzung im Jahr 2000. Damit sind Vorhaben für diesen Teil des Plangebietes nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung für den Gesamtbereich "Alt Borgsdorf" (beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2003) haben jedoch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans deutlich gemacht, dass städtebauliche Defizite existieren und städtebauliche Ordnungsprinzipen gegenwärtig nicht zu erkennen sind. Diese Charakteristik trifft sowohl auf den unmittelbar an die Hauptstraße angrenzenden Bereich zu, als auch und insbesondere auf die rückwärtigen Bereiche der Hauptstraße und der Kanalstraße, die deutliche städtebauliche Missstände offenbaren. Hinzu kommen die Tatsachen, dass Teilbereichen des nördlichen Plangebietes auf Grund deren Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles eine Bebaubarkeit rechtlich versagt ist und dass es Teilbereichen dieses Plangebietsteiles an der erforderlichen und ausreichenden Erschließung fehlt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die damit dokumentierte städtebauliche Entwicklungsabsicht kann auf der Grundlage der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation nicht vollständig umgesetzt werden.

Diese städtebauliche Situation und der planerische Wille der Stadt, den Bereich um die Hauptstraße und Kanalstraße städtebaulich zu ordnen, veranlassten letztendlich die Stadt, im Jahr 2004 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans zu fassen.

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsachen, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dieser im FNP dargestellten Bauflächenentwicklung nicht für den Gesamtbereich des Plangebietes gesichert werden kann und dass auf der Grundlage entsprechender planungsrechtlicher Festsetzungen für Teilbereiche des Plangebietes die ausreichende Erschließung gesichert werden soll.

Neben diesen Feststellungen war zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens weiterhin erkennbar,
- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, die einer Bewertung bedürfen und deren Ausgleich (soweit möglich) rechtlich gesichert werden muss und
- dass weitere wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen erwartet werden können.

Die Erkenntnis der Stadt in die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Problembereiche ließen letztendlich das Planbedürfnis entstehen, welches die Durchführung dieses öffentlichrechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich macht.

I.2 Das Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des historischen Ortsteiles von Alt-Borgsdorf, liegt nördlich des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Kanalstraße/Lindenstraße

und markiert gleichzeitig den nördlich Abschluss des Siedlungsbereiches dieses Stadtteilbereiches.

(Auszug aus der Stadtkarte mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches im Stadtteil Borgsdorf)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und wird begrenzt:
- im Norden durch angrenzende Wald- und Freiflächen,
- im Osten durch die Hauptstraße,
- im Westen durch die Kanalstraße und
- im Süden durch deren Kreuzungsbereich.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

Geltungsbereichsänderung im Verlauf des Verfahrens
Im Verlauf der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs ergab sich aus Sicht der Stadt die Erforderlichkeit, den Geltungsbereich des Plans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zu ändern. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der beabsichtigten Planfestsetzungen und der Eindeutigkeit der Planinhalte wurde der Geltungsbereich auf die Mitte der Straßenflurstücke der Hauptstraße und der Kanalstraße erweitert (siehe auch Pkt. II. 4.4.1.2). Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte auf der Grundlage des geänderten Geltungsbereiches.

I.2.2 Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Entlang der Hauptstraße und der Kanalstraße ist das Plangebiet überwiegend bebaut und wird durch Wohnnutzungen geprägt. Der Südbereich des Geltungsbereiches wird durch eine Grünfläche geprägt, die sich in den zurückliegenden Jahren in einer Baulücke entwickelt hat. Die rückwärtigen Bereiche beider Straßen sind überwiegend unbebaut. Weiterführende Angaben zur Bestandssituation im Plangebiet sind dem Umweltbericht (Pkt. II/2. der Begründung) zu entnehmen.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke befinden sich im Privatbesitz sowie im Besitz der Stadt Hohen Neuendorf.

I.2.4 Erschließung

Stadttechnik
Die an die Haupt- und Kanalstraße angrenzenden Grundstücke können auf Grund der im Straßenraum liegenden Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen als grundsätzlich stadttechnisch erschlossen betrachtet werden. Die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes sind gegenwärtig teilweise nicht ausreichend erschlossen.

Auf Grund des Leitungsbestandes in den angrenzenden Straßen und des räumlich begrenzten potentiellen "Zuwachsbereiches" an Nutzern kann jedoch davon ausgegangen werden, dass als Basis der künftigen Erschließung die vorhandene technische Infrastruktur im Bereich der Hauptstraße und der Kanalstraße genutzt werden kann. Zwar sind notwendige Medienleitungen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung im Inneren des Plangebietes neu zu verlegen, grundsätzlich können diese jedoch an die vorhandenen Leitungen im angrenzenden Straßenbereich angeschlossen werden. Damit kann eine ausreichende stadttechnische Erschließung gesichert werden.

Verkehr
Sämtliche Grundstücke, die unmittelbar an die Hauptstraße und Kanalstraße angrenzen, sind straßenverkehrlich erschlossen. Darüber hinaus verfügt das Flurstück 125 im Zentralbereich des Geltungsbereiches über eine direkte Anbindung an die Kanalstraße. Teile des nördlichen Geltungsbereiches verfügen gegenwärtig über keine gesicherte straßenverkehrliche Erschließung.

Die Hauptstraße ist als Landesstraße (L 20) klassifiziert und soll im Bereich der Ortsdurchfahrt von Alt-Borgsdorf voraussichtlich noch im Jahr 2007 fertig gestellt werden.

I.2.5 Bodendenkmale/Baudenkmale/Altlasten

Bodendenkmale/Baudenkmale
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums mit Schreiben vom 18.08.2005 mitgeteilt, dass sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans das Bodendenkmal "Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Borgsdorf" befindet.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 7 steht ein Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges (eingetragen in die Denkmalliste des Landes Brandenburg[1]).

Altlasten
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landkreises Oberhavel/untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 07.09.2005 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Altlastenkataster des Landkreises nicht registriert ist und ein Altlastenverdacht nicht vorliegt.

I.2.6 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Stadträumlich liegt das Plangebiet im westlichen Bereich des Stadtteils Borgsdorf und hier unmittelbar im historischen Ortskern von Borgsdorf. Während sich nördlich und überwiegend auch westlich an die Kanalstraße angrenzend unbebaute Gebiete anschließen (Wiesen- und Waldflächen), werden die östlich und südlich angrenzenden Bereiche durch die Bebauung des historischen Ortskerns von Borgsdorf geprägt.

Durch die Lage an der Landesstraße L 20 (Hauptstraße) bestehen direkte Verkehrsverbindungen zum überörtlichen Straßennetz, im Norden Richtung ehemalige Bundesstraße B 96 und im Süden Richtung Velten.

I.2.7 Planerische Ausgangssituation

Ziele der Raumordnung
In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.08.2005 wird bescheinigt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Dies wurde in der Stellungnahme dieser Behörde vom 26. März 2007 erneut bestätigt.

Flächennutzungsplan
Das Planverfahren baut grundsätzlich auf den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Hohen Neuendorf (Stand 2001, zuletzt geändert 2004) auf, der für die potentiellen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen darstellt.

Insofern ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist und somit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB genügt, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

Wie bereits aus den bisherigen Erläuterungen ersichtlich, waren die grundlegenden Planungsüberlegungen von der Absicht geprägt, das Plangebiet gemäß den Darstellungen des FNP zu entwickeln. Auf Grund der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung bestand jedoch auch die Verpflichtung, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, in-

[1] *Denkmalliste des Landes Brandenburg, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 3 vom 26. Januar 2005*

wieweit Teilbereiche des Plangebietes, insbesondere die Randbereiche der Hauptstraße, in Abänderung der Wohnbauflächendarstellung des FNP, zu einem Mischgebiet entwickelt werden können.

Darauf aufbauend wurden unterschiedliche Planungsalternativen für den Geltungsbereich erarbeitet. Zu den wesentlichen Ergebnissen dieser ersten frühen Planungsphase gehörte die Erkenntnis, dass die künftige städtebauliche Entwicklung dieses überwiegend historischen Bereiches von Alt-Borgsdorf in starkem Maß von der Strukturierung und Erschließung im Inneren des Gebietes abhängen wird. Gleichzeitig wurden Varianten einer Mischgebietsentwicklung im Bereich der Hauptstraße erarbeitet und diskutiert, deren planerische Umsetzung und spätere Realisierung realistisch erschien.

Aus dieser Situation heraus wurde im Jahr 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung ein Struktur- und Entwicklungskonzept für den Planbereich beschlossen, auf dessen Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung durchgeführt wurden. Ziel dieses Entwicklungskonzeptes war u. a. die Entwicklung eines Mischgebietes im Bereich der Hauptstraße.

Diese Planungsüberlegungen wurden im Verlauf der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs korrigiert (siehe auch Pkt. II. 4.4.1.3), so dass mit Vorlage des Planentwurfes eines der grundlegenden Ziele des Plans darin bestand, das gesamte Plangebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Weitere grundlegende Planungsziele sind die Sicherung eines Mindestmaßes an städtebaulichen Ordnungsprinzipien, auf deren Grundlage neue städtebauliche Werte im Plangebiet entwickelbar sind und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit auch der Bereiche, die gegenwärtig außerhalb des Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB liegen.

II.2 Umweltbericht

II.2.1 Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem, was bereits nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als "Umweltbericht" bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung ist Aufnahmeplatz für alle Umweltbelange.

II.2.2 Einleitung

II.2.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

II.2.2.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des historischen Ortsteiles von Alt Borgsdorf, liegt nördlich des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Kanalstraße/Lindenstraße und markiert gleichzeitig den nördlich Abschluss des Siedlungsbereiches dieses Stadtteilbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und wird begrenzt:
- im Norden durch angrenzende Wald- und Freiflächen,
- im Osten durch die Hauptstraße,
- im Westen durch die Kanalstraße und
- im Süden durch deren Kreuzungsbereich.

Das Plangebiet ist in den Grenzbereichen zu den Straßen überwiegend bebaut, während der nördliche bis nordöstliche Teilbereich des Plangebietes überwiegend unbebaut ist.

II.2.2.1.2 Art des Vorhabens, Ziele des Plans

Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet fest. Zur Erschließung einzelner Grundstücke im Inneren des Plangebietes wird eine zweckentsprechende Verkehrsfläche festgesetzt. Die bisher bestehenden Straßen Hauptstraße und Kanalstraße werden durch entsprechende Verkehrsflächenfestsetzungen gesichert. (siehe hierzu auch Pkt. II.1 und II.4).

Neben den bereits unter Pkt. II.1 benannten grundlegenden Planungszielen berücksichtigen die Planinhalte sowohl die Ergebnisse einer gesondert beauftragten Aktualisierung einer bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet als auch die Ergebnisse eines landschaftsplanerischen Fachgutachtens.

II.2.2.1.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Davon werden ca. 1,35 ha als allgemeines Wohngebiet und 0,25 ha als Verkehrsfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überbauung auf der Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 ergibt sich einschl. der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten eine potentiell überbaubare Fläche innerhalb der Wohngebiete von ca. 6.900 qm. Hinzu kommt die vollständig überbaubare Verkehrsfläche für die innere Erschließung des Gebietes in der Größenordnung von ca. 500 qm.

Die ca. 0,2 ha festgesetzte bestehende Straßenverkehrsfläche ist nicht als zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden zu bewerten.

II.2.2.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung

II.2.2.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Für das Bebauungsplanverfahren sind sowohl der in § 1 a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden als auch die in § 1 a Abs. 3 BauGB benannte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz beachtlich.

Berücksichtigung:
Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung durch ein gesondert in Auftrag gegebenes Fachgutachten: "Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan" sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Eingriffsregelung
Beachtlich ist insbesondere die Bewertung der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem BNatSchG sowie die sich aus § 21 BNatSchG ergebende Verpflichtung, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (also im Bebauungsplanverfahren) zu entscheiden.

Berücksichtigung:
Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung durch ein gesondert in Auftrag gegebenes Fachgutachten: "Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan" sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan für den Teil des Bebauungsplans, der den Ausgleichserfordernissen des Bundesnaturschutzrechtes unterliegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Deshalb sind die Umweltauswirkungen der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht so zu betrachten, dass sich in Folge der Planung keine Nutzungsbeschränkungen oder Beeinträchtigungen für bestehende bzw. durch verbindliche Bauleitplanungen festgesetzte Nutzungen ergeben.

Aus Sicht der Stadt sind die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Immissionen durch Lärm zu betrachten und dessen Einwirkung auf das Plangebiet.

Berücksichtigung
Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung durch eine gesondert in Auftrag gegebene Aktualisierung einer bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für diesen Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

II.2.2.2.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan Engerer Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEPeV)
Im LEPeV (Stand: 1998) ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet und liegt innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche.

Berücksichtigung
Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planinhalte und der vorliegenden Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sind die Ziele des LEPeV als berücksichtigt zu betrachten.

Flächennutzungsplan 2001, zuletzt geändert 2006
Unter Hinweis auf die bereits unter Pkt. I/2.7 vorgenommenen Erläuterungen ist darauf hinzuweisen, dass im gegenwärtig wirksamen FNP der Geltungsbereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Berücksichtigung
Die Berücksichtigung der FNP-Inhalte erfolgt im Rahmen der Festsetzung der städtebaulichen Inhalte des Bebauungsplans.

Landschaftsplan 1996
Im Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf ist das Plangebiet als "Gemischte Baufläche/Dorfgebiet" dargestellt.

Die das Plangebiet und die angrenzenden Flächen betreffenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Textteil anhand folgender Leitbilder beschrieben:

Siedlungsgebiet:
Allgemein gilt:
- Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den Innenbereich und geringe Arrondierungen
- Erhaltung und Entwicklung, der den Siedlungskörper gliedernden Freiraumzäsuren
- Erhaltung und Vergrößerung der für die öffentliche Naherholung verfügbaren Flächen

Wald
- Darstellung der Waldfläche nördlich von Borgsdorf als Klimaschutzwald

Berücksichtigung
Die Berücksichtigung der Belange des Landschaftsplans erfolgt grundsätzlich im Rahmen des gesondert in Auftrag gegebenen grünordnerischen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der für den Bebauungsplan maßgeblichen Inhalte des Flächennutzungsplans sind die Inhalte des Landschaftsplans bezüglich der Darstellung "Gemischte Baufläche/Dorfgebiet" zu relativieren, da im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans bereits die erforderliche Auseinandersetzung mit den Inhalten des Landschafts-

plans (Abwägung) erfolgt ist. Auf die widersprüchliche Flächendarstellung zwischen FNP und Landschaftsplan ist in diesem Verfahren nicht weiter einzugehen.

II.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

II.2.3.1.1 Tiere

Zur Tierwelt wurden, mit Ausnahme von Einzelbeobachtungen während der Bestandsaufnahmen, keine Erhebungen durchgeführt. Hier muss deshalb vom größtmöglichen Potential ausgegangen werden. Grundlage für die Angaben zum Gefährdungsgrad und für die Einschätzung potentieller Vorkommen im Planungsgebiet ist die Rote Liste der gefährdeten Tiere in Brandenburg bzw. die Rote Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg.

Das Plangebiet bietet der Tierwelt aufgrund der relativ geringen Zahl verschiedener Strukturelemente und des Siedlungscharakters nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Lebensräumen.

Säugetiere
Von den Säugetieren können hier vor allem die Arten vorkommen, die in Wald- und Gartensiedlungen gleichermaßen zu finden sind. Dies sind Waldmaus, Feldmaus, Brandmaus, Igel und Steinmarder. Der Waldrandbereich (außerhalb des Plangebietes) wäre möglicherweise für einige Fledermausarten als Sommerquartier geeignet. Anhaltspunkte für die Existenz nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützter Arten wurden im Verlauf der Bestandsaufnahme nicht erkannt.

Vögel
Der Waldstreifen (Baumhecke) an der nördlichen Grenze, <u>außerhalb des Plangebiets</u>, ist als Brutbiotop von Bedeutung für die Vogelarten in der Region. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche wird das Plangebiet den Gartensiedlungen zugeordnet. Besonders störungsempfindliche Arten, Großvögel und bodenbrütende Arten werden hier nicht vorkommen. Potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommende heckenbrütende Vogelarten des Offenlandes, die in Brandenburg gefährdet sind und einen Schutzstatus gemäß der Roten Liste besitzen, sind Braunkehlchen, Ortolan, Raubwürger und Steinschmätzer.

Amphibien und Reptilien
Für Amphibien sind im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Die ruderale Brachfläche bietet Eidechsen potentiell relativ gute Lebensraumbedingungen.

Wirbellose
Die offenen, sich stark erwärmenden Standorte der Brachfläche sind für die Wirbellosen von Bedeutung. Vor allem Heuschrecken- und Blattwanzenarten wurden bei der Begehung der Fläche im Rahmen der landschaftsplanerischen Fachuntersuchungen beobachtet. Die Artenzahl der blütenbestäubenden Insekten dürfte aufgrund der relativ geringen Artenzahl der auf der Fläche vorkommenden Hochstauden nicht besonders hoch sein.

<u>Bewertung</u>
Aufgrund dieser gering entwickelten Strukturenvielfalt wird die Fläche mit einer geringen Bedeutung für die Tiere eingestuft.

II.2.3.1.2 Pflanzen

Das dreiecksförmige Plangebiet zwischen der Wohnbebauung an der Kanalstraße und der Bebauung an der Hauptstraße ist eine ruderalisierte Brachfläche, die von Pflanzengesellschaften der ruderalen Halbtrockenrasen sowie nitrophilen Hochstauden in den Randbereichen dominiert wird. Außer einer Lärche, einigen Pappeln und einer Blaufichte an der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie einem kleineren Laubgebüsch (ca. 40 qm) aus Weißdorn, Schneeball und Spitz-Ahorn-Jungwuchs sind auf der Fläche keine Gehölze vorhanden. Die teilweise mit Schotter befestigte und stark verdichtete ehemalige Lagerfläche im Zentrum der Fläche weist ruderale Trittfluren auf. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet ein angrenzender schmaler Waldstreifen (Baumhecke) aus Kiefern, Eichen, Robinien und einzelnen Ahornen. Zwischen dem Waldstreifen und dem nördlich angrenzenden Kiefernforst verläuft eine gehölzfreie Gasleitungstrasse.

Potentielle natürliche Vegetation
Das Plangebiet liegt im Bereich des Kiefern-Traubeneichenwaldgebietes des westlichen Teils der Barnimplatte. Aufgrund der relativ nährstoffarmen Talsandböden im Plangebiet wären Traubeneiche und Kiefer ohne menschliche Einwirkung die bestandsprägenden Waldbäume.

Biotope
Im Ergebnis der landschaftsplanerischen Fachuntersuchung wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert und entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet:

Tabelle: Biotoptypen[2]

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Gefährdung/Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BbgNatSchG
032291	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölze	nicht gefährdet / geschützt
32001	ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	nicht gefährdet / geschützt
07152	Sonstiger Solitärbaum	nicht gefährdet / geschützt
7103	Laubgebüsche trockener Standorte, überwiegend heimische Arten	nicht gefährdet / geschützt
08294 *	Naturnahe Laub-Nadel-Mischwälder, armer und trockener Standorte	nicht gefährdet / geschützt
12261	Ältere Einzelhausbebauung mit Gärten	nicht gefährdet / geschützt

* Lage außerhalb des Plangebietes

<u>Bewertung</u>
Die innerhalb des Plangebietes ermittelten Biotoptypen sind mit einer überwiegend geringen bis mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu bewerten. Lediglich die Laubgebüsche trockener Standorte, überwiegend heimischer Arten, sind mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu bewerten.

II.2.3.1.3 Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Rand der Barnimplatte oberhalb der Havelniederung in einer Höhe von ca. 36 m über NN. Das Relief des Plangebietes ist flach. Die allgemeine Bodengestalt des weichselkaltzeitlichen Urstromtales der Zehdenick-Spandauer

[2] *Auszug aus dem "Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan", Büro Schirmer und Partner, August 2006*

Havelniederung besteht aus Sand-Bodengesellschaften und Moorbildungen (Geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg). Das Plangebiet liegt am südlichen Rand einer weichselspätglazialen Dünenbildung aus fein- und mittelkornigen Sanden, die den Talrand markiert.

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg und der Geologischen Übersichtskarte von Berlin und Umgebung haben sich im Plangebiet, auf den von Sandböden geprägten Windablagerungen der Weichsel-Kaltzeit, überwiegend Podsol-Braunerden und Braunerde-Podsole aus Flugsand und podsolige, vergleyte Braunerden sowie podsolige Gley-Braunerden aus Flugsand über tiefem Schmelzwassersand gebildet, gering verbreitet sind podsolige Regosole und Podsole aus Flugsand über tiefem Flusssand.

Die Böden im Plangebiet sind teilweise aufgrund der früheren Nutzung der Fläche als Lager-/Wirtschaftsfläche und auf Grund der bebauten Bereiche erheblich durch menschlichen Einfluss verändert, verdichtet und teilweise befestigt und teilversiegelt.

Altlasten
Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung[3]

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Bestandsbewertung
Boden	Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	Überwiegend anthropogen veränderte Böden im gesamten Plangebiet. Verdichtung und Teilversiegelung durch ehemalige Nutzung. Im Oberboden durch Befestigung / Verdichtung veränderte Böden
	Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden)	gering
	Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit für die Grundwasserneubildung)	mittel-hoch
	Erosionsschutz (Schutz des Oberbodens vor Abtrag durch Wasser und Wind)	gering-mittel
	Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen)	mittel-hoch
	Biotische Ertragsfunktion (Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse)	gering

II.2.3.1.4 Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der geringste Abstand zum Oder-Havel-Kanal beträgt rund 300 m. Der Grundwasserflurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters liegt im Bereich zwischen 2 bis 5 m (Landschaftsplan, Karte Grundwasser, S. 37). Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen der anstehenden Sandböden nicht geschützt. Es besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

[3] *Auszug aus dem "Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan", Büro Schirmer und Partner, August 2006*

Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung des Wasserwerkes Stolpe.

Bewertung[4]

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Bestandsbewertung
Wasser	Grundwasseranreicherung	Das Gelände ist gering versiegelt. Grundwasseranreicherung und Niederschlagsretention sind kaum beeinträchtigt.
	Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit	Grundwasser ist aufgrund anstehender Böden und Flurabstand nicht geschützt (hohe Verschmutzungsempfindlichkeit).

II.2.3.1.5 Luft und Klima

Luft
Industrielle oder gewerbliche Nutzungen, die lufthygienische Vorbelastungen verursachen könnten, sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden.

Klima
Der Gesamtraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsklimas. Das Gebiet des Planungsraumes gehört zum Klimagebiet "Stärker maritim beeinflusstes Binnentiefland". Die mittleren Jahresgänge der Lufttemperatur liegen bei 8,5°C bis 9°C, im Juli erreicht die Temperatur zwischen 17,5°C und 18,5°C und im Januar durchschnittlich -0,1°C. Das Jahresmittel der Niederschläge beträgt 550 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung liegt zwischen NW bis SW (Textteil Landschaftsplan, S. 50). Die nächtliche Abkühlung ist aufgrund der umgebenden Einzelhausbebauung mäßig. Die Schwülegefährdung und damit das Risiko bioklimatischer Belastungen ist sehr gering.

Insgesamt weist das Plangebiet nur sehr geringe klimatische Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Als klimatisch entlasteter Bereich weist das Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Bewertung[5]

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Bestandsbewertung
Klima/ Luft	Temperatur, Luftfeuchte, Wind	Sehr geringe Veränderung gegenüber Freilandverhältnissen. Klimatischer Entlastungsbereich
	lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen	Geringe lufthygienische Vorbelastungen mit staub- und gasförmigen Immissionen durch Hausbrand und Straßenverkehr.

II.2.3.1.6 Landschaft/Ortsbild

Die Landschaft im Untersuchungsraum ist geprägt durch das flache Relief. Ausblicke in die Landschaft bestehen vom Plangebiet aufgrund der angrenzenden Bebauung und des Baum-

[4] *Auszug aus dem "Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan", Büro Schirmer und Partner, August 2006*
[5] *Auszug aus dem "Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan", Büro Schirmer und Partner, August 2006*

bestands im Norden der Fläche nicht. Landschaftsbildprägendes natürliches Strukturelement ist der schmale Waldstreifen (Baumhecke), der das Plangebiet im Norden begrenzt.

Das Ortsbild im Plangebiet wird geprägt durch die Straßenrandbebauung im Bereich der Haupt- und Kanalstraße, wobei sowohl das ehemalige Gebäude einer Fleischerei (Hauptstraße 1) als auch das Gebäude der ehemaligen Schule (Hauptstraße 7) Zeugnisse einer gegenwärtig nicht mehr existierenden städtebaulichen Qualität im historischen Ortszentrum von Borgsdorf darstellen.

Diese frühere städtebauliche Qualität eines intakten und vielfältig funktionell geprägten Ortszentrums fand ihren Niederschlag auch in den jeweiligen Gebäuden, die insbesondere in diesem zentralen Bereich des historischen Borgsdorfs (entlang der Ortsdurchfahrt der Hauptstraße sowie im Bereich der angrenzenden Lindenstraße) in der Regel mehrgeschossig errichtet wurden, weiteren Gewerbetreibenden dienten und dienen (ehemaliger Gasthof Richtung "Venedig", Gaststätte Ecke Lindenstraße heute) und diesem Bereich des früheren Dorfes zu einem eher kleinstädtisch geprägten Charakter verhalfen.

Bewertung[6]

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Bestandsbewertung
Landschaft	Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente	Siedlungs- und Waldrand mit Übergang zu wenig strukturiertem Kiefernforst. Deutliche Vorbelastung durch vorhandene Siedlung.

II.2.3.1.7 Mensch und seine Gesundheit

Naherholungs- und Regenerationsmöglichkeit
Das Plangebiet verfügt mit Ausnahme der bestehenden privaten Hausgärten über keine Bedeutung als Naherholungs- oder Regenerationspotential.

Wohnumfeld/benachbarte Nutzungen

Lärm
Bedingt durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Grenzlage zur Hauptstraße, einer Landesstraße mit übergebietlicher Bedeutung, und der in ca. 1 km Entfernung verlaufenden Bundesautobahn A 10 weist das Plangebiet eine Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf. Diese Vorbelastung wurde im Zuge der Erarbeitung der Planinhalte berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastungen auf das Plangebiet kann auf eine schalltechnische Untersuchung zurückgegriffen werden, die bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans für das Gesamtgebiet "Alt Borgsdorf" durchgeführt wurde. Diese ist hinsichtlich der Lärmsituation und -entwicklung und deren Auswirkungen auf das Plangebiet im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens aktualisiert worden. Die Ergebnisse der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung sind bei der Erarbeitung der Planinhalte berücksichtigt worden.

Luftschadstoffe und Geruch
Als Bestandteil des Siedlungsgebietes der Stadt Hohen Neuendorf sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine besonderen Merkmale oder erheblichen Beeinträchtigungen

[6] *Auszug aus dem "Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan", Büro Schirmer und Partner, August 2006*

durch Luftschadstoffe oder Gerüche bekannt, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen.

Bewertung
Auf Grund der gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind keine einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes bekannt, die bezogen auf den Mensch und seiner Gesundheit einer besonderen Betrachtung bedürfen. Das Plangebiet wird von Immissionen durch den Straßenverkehr belastet, die jedoch erst im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind.

II.2.3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Güter, das kulturelle Erbe betreffend (einschließlich architektonisch wertvoller Bauten und archäologischer Schätze) stellen sowohl das Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges dar (Hauptstraße 7) als auch das Bodendenkmal "Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Borgsdorf", welches den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unterlagert.

Darüber hinaus ist das Plangebiet Bestandteil des historisch gewachsenen Ortsbildes des Stadtteils Borgsdorf.

Sonstige Sachgüter (mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung und der durch die jeweiligen Nutzer geschaffenen Werte) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung
Bei der beabsichtigten Bebauung des Plangebietes sind die bestehenden Denkmale und die Einflussnahme der künftigen Bebauung auf das Ortsbild zu berücksichtigen.

II.2.3.1.9 Wechselwirkungen

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend der europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme sind im Wesentlichen folgende Wechselwirkungen augenscheinlich:

- Wechselwirkungen innerhalb des Wirkungsgefüges Naturhaushalt und Landschaft

  Bedingt dadurch, dass der überwiegende Teil des Plangebietes durch eine unterschiedlich intensive menschliche Beeinflussung geprägt wird, beschränken sich die Wirkungsfelder der Wechselwirkungen zwischen Tieren, Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Luft, dem Klima und der Landschaft im Wesentlichen auf die Hausgärten, die Grünfläche im Süden des Plangebietes und die ruderalen Flächen im Norden des Plangebietes. In diesen Bereichen sind die ungehinderte Niederschlagsversickerung im Plangebiet und die damit verbundene Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden-Wasser) und der teilweise (zumindest theoretisch) vorhandene Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere-Pflanzen-Boden-Wasser-Luft-Klima-Landschaft) Beispiele für diese Wechselwirkungen.

- Wechselwirkungen innerhalb des Wirkungsgefüges Mensch - Kulturgüter/Sachgüter

  Hier sind das "Kriegerdenkmal" und das Bodendenkmal insbesondere als Kultur- und letztendlich auch Sachgüter zu benennen, die in Wechselwirkung zu den Menschen stehen.

Bewertung
Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sowohl im Inneren des Plangebietes als auch nach außen nur vereinzelte und wenig ausgeprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, deren Wirkungsgefüge insgesamt bei der Beurteilung der Planauswirkungen zwar zu berücksichtigen aber nicht von erheblicher Bedeutung sind.

II.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung unter der Annahme, dass die Planung umgesetzt wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Fachgutachten ist folgende Entwicklung bei Durchführung der Planung zu prognostizieren:

II.2.3.2.1 Tiere

Bei einer Umsetzung der Planinhalte wird den möglicherweise gegenwärtig innerhalb des besiedelten Bereiches lebenden Tierarten teilweise Lebensraum entzogen. Da im Ergebnis der landschaftsplanerischen Fachuntersuchungen im Rahmen der Bestandsaufnahme weder eine besondere Wertigkeit des Plangebietes für die Tierwelt noch die Existenz besonders schützenswerter Tiere ermittelt werden konnte, ist davon auszugehen, dass der Verlust der bisher unbebauten Bereiche als möglicher Lebensraum sozusagen "Allerweltstierarten" betrifft, denen jedoch auf Grund der benachbarten Waldbereiche noch ausreichend Lebensraum zur Verfügung steht.

Bewertung
Bei Durchführung der Planung sind keine voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Tiere zu erwarten.

II.2.3.2.2 Pflanzen

Mit Umsetzung der Planinhalte kann von einem Verlust von geringwertigen Biotopen wie ruderalen Trittfluren und ruderalisierten Halbtrockenrasen sowie des kleinen Laubgebüschs ausgegangen werden bzw. von deren teilweiser Umwandlung zu gärtnerisch genutzten Flächen.

Bewertung
Dieser planbedingte Verlust stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Die im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb des landschaftsplanerischen Fachgutachtens ermittelten Solitärbäume unterliegen den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf. Von deren zwangsweisen Verlust in Umsetzung der beabsichtigten Planinhalte kann nicht ausgegangen werden.

II.2.3.2.3 Boden

Mit Umsetzung der Planinhalte könnten unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches (einschl. der vorhandenen Verkehrsflächen) ca. 9.400 qm überbaut werden. Weiterhin ist auf Grund landesrechtlicher Regelungen (§ 7 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung) davon auszugehen, dass im Zuge der Planrealisierung die nicht überbauten Flächen bepflanzt und gärtnerisch angelegt werden.

Bewertung
In Umsetzung der Planung ist von einem teilräumlich begrenzten Verlust des Natürlichkeitsgrades und der Funktionsfähigkeit an Bodenbestandteilen auszugehen, der sich jedoch überwiegend (zu mehr als 80 %) auf die Plangebietsteile erstrecken wird, die ohnehin, auch ohne Bebauungsplanfestsetzung grundsätzlich bebaubar wären. Da sich die Festsetzungen zur Überbaubarkeit der (dem "Innenbereich" zuordenbaren) einzelnen Plangebietsteile an der bisherigen Situation orientieren, ergeben sich aus den Planfestsetzungen auch keine zusätzlichen Funktionsverluste für den Boden. Lediglich ca. ein Fünftel des Plangebietes kann künftig auf der Grundlage der Planfestsetzungen zusätzlich bebaut werden. Unter Berücksichtigung der Planfestsetzungen ergeben sich daraus rechnerisch und theoretisch ca. 1.400 qm an zusätzlich überbauter Fläche, was einem Anteil von 8 % an der Gesamtfläche des Plangebietes entspricht.

Diese zusätzlichen, planbedingten Auswirkungen auf den Boden sind als erheblich im Sinne der Umweltprüfung nach den Grundsätzen des § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches zu bewerten.

II.2.3.2.4 Wasser

Die in Umsetzung der Planinhalte mögliche Überbauung des Plangebietes führt zu einem Verlust an natürlicher Versickerungs- und Infiltrationsfläche. Aufgrund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Trinkwasserschutzzone III) gelten im Plangebiet besondere Schutzbestimmungen für das Grundwasser. Eine dauerhafte Gefährdung ist jedoch aufgrund der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

Bewertung
Im Ergebnis der landschaftsplanerischen Fachuntersuchung zum Bebauungsplan ist der Verlust von Versickerungsfläche auf Grund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet nicht als relevanter Eingriff im Sinne des § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zu bewerten. Deswegen sowie unter Berücksichtigung der bereits unter Pkt. II.2.3.2.3 zum Boden ergangenen Erläuterungen zum Zusammenhang zwischen Grundstücksüberbauung nach geltendem Recht (Innenbereich) und künftigen Recht (bisheriger Außenbereich) sind für das Wasser keine erheblichen Auswirkungen auf Grund der Planung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

II.2.3.2.5 Luft und Klima

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB auf die klimatischen und Luftverhältnisse sind auf Grund der beabsichtigten Planinhalte weder auf die Situation innerhalb des Plangebietes noch auf die Situation in der Nachbarschaft zum Plangebiet zu erwarten.

Bewertung
Auf Grund der Kleinräumigkeit und der untergeordneten Flächengröße des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes bzw. gesamtstädtisch zu erwarten.

II.2.3.2.6 Landschaft/Ortsbild

Bei einer Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sowohl die Baulücken im Bereich der Hauptstraße als auch die zentralen und nördlichen Bereiche des Plangebietes bebaut werden. Auf Grund der Planfestsetzungen sollte die künftige Bebauung das Landschafts- und insbesondere Ortsbild aufwertend prägen. Im Bereich der Hauptstraße sind positive Auswirkungen auf den städtebaulichen Charakter des Straßenraumes zu erwarten.

Insgesamt sollte die gegenwärtig eher heterogen geprägte bauliche Struktur im Plangebiet im Zuge der Planumsetzung eine neue städtebauliche Ordnung erhalten, die mittel- bis langfristig positiv das Ortsbild beeinflussen wird.

Bewertung
Bei Umsetzung der Planinhalte sind positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowohl innerhalb des Plangebietes als auch nach außen für den Bereich des historischen Ortskerns zu erwarten. Im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB sind diese Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erheblich, deren Wirkung ist jedoch positiv zu bewerten.

II.2.3.2.7 Mensch und seine Gesundheit

Bei Umsetzung der Planung werden teilweise neue Potenziale für die Errichtung von Gebäuden, beispielsweise zu Wohnzwecken, geschaffen. Bei Realisierung der beabsichtigten Verkehrsfläche im Inneren des Plangebietes verbessert sich die Erschließung für einzelne Nutzer.

Bewertung
Unter Berücksichtigung der Planinhalte sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten. Die Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erfolgt im Rahmen der sonst zu berücksichtigenden Belange städtebaulicher Planungen.

II.2.3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Umsetzung der Planung besteht die Möglichkeit, dass im Zuge von Erdbaumaßnahmen Bestandteile des Bodendenkmals entdeckt werden. Möglicherweise wird es zweckmäßig werden, im Rahmen der Planumsetzung die Verlagerung des Denkmals für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges (Hauptstraße 7) durchzuführen.

Bewertung
Sowohl das Bodendenkmal als auch das Denkmal für die Kriegsgefallenen sind landesrechtlich geschützt und es bestehen umfangreiche Vorschriften zum Verhalten beim Auffinden und im Umgang mit Denkmalen. Auf Grund der bestehenden gesetzlichen Regelungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Denkmäler in Umsetzung der Planung zerstört werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf diese Kulturgüter im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.

II.2.3.2.9 Wechselwirkungen

Bewertung
Bei einer Umsetzung der Planung kommt es zwangsläufig zur Beeinflussung existierender Wechselwirkungen wobei die vorangegangene Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gezeigt hat, dass durch die Planung im Wesentlichen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Insofern sind auch die

Planauswirkungen auf die Wechselwirkungen nicht als erheblich im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu bewerten.

II.2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hierbei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtssituation auf Grund der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzung ergeben würde.

Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Prognosenullfalls für das gesamte Plangebiet ist zum Abschluss des Verfahrens eher unwahrscheinlich. Die Planinhalte basieren grundsätzlich auf den Inhalten des Flächennutzungsplans und mit Beschluss der Stadtverordneten zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde die Absicht dokumentiert, die Darstellungen des FNP verbindlich als Entwicklungsziele zu sichern. Insofern kann die Beschreibung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Prognosenullfall hier relativ kurz erfolgen:

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist prognostisch davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern wird. Möglicherweise werden einzelne Baulücken geschlossen oder die Bereiche innerhalb des Plangebietes, die im Hinterland der Straßen liegen und dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zugerechnet werden, werden sporadisch bebaut. Da sich diese mögliche Bebauung und Nutzung an der bestehenden Situation orientieren müsste (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass wesentliche Veränderungen des Umweltzustandes nicht eintreten werden.

Der Teil des Plangebietes, der gegenwärtig nicht dem Bebauungszusammenhang zugeordnet werden kann, würde im Außenbereich verbleiben und sich mehr oder weniger menschlich beeinflusst als ruderale Fläche entwickeln.

II.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden. Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und der prognostischen Abschätzungen unter Pkt. II./2.3.2 wird deutlich, dass hierbei das Naturschutzrecht und das Immissionsschutzrecht zu beachten sind. Insofern sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu entwickeln. Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der im Sinne eines Eingriffsgutachtens die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für einen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für sonstige Regelungen erarbeitet.

Bezüglich des Immissionsschutzrechtes wird auf der Grundlage der bisherigen Ermittlungen sowie unter Berücksichtigung der nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten (frühzeitigen) Behördenbeteiligung davon ausgegangen, dass von den künftigen Planinhalten keine erheblichen Auswirkungen ausgehen werden, die auf die Nachbarschaft wirken und eine besondere

Berücksichtigung im Sinne des Immissionsschutzrechtes erfordern. Die im Rahmen des bisherigen Planverfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass sich voraussichtlich Auswirkungen für die künftigen Nutzer im Plangebiet durch Verkehrslärmgeräusche ergeben werden und Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete auftreten. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan enthalten die entsprechenden Empfehlungen, die im Sinne von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bei der Erarbeitung der Planinhalte berücksichtigt worden sind.

Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben.

II.2.3.4.1 Tiere

Unter Berücksichtigung der prognostischen Ermittlungen sowie auf der Grundlage der Ergebnisse des grünordnerischen Fachbeitrages ergibt sich keine Erforderlichkeit für die Durchführung von Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen auf die Tiere.

Der Verlust potentiellen Lebensraums ist auf Grund der Planinhalte unvermeidbar.

II.2.3.4.2 Pflanzen

Der Verlust von geringwertigen Biotopen, wie z. B. des kleinen Laubgebüschs bzw. die Umwandlung zu gärtnerisch genutzten Flächen, ist nicht als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zu werten.

Vermeidung und Verringerung
Mit der Festsetzung einer Baugrenze im Norden des Plangebietes mit einem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze von 5 m und der Schaffung einer potentiell nicht überbaubaren Grundstücksfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Wurzelraumes der an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Waldbäume vermieden und verringert werden. Zur Sicherung der Wirksamkeit dieser Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird ergänzend durch Text die nach Baunutzungsverordnung zulässige Errichtung bestimmter baulicher Anlagen auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell ausgeschlossen (siehe hierzu auch Pkt. II.4.3).

Ausgleich
Der Verlust der kleinen Strauchgruppe aus Weißdorn und Ahorn-Jungwuchs im Plangebiet (ca. 40 qm) bedarf aufgrund der geringen Größe keiner gesonderten Festsetzung zum Ausgleich dieses Verlustes. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der nach Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und in Verbindung mit den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen der Verlust innerhalb des Plangebietes ausgeglichen ist (multifunktionale Kompensation).

II.2.3.4.3 Boden

Vermeidung und Verringerung
Während sich innerhalb der bereits bebauten Teile des Plangebietes das Maß der baulichen Nutzung an den bestehenden Verhältnissen orientiert, stellt die Festsetzung der GRZ von 0,3 (gegenüber möglicher GRZ von 0,4 gemäß der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete) zumindest für den bisher nicht bebauten Teil des Plangebietes eine Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung der planverursachten Eingriffe dar.

Darüber hinaus soll die Planfestsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit baulicher Anlagen mit Nebenfunktionen, wie z. B. Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze etc. dafür sorgen, dass eine vollständige Überbauung des Bodens innerhalb der festgesetzten Grenzen vermieden wird. Dies kann durch einen gezielten Einsatz von Baumaterialien erfolgen. Ausschlaggebend dafür ist eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise dieser baulichen Anlagen. Zur Sicherung dieser Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erfolgt durch Text eine zweckentsprechende Festsetzung, die eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise dieser "Nebenanlagen" sichern soll.

Ausgleich
Grundsätzlich ist hinsichtlich des erforderliches Ausgleiches nachteiliger Auswirkungen der Planung auf den bereits erläuterten Sachverhalt der Existenz von "Innenbereichs- und Außenbereichsflächen" innerhalb des Plangebietes hinzuweisen.

Unter Berücksichtigung dessen bedarf es lediglich eines Ausgleichs für den Eingriff, der durch die Planfestsetzungen auf den "Außenbereichsflächen" erfolgen kann. Dieser erfolgt im Plangebiet auf einer Fläche von höchstens ca. 1.400 qm, die sich ausschließlich im WA-5 befindet. Ein Ausgleich für die Überbauung des Bodens im Umfang von 1.400 qm durch Entsiegelungsmaßnahmen ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Da die teilversiegelten bzw. stark befestigten Lagerflächen im WA-5 alle innerhalb des planungsrechtlichen Innenbereichs liegen und ebenfalls überbaut werden können, sind sie nicht als mögliche Entsiegelungsflächen anrechenbar.

Flächen zur Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen stehen in der Stadt Hohen Neuendorf nicht zur Verfügung. Eine Kompensation kann daher nur durch Ersatzpflanzungen bzw. durch eine Extensivierung der Bodennutzung auf Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Um einen Ersatz für die Bodenüberbauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen, kann im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden:

- Innerhalb der Fläche des Wohngebiets WA-5, die dem "Außenbereich" zugeordnet ist, sollen je angefangene 50 qm überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum als Ersatz gepflanzt werden.

Damit die Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden können, wird eine Pflanzliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen verbindlich vorgeschrieben. Mit dieser Festsetzung sind im außerhalb des Innenbereichs gelegenen Teilbereich im Norden des WA-5 insgesamt höchstens 28 Bäume anzupflanzen (50 qm je Baum), womit ein anrechenbarer Ersatz für 1.400 qm vollständig überbauter Fläche geschaffen und die Bodennutzung extensiviert wird. Der naturschutzrechtliche Eingriff in das Schutzgut Boden kann damit vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

II.2.3.4.4 Wasser

Vermeidung und Verringerung
Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist "soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen … Niederschlagswasser zu versickern." Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird, was als Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung zu bewerten ist.

Ausgleich
Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Eingriffsermittlung innerhalb des landschaftsplanerischen Fachgutachtens bedarf es keiner Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf dem Umweltzustand.

II.2.3.4.5 Luft und Klima

Durch die Planung werden keine erheblichen Eingriffe in die Luft- und Klimaverhältnisse verursacht, die als erhebliche Auswirkungen auf die Umweltsituation zu bewerten wären. Besonders festzusetzender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bedarf es deshalb nicht.

II.2.3.4.6 Landschaft/Ortsbild

Vermeidung und Verringerung, Ausgleich
Durch die Planung werden keine erheblichen Eingriffe in die Landschaft verursacht, die als erhebliche Auswirkungen auf die Umweltsituation zu bewerten wären. Besonders festzusetzender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bedarf es deshalb nicht.

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartende Bebauung innerhalb des Plangebietes sollte geeignet sein, das Ortsbild sowohl innerhalb des Plangebietes als auch innerhalb des historischen Ortskernbereiches von Borgsdorf erheblich zu verändern. Dabei kommt der künftigen baulichen Gestaltung des Straßenraumes der Hauptstraße eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Ortsbildes im Bereich Alt-Borgsdorf zu. Sowohl die Festsetzungen zur Anzahl zulässiger Vollgeschosse als auch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften innerhalb der Textfestsetzungen zum Plan sollen deshalb negative Auswirkungen der Planumsetzung auf das Ortsbild vermeiden und verringern helfen und dazu führen, dass bezogen auf das Ortsbild die Planauswirkungen positiv zu bewerten sind.

Darüber hinausgehender besonderer Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bedarf es nicht.

II.2.3.4.7 Mensch und seine Gesundheit

Vermeidung und Verringerung, Ausgleich
Die bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung machen deutlich, dass durch die Planung selbst keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sind. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Planauswirkungen im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB bedarf es deshalb nicht.

Geräusche und deren Bewertung
Die Ergebnisse der im Rahmen dieses Planverfahrens durchgeführten Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2003 machen deutlich, dass das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche betroffen ist und dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005[7] auftreten. Die höchsten Belastungen liegen im Bereich der Hauptstraße. Diese Situation besteht unabhängig von der hier vorliegenden Planung, sie ist jedoch (den Grundprinzipien städtebaulicher Planung folgend) bei der Erarbeitung der Planinhalte zu berücksichtigen.

[7] *DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2002, Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987*

Deshalb sind zur Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse im Plangebiet und zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der örtlichen Bedingungen (zusätzlicher Einfluss der Autobahn, städtebauliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes, Platzverhältnisse im Straßenraumbereich) aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hauptstraße nicht realisierbar sind, so dass passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Diese sind geeignet, zumindest die Innenbereiche der Gebäude zu schützen.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits bei der Grundrissplanung der Gebäude. So sollte aus lärmschutztechnischen Gründen darauf geachtet werden, dass insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Gebäude so angeordnet werden, dass sie auf der von der Hauptstraße abgewandten Hausseite liegen. Weiterhin ist das Schalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude für den passiven Schallschutz von Bedeutung. Die Mindestanforderungen dafür werden in der DIN 4109[8] geregelt. Die unter Berücksichtigung dieser Norm im Verlauf der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche für das Plangebiet lassen Rückschlüsse darauf zu, welches Schalldämmmaß die Außenbauteile aufweisen müssen, um schallschützende Wirkung zu erzielen.

Diese Schalldämmmaße werden im Bebauungsplan festgesetzt. Mit deren Berücksichtigung und Umsetzung in der Planrealisierung können nachteilige Verkehrslärmeinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, zumindest innerhalb der Gebäude, verringert und vermieden werden.

II.2.3.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidung und Verringerung
Unter Berücksichtigung der prognostischen Aussagen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (siehe Pkt. II.2.3.2) ist festzustellen, dass auf Grund der Planungsintentionen der Stadt und der damit verbundenen Erdbaumaßnahmen mögliche Auswirkungen auf Bestandteile des Bodendenkmals oder das Kriegerdenkmal unvermeidbar sind. Als Verringerungsmöglichkeit nachteiliger Auswirkungen ist die Begrenzung der Überbaubarkeit der Grundstücke zu bewerten, wodurch die erforderlichen Erdbauarbeiten begrenzt werden. Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen stellen letztendlich auch die landesrechtlichen Regelungen zum Denkmalsschutz dar und dessen Berücksichtigung im Zuge der Planrealisierung.

Ausgleich
Unter Berücksichtigung der Planinhalte und der bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter, die grundsätzlich auszugleichen sind. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umsetzung des Kriegerdenkmals zweckmäßig sein, erfolgt die Prüfung der Umsetzbarkeit auf der Grundlage des geltenden Landesrechtes auf Antrag bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Sollte einer Umsetzung zugestimmt werden, ist der neu zu bestimmende Standort als Ausgleich für den bisherigen Standort zu bewerten.

II.2.3.4.9 Wechselwirkungen

Wie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung zeigen, wirken die einzelnen Maßnahmen vielfältig und häufig gleichzeitig auf die unterschiedlichen Umweltmerkmale, was letztendlich das komplexe

[8] *DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989).*

Wirkungsgefüge der Umweltmerkmale und die untereinander bestehenden Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten am besten verdeutlicht.

Insofern bedarf es an dieser Stelle des Umweltberichtes keiner nochmaligen und gesonderten Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

II.2.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeiteten und öffentlich vorgestellten Varianten der strukturellen Ausgestaltung des Plangebietes und der Verkehrserschließung stellten anderweitige Planungsmöglichkeiten auf dem Weg zur Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet dar. Die erarbeitete Vorzugsvariante (hauptsächlich geprägt durch eine geplante Mischgebietsentwicklung im Bereich der Hauptstraße) wurde unter Berücksichtigung aktuell stattfindender gesamtstädtischer Entwicklungen und erkennbarer überörtlicher Entwicklungstendenzen (besonders auch wirtschaftlicher Art) im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs aktualisiert, so dass letztendlich als Alternative zur früheren Vorzugsvariante eine Entwicklung des gesamten Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet den Inhalt des Plans charakterisiert.

Hinsichtlich der konzeptionellen Ausgestaltung der Planinhalte wurden unterschiedliche innere Verkehrserschließungsprinzipien sowie unterschiedliche städtebauliche Planungsüberlegungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahlen, Vollgeschosszahlen), der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und bezüglich der baugestalterischen Zielsetzungen des Plans erörtert.

Zusätzliche Erläuterungen dazu sind unter Pkt. II.4 der Begründung dargelegt.

II.2.4 Zusätzliche Angaben

II.2.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die beauftragte Fachplaner vorgenommenen fachlichen Prognosen und Prüfungen erfolgten auf der Grundlage folgender Regelwerke:

1. Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

   Der grünordnerische Fachbeitrag einschließlich Eingriffsregelung baut fachlich auf dem Landschaftsplan Hohen Neuendorf/Birkenwerder (Stand: Mai 1996) auf und berücksichtigt in der Bilanzierung die "Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 bis 18 BbgNatSchG" (HVE Brandenburg/2003). Die Kartierung der Biotope im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage der vom Landesumweltamt Brandenburg veröffentlichten "Biotopkartierung Brandenburg" (2004).

   Eine weiterführende Auflistung einschlägiger Regelwerke ist dem Anhang zum Gutachten zu entnehmen.

2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan

Die Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen erfolgte u. a. unter Berücksichtigung der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2002, Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987) und der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989).

Die Immissionsrechnungen erfolgten mittels der im PC-Programmpaket "Soundplan" (Version 6.3 vom 30.03.2005) integrierten Rechenverfahren der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90/Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.4.1990, zuletzt geändert durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 17/1992 vom 18.3.1992 und der DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren, Oktober 1999).

Eine weiterführende Auflistung einschlägiger Regelwerke ist dem Anhang zum Gutachten zu entnehmen.

II.2.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gegenstand der Überwachung sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sein, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziel der Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die sich daraus ergebende Möglichkeit rechtzeitig geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

II.2.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zum Abschluss des Verfahrens lässt sich die Umweltprüfung der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung allgemeiner Wohngebietsnutzungen innerhalb des Plangebietes geschaffen. Der Geltungsbereich des Plans hat eine Größe von ca. 1,6 ha und wird mit Ausnahme einer Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Gebietes und der bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße und der Kanalstraße vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Zeit sind die Grundstücke entlang der Hauptstraße und der Kanalstraße überwiegend bebaut. Der zentrale und nördliche Bereich des Plangebietes sind gegenwärtig eher als Ruderalfläche zu charakterisieren.

Die planungsrechtliche Besonderheit des Plangebietes liegt darin, dass der überwiegende Teil des Plangebietes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 BauGB angehört. Für diesen Teil übernimmt der Plan in erster Linie städtebaulich ordnende Funktio-

nen. Da sich die Planinhalte grundsätzlich an der bestehenden Bebauung orientieren und nicht über den planungsrechtlichen Rahmen der bestehenden Verhältnisse hinausgehen, sind der überwiegende Teil der planbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt bereits ohne planerische Entscheidungen zulässig, so dass es eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs dieser Eingriffe nicht bedarf (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Lediglich die sich auf Grund der Planinhalte ergebenden naturschutzrechtlichen Eingriffe innerhalb der Teilfläche des Plangebietes, die dem "Außenbereich" zugehörig ist, sind auszugleichen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden seitens der Stadt eine schalltechnische Untersuchung und ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan beauftrag, deren Ergebnisse bei der Umweltprüfung Berücksichtigung fanden.

Die Planinhalte sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten und der beabsichtigten Planinhalte sind im Resultat der Umweltprüfung mit Ausnahme der ermittelten Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Bodens und (positiv) auf das Ortsbild keine erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

Eine Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt ist nicht gegeben.

Soweit nach den geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen planbedingte Eingriffe auszugleichen sind, erfolgt der Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung erforderliche Berücksichtigung der bestehenden und prognostizierten Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm "von außen" werden durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden u. a.:
- der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt,
- Verkehrsflächen festgesetzt, die eine künftige innere Erschließung des Gebietes und die bestehenden Straßen (Hauptstraße, Kanalstraße) sichern sollen,
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen,
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt,
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen und
- Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden sind, festgesetzt.

II.4 Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen, Abwägung

II.4.1 Entwickelbarkeit aus dem FNP

Wie bereits unter Pkt. I.2.7 erläutert, sind die Planinhalte aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der den gesamten Geltungsbereich (mit Ausnahme der Hauptstraße) als Wohnbaufläche darstellt. Eine gesonderte Darstellung der Kanalstraße im FNP erfolgt nicht, da im FNP der Stadt Hohen Neuendorf nur örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt werden sowie die Autobahn.

II.4.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete
Die Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" folgt den Grundzügen des Flächennutzungsplans. Obwohl aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche auch andere Wohngebietsnutzungen entwickelbar sind, entspricht das allgemeine Wohngebiet am besten den sich im Verlauf des Planungsprozesses herausgebildeten Entwicklungszielen der Stadt (siehe hierzu auch Pkt. II.1). Besonders unter Berücksichtigung der im Verlauf der Planungen erfolgten Abkehr von der Idee, die unmittelbaren Randbereiche der Hauptstraße zu einem Mischgebiet zu entwickeln, bietet ein allgemeines Wohngebiet am ehesten Möglichkeiten der Entwicklung des Plangebietes zu einem vielfältig strukturierten Stadtteilbereich, von dem auch Initialzündungen auf benachbarte Bereiche ausgehen können.

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verhältnisse und sichert letztendlich den Bestand an Verkehrsfläche für den Bereich Hauptstraße und Kanalstraße. Darüber hinaus berücksichtigt die Straßenverkehrsflächenfestsetzung im Bereich der Hauptstraße auch die bisherigen Planungen zum künftigen Ausbau der Hauptstraße als Bestandteil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 20 und die sich daraus ergebende zusätzliche Inanspruchnahme von Grundstücksteilen, die gegenwärtig nicht als Straße zu bewerten sind (Teilbereich des Flurstückes 82/24).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Für die Sicherung einer ausreichenden Verkehrserschließung sämtlicher Grundstücke im Plangebiet ist die Schaffung einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit zur Kanal- oder Hauptstraße erforderlich. Im Ergebnis der vorangegangenen frühen Planungsüberlegungen wurde dafür die Variante einer Zufahrt zur Hauptstraße gewählt. Die Dimensionierung erfolgt so, dass eine Befahrung auch durch Feuerwehrfahrzeuge etc. gesichert werden kann. Die platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche im Inneren des Plangebietes ermöglicht Personkraftwagen zu wenden. Aus Gründen eines möglichst sparsamen Umgangs mit dem Boden ist diese Aufweitung jedoch nicht so geplant, dass auf dieser Fläche eine Wendeanlage ausgebildet werden kann, die das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglichen würde. Für den Fall der Müllabfuhr sind bei Umsetzung der Planung einzelne Nutzer verpflichtet, ihre Müllbehälter im Bereich der Hauptstraße abzustellen und bis dahin eigenständig zu bewegen.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ..."/§ 19 Abs. 2 BauNVO) werden darf. Der Zweck dieser Festsetzung der GRZ liegt in der Regelbarkeit der Bebauungsdichte.

Dabei kommt unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten der Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu. Insgesamt liegen den im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen folgende städtebauliche Planungsüberlegungen zu Grunde:

Allgemeiner Planungsansatz
Bauleitplanerische Grundsätze berücksichtigend wurde bei der Erarbeitung der Planinhalte geprüft, welche Inhalte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abzuleiten sind. Darin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und im Erläuterungsbericht wird als städtebauliches Entwicklungsziel formuliert, vergleichbare Siedlungsbereiche im Stadtgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zu entwickeln. Gleichlautend formuliert der im Jahr 2003 beschlossene städtebauliche Rahmenplan "Alt Borgsdorf" als Entwicklungsziel, die künftige Überbauung der Grundstücke grundsätzlich an der GRZ von 0,2 zu orientieren. Darüber hinaus wird für das Plangebiet jedoch auch darauf verwiesen, dass den städtebaulichen Charakter eines "Ortsteilzentrums" berücksichtigend auch das Maß der baulichen Nutzung dieser beabsichtigten Entwicklung Rechnung tragen sollte.

Überplanung bereits bebauter Stadtteilbereiche
Die Überplanung bereits im Zusammenhang bebauter Ortsteile macht es erforderlich, dass die vorhandene Nutzung und Bebauung bei der Erarbeitung der Bebauungsplaninhalte zu berücksichtigen sind. Dies dient einerseits dem Zweck, bisherige Nutzungen auf ihre Zukunftsträchtigkeit im Hinblick auf die beabsichtigten Planinhalte zu überprüfen. Andererseits erwachsen aus der bisherigen Nutzung unterschiedliche Ansprüche der jeweiligen Eigentümer, die nicht zuletzt aus Gründen sich daraus eventuell abzuleitender Entschädigungsansprüche zu berücksichtigen sind. Deshalb wurde die bestehende Bebauungssituation ermittelt und bei der Festlegung der Grundflächenzahlen in Abhängigkeit der vorhandenen Verhältnisse berücksichtigt.

Grundflächenzahl 0,3
Die Festsetzung der GRZ von 0,3 für das Teilgebiet WA-5 berücksichtigt insbesondere die vorhandene Bebauung und Überbauung der Grundstücke im Bereich der Kanalstraße und setzt zumindest für diesen Teil eine GRZ fest, die aus dem Bebauungszusammenhang im

Bereich der Kanalstraße ableitbar ist. Die Festlegung dieser GRZ auch für die bisher unbebauten Teile des WA-5 und besonders auch für die bisherige Außenbereichsfläche greift dabei die bereits im städtebaulichen Rahmenplan enthaltene Empfehlung auf, die städtebauliche Bedeutung dieses Stadtteilbereiches u. a. auch durch entsprechende städtebauliche Dichten zu unterstreichen.

Grundflächenzahl 0,4
Ebenso wie die festgesetzte GRZ von 0,3 berücksichtigt die GRZ von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebietsteile WA-1 bis WA-4 die vorhandene Bebauung und Überbauung der Grundstücke, hier jedoch im Bereich der Hauptstraße. Gleichzeitig bringt die Festsetzung der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete im Bereich der Hauptstraße noch deutlicher als im Bereich der Kanalstraße die städtebauliche zentrale Bedeutung dieses Bereiches zum Ausdruck bzw. den planerischen Willen der Stadt, diese Bedeutung zu entwickeln.

Zahl der Vollgeschosse
Mehr noch als die Festlegung der Grundflächenzahlen für das Plangebiet bringen die festgesetzten Vollgeschosszahlen die planerischen Überlegungen der Stadt zum Ausdruck:

Im Bereich der Hauptstraße respektieren mindestens drei und höchstens vier Vollgeschosse einerseits die vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes. Andererseits sollen besonders die mindestens drei zu errichtenden Vollgeschosse dazu führen, dass künftige Gebäude im Bereich der Hauptstraße diesen Bereich nicht nur funktionell sondern auch baulich-räumlich aufwerten und markieren. "Klassische" Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen (ein Wohngeschoss plus ausgebautes Dach) können diese beabsichtigte bauliche Prägung nicht umsetzen.

Etwas anders sehen die planerischen Überlegungen der Stadt im Bereich des WA-5 aus. Gegenwärtig baulich geprägt durch die Kanalstraßenbebauung soll dieser Teilbereich des Plangebietes künftig nicht die städtebauliche Aufwertung erhalten wie der Bereich der Hauptstraße. Insofern bedarf dieser Bereich aus Sicht der Stadt auch keiner zusätzlichen baulich räumlichen Würdigung, was seinen Niederschlag in den mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen als künftiges Maß für die bauliche Hülle der Gebäude findet. Im Zusammenhang mit der GRZ von 0,3 hat die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen darüber hinaus das städtebauliche Ziel, bei der Unterbringung der zulässigen Grundstücksnutzungen innerhalb der Gebäude eher in die Höhe zu gehen als in die Fläche, was die Überbauung der Grundstücke minimieren hilft.

Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der vorhandenen Bauweise und gleichzeitig die Gebietstypik potentiell störendes Element nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
Die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen durch den Einsatz von Baugrenzen folgt zwei unterschiedlichen städtebaulichen Planungsüberlegungen:

Vordere Baugrenze im Bereich der Straßenbegrenzungslinie/Vorgarten
Mit der festgesetzten Baugrenze im Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie sollen die planerischen Voraussetzung für die Sicherung und Weiterentwicklung eines historischen Vorbildern folgenden Vorgartenbereiches geschaffen werden, als gestalterisches Element entlang der Haupt- und Kanalstraße.

Baugrenze entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze/Abstandsbereich
Der Eingriffsbewertung des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan folgend und den darin empfohlenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll eine entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches festgesetzte 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche nachteilige Wirkungen verhindern, die von einer Grenzbebauung auf den Wurzelbereich der unmittelbar angrenzenden Waldbäume ausgehen können.

Lärmpegelbereiche
Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist es erforderlich, die künftigen Nutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen. Dies erfolgt durch entsprechende Textfestsetzungen, deren Flächenbezug sich aus der Entfernung zur Lärmquelle ergibt und insofern differiert. Um jedoch eindeutig bestimmen zu können, in welchen Teilbereichen des Plangebietes die jeweiligen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese Bereiche innerhalb der Planzeichnung entsprechend abgegrenzt werden. Dies erfolgt durch das entsprechende Planzeichen, so dass deutlich wird, für welchen Bereich in der Örtlichkeit die jeweilige Textfestsetzung greift. Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung wurde in Abweichung der Planzeichenverordnung auf die gesamte Umgrenzung der jeweiligen Teilflächen durch das entsprechende Planzeichen verzichtet, sondern lediglich die Abgrenzung innerhalb des Plangebietes der Flächen zueinander festgesetzt. Der zugehörige Flächenumgriff ergibt sich jeweils durch die Geltungsbereichsgrenze des Plans.

Flächenumgrenzung ABCDEFGHIJKLMA
Diese Flächenumgrenzung dient der flächenhaften Zuordnung der durch Text festgesetzten Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Plans. Die Dimensionierung, die örtliche Lage und die Linienführung entspricht dabei der per örtlicher Satzung festgelegten Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wurde digital von der Plankarte der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Borgsdorf in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen.

II.4.3 Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung
   Allgemeine Wohngebiete

1.1 In dem als WA-5 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 In dem als WA-5 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Diese Festsetzungen dienen einerseits der funktionellen Strukturierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Planziele. Dabei soll die Ermöglichung relativ vielfältiger Nutzungen im Bereich der Hauptstraße die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches unterstützen und die Nutzungseinschränkungen im Bereich des WA-5 dessen deutliche planerische Privilegierung für das Wohnen. Andererseits soll die Zulässigkeit von Nutzungen die geeignet sind, Besucher und damit Verkehrsbelastungen in das Gebiet zu ziehen und die Wohnruhe zu beeinträchtigen, auf Ausnahmen beschränkt werden. In diesen Ausnahmefällen ist dann intensiv zu prüfen, inwieweit Störwirkungen auf die nähere Umgebung von der beabsichtigten Nutzung ausgehen können.

2. Abweichende Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis einschließlich WA-4 dürfen Gebäude bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl an einer Grundstücksgrenze angebaut werden.

Mit dieser Festsetzung wird auf die städtebauliche Besonderheit der vorhandenen Bauweise im Bereich der Hauptstraße reagiert, die letztendlich durch eine Art halboffene Bauweise geprägt wird, bei der ein Großteil der bestehenden Hauptgebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut worden ist. Während bei einer klassischen halboffenen Bauweise jedoch eher die Gebäude innerhalb eines abgrenzbaren Bereiches immer an die selbe seitliche Grundstücksgrenze angebaut worden sind bzw. werden, besteht die städtebauliche Besonderheit im Bereich der Hauptstraße darin, dass an unterschiedliche seitliche Grundstücksgrenzen (betrachtet von der vorderen Grundstücksgrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie) angebaut wurde. Unter Berücksichtigung der übrigen Planinhalte und der bestehenden Grundstücksverhältnisse (Grundstücksbreiten) wird es aus Sicht der Stadt für die Umsetzung der Planinhalte auch künftig erforderlich werden, dass an eine Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Aus der gegenwärtigen städtebaulichen Wirkung der vorhandenen Bebauung ist jedoch kein städtebaulicher Missstand zu erkennen, so dass die planerischen Überlegungen der Stadt dahin gehen, dass es auch künftig möglich sein sollte, an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, ohne festzusetzen, an welche. Damit bildet die historisch gewachsene Situation die Grundlage künftiger baulicher Entwicklungen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten und für Stellplätze, die auf der Grundstückszufahrt errichtet werden.

Diese Festsetzung soll die Wirkung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ergänzen. Dabei verfolgt die Festsetzung unterschiedliche Ziele. Während sie bezogen auf die Baugrenze im Abstand von 4 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie vordergründig einen nicht überbauten Vorgartenbereich sichern soll, dient diese Festsetzung für die im Abstand von 5 m zur nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Baugrenze dem Schutz an das Plangebiet angrenzender Bäume und damit der Sicherung von Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen, deren Erforderlichkeit im Ergebnis der Eingriffsbewertung im Rahmen des landschaftsplanerischen Gutachtens deutlich gemacht wird.

4.1 Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJKLMA des allgemeinen Wohngebietes WA-5 ist je angefangene 50 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste (Pkt. 4.3 der Festsetzungen) mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Diese Festsetzung dient der Sicherung der notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe (hier: Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion durch Überbauung) innerhalb des bisher dem Außenbereich zugehörigen Plangebietsteiles, deren Erforderlichkeit im Ergebnis der Eingriffsbewertung im Rahmen des landschaftsplanerischen Gutachtens deutlich gemacht wird.

Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig ein Mindestmaß an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert.

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

Diese Festsetzung soll dem Schutz insbesondere des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser- und Luftdurchlässigkeit sowie Versickerungsfähigkeit dienen. Gleichzeitig soll der Erhalt eines möglichst hohen Anteils an versickerungsfähiger Freifläche zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate beitragen.

Dies gilt insbesondere auch bei der Ausbildung von neu zu befestigenden Flächen, die keiner dauerhaft hohen Belastung ausgesetzt sind.

Die ausgeschlossenen Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Ebenso gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung im Hinblick auf den Naturhaushalt im Zuge der Planrealisierung zu unterziehen. Anwendbare Befestigungsarten im Sinne dieser Befestigung sind wassergebundenen Decken, Pflaster mit mindestens 25 prozentigem Fugenanteil, Rasensteine, Rasengitter, Schotterrasen etc.

Die Festsetzung dient der Sicherung von Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen, deren Erforderlichkeit im Ergebnis der Eingriffsbewertung im Rahmen des landschaftsplanerischen Gutachtens deutlich gemacht wird.

4.3 Pflanzliste …

Mit der Festsetzung einer Pflanzliste soll sichergestellt werden, dass für die der Kompensation von Eingriffen dienenden Pflanzmaßnahmen im Plangebiet nur standortgerechte heimische Bäume verwendet werden. Bei der Pflanzung nicht heimischer und nicht standortgerechter Gehölze können diese nicht für die Eingriffskompensation angerechnet werden.

5.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:
- innerhalb des als Lärmpegelbereich V festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 45 dB(A)/Büroräume mindestens 40 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 40 dB(A)/Büroräume mindestens 35 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A).

5.2 Grundrissgestaltung von Gebäuden
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine (im Uhrzeigersinn) westliche bis nördliche Orientierung aufweisen. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

Beide Festsetzungen sollen die künftigen Nutzer vor Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm schützen und nehmen die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Erarbeitung der Planinhalte auf.

6.1 Dachformen
In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 müssen die Dachflächen von Hauptgebäuden, die eine Grundorientierung zur Hauptstraße aufweisen, eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

6.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/"Vorgärten"
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten 4,00 m breiten, nicht überbaubaren, vorderen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung Pkt. 3 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Flächen werden als "Vorgarten" festgesetzt und sind zu begrünen.

Die unter 6.1 und 6.2 getroffenen Festsetzungen stellen örtliche Bauvorschriften im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung dar. Die unter 6.1 der Festsetzungen enthaltene Vorschrift soll sicherstellen, dass der von der Hauptstraße erlebbare Straßenraum, dessen künftige städtebauliche Aufwertung zu den bereits erläuterten Zielen des Plans gehört, auch baugestalterisch prägend wirkt. Dies soll auch künftig durch geneigte Dachformen erfolgen, die bereits gegenwärtig den früheren Ortskern von Alt-Borgsdorf bestimmen. Die unter 6.2 der Festsetzungen enthaltene Vorschrift dient ergänzend zur Festsetzung nach Pkt. 3 der künftigen Sicherung und Entwicklung gärtnerisch angelegter Vorgärten.

II.4.4 Abwägung

II.4.4.1 Abwägungsverlauf insgesamt

Eine erste Phase der Abwägung erfolgte im Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen sowohl der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, als auch der Öffentlichkeit und deren Auswertung. Die Beteiligungsverfahren wurden zeitgleich durchgeführt. Die zweite Phase der Abwägung erfolgte im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der teilweise zeitgleich durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

II.4.4.1.1 Behördenbeteiligung I und Öffentlichkeitsbeteiligung I

Insgesamt wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich aus Sicht der Stadt durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet. Grundsätzlich wurden keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die ergangenen Hinweise sind bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt worden. Die unteren Naturschutzbehörde sowie das Landesumweltamt äußerten sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der durchzuführenden Umweltprüfung. Auch diese Äußerungen wurden berücksichtigt.

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer zeitlich befristeten öffentlichen Auslegung der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Planungsüberlegungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Stadt unterrichtet. Ihr war Gelegenheit zur Erläuterung und Erörterung gegeben. Im Verlauf dieser Bekanntmachung gingen zwei schriftliche Äußerungen seitens der Öffentlichkeit zur beabsichtigten Planung ein. In beiden Äußerungen wurden Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht, deren Inhalt jedoch in dem einen Fall eher grundsätzlicher Art war und sich gegen das Verfahren insgesamt richtete und im anderen Fall Einzelthemen ansprach, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundsätze dieses Plans zu keiner Änderung der Planziele der Stadt führten

Zusammenfassung
Aus den frühzeitigen Beteiligungen ergaben sich keine Hinweise und Anregungen, die die Stadt veranlassten, die grundsätzlichen Planungsüberlegungen zu korrigieren.

Seitens der Stadt wurde im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren entschieden, auf der Grundlage des als Vorzugsvariante vorgestellten Bebauungskonzeptes den Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Im Verlauf der weiteren Planungen ergaben sich Korrekturerfordernisse gegenüber der ursprünglichen Vorzugsvariante (siehe auch Pkt. II.4.4.1.3).

II.4.4.1.2 Geltungsbereichsänderung vor der öffentlichen Auslegung

Im Verlauf der Fortsetzung der Arbeiten an den Planinhalten im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Stadt durch den Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Eberswalde, über die Fortsetzung der Planungen zum Ausbau der Landesstraße 20 im Bereich der Ortsdurchfahrt Borgsdorf informiert und es wurden die entsprechenden Entwurfsunterlagen durch den Landesbetrieb der Stadt zur Abstimmung übergeben. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis dahin unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen der Straßengrundstücke, insbesondere der Hauptstraße, verlief, wurden die Entwurfsunterlagen auf mögliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans untersucht. Dabei ist festgestellt worden, dass gemäß des Straßenplanungsentwurfs zur Sicherung eines normgerechten Ausbaus der Hauptstraße im Kreuzungsbereiche Hauptstraße/Kanalstraße/Lindenstraße ein Teil des Flurstückes 82/24 für die Bildung des künftigen Straßengrundstückes in Anspruch genommen werden muss.

Da seitens der Stadt diesem Teil der Straßenentwurfsplanung zugestimmt wurde ergab sich die Erforderlichkeit, die Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs darauf abzustimmen.

Bei einer Beibehaltung der bis dahin bekannt gemachten Geltungsbereichsgrenze entlang der bisherigen Straßenflurstücke der Hauptstraße und der Kanalstraße ergab sich keine Erforderlichkeit einer entsprechenden Straßenverkehrsflächenfestsetzung dieser beiden Straßen. Die Berücksichtigung der Straßenentwurfsplanung hätte jedoch zur Folge gehabt, dass entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 82/24 eine Fläche von wenigen Quadratmetern innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches als Verkehrsfläche hätte festgesetzt werden müssen, was unter Berücksichtigung des Maßstabes des Bebauungsplans sowohl aus Übersichtlichkeitsgründen des Plans insgesamt als auch aus Gründen fehlender Eindeutigkeit der entsprechenden Planfestsetzung nicht möglich war.

Aus diesem Grund wurde in Anwendung allgemein durchaus üblicher Praktiken bei der Festlegung von Plangeltungsbereichen bei Straßen seitens der Stadt entschieden, den Geltungsbereich jeweils auf die Mitte der Straßengrundstücke der Hauptstraße und Kanalstraße zu erweitern. Damit kann die Straßenentwurfsplanung eindeutig berücksichtigt werden und an Hand er Planfestsetzungen wird deutlich, welcher Teil des Flurstücke 82/24 als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen dokumentiert, dass sämtliche im Bereich der östlichen bis westlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden Grundstücke verkehrlich erschlossen sind.

II.4.4.1.3 Inhaltsänderung gegenüber frühzeitiger Beteiligung

Wie bereits unter Pkt. II.1 erläutert, waren die Planungsüberlegungen bis einschließlich der ersten formellen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung u. a. dadurch bestimmt, im Bereich der Hauptstraße künftig Festsetzungen zu treffen, die eine Mischgebietsnutzung ermöglichen. Unterstützt von den Inhalten der informellen städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich "Alt-Borgsdorf" wurde diese Planungsabsicht mit Beschluss eines Struktur- und Entwicklungskonzeptes für den Plangeltungsbereich untersetzt, auf dessen Grundlage die frühzeitigen formellen Beteiligungen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wurden.

Obwohl weder aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eindeutige Positionierungen gegen die beabsichtigten Planinhalte im Allgemeinen und gegen die geplante Mischgebietsentwicklung im Besonderen abgeleitet werden konnten, war es auch Sicht der Stadt erforderlich, im Verlauf der weiteren Planungen die Realisierungs- und Entwicklungschancen eines Mischgebietes im Bereich der Hauptstraße zu überprüfen. Im Ergebnis dessen ergab sich sowohl aus planungsrechtlichen Überlegungen als auch aus allgemein städtebaulichen, wirtschaftlich geprägten Überlegungen heraus seitens der Stadt die Konsequenz, auf die planungsrechtliche Sicherung einer Mischgebietsentwicklung im Bereich der Hauptstraße zu verzichten.

In Folge dessen wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der für sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Baugrundstücke eine allgemeine Wohngebietsentwicklung sichern soll.

II.4.4.1.4 Behördenbeteiligung II und Öffentlichkeitsbeteiligung II

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf Grund einer fehlerhaften (ersten) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde die Bekanntmachung wiederholt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend verlängert. Bei der Bekanntmachungswiederholung ist darauf hingewiesen worden, dass bereits vorgebrachte Stellungnahmen ebenso in die Abwägung einbezogen werden, wie die Stellungnahmen, die nach der Bekanntmachungswiederholung eingegangen sind.

Im Ergebnis dieser Verfahrensschritte gingen 7 Stellungnahmen von Behörden und zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Planentwurf ein.

Diese Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am …….. 2007 beschlossen. Im Ergebnis dieser Abwägung ergab sich keine Erforderlichkeit, den Planentwurf zu ändern.

II.4.4.2 Einzelaspekt Umweltbericht und dessen Berücksichtigung in der Abwägung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Verpflichtung, nach § 2 a BauGB bereits dem Entwurf des Plans eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen, konnten die im Rahmen der Umweltprüfung bis zur Erarbeitung des Entwurfs ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden. Im Ergebnis dessen sind die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unter Berücksichtigung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen als Inhalte in den Planentwurf eingebunden worden. Im Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf wurden keine Sachverhalte ermittelt, die inhaltliche Änderungen hinsichtlich der zur Festsetzung vorgesehenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Folge hatten. Insofern sind die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen hinreichend berücksichtigt worden.

III. Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans

Städtebauliche Auswirkungen

Wie bereits im Umweltbericht erläutert ist mit der Umsetzung der Planinhalte davon auszugehen, dass sowohl die Baulücken im Bereich der Hauptstraße als auch die zentralen und nördlichen Bereiche des Plangebietes bebaut werden. Auf Grund der beabsichtigten Planfestsetzungen sollte die künftige Bebauung einen wesentlichen Beitrag zur Prägung des Ortsbildes leisten. Dabei sind besonders im Bereich der Hauptstraße Entwicklungen zu erwarten, die den städtebaulichen Charakter des Straßenraumes aufwerten.

Insgesamt sollte die gegenwärtig eher heterogen geprägte bauliche Struktur des Plangebietes im Zuge der Planumsetzung eine neue städtebauliche Ordnung erhalten, die mittel- bis langfristig positiv das Ortsbild beeinflusst.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt können nicht abschließend ermittelt werden.

Da bisher davon auszugehen ist, dass es sich bei der geplanten "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" um eine Verkehrsfläche handeln wird, deren "Straßenbaulastträger" die Stadt sein wird, sind jedoch Planungs- und Baukosten in den Haushalt für die Umsetzung dieser Planinhalte einzustellen. Kosten aus dem Grunderwerb der von dieser Verkehrsflächenplanung betroffenen Fläche werden der Stadt nicht entstehen, da sich die betroffenen Flurstücke im Eigentum der Stadt befinden.

Neben Ausgaben für die Stadt sind jedoch auch Einnahmen zu erwarten, die sich aus der Veräußerung der städtischen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches ergeben.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 27. Mai 2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Struktur- und Entwicklungskonzept

In ihrer Sitzung am 28. April 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf ein Struktur- und Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich des Plans beschlossen, auf dessen Grundlage die frühzeitigen formellen Verfahrensschritte durchzuführen waren.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 11. August 2005 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig informiert. Dazu wurden die zweckentsprechenden Planungsunterlagen in der Zeit vom 15. August bis einschließlich 02. September 2005 im Rathaus der Stadt Hohen Neuendorf zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 02. März 2007 um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Deshalb hat der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. März bis einschließlich 12. April 2007 öffentlich ausgelegen.

Auf Grund von Formfehlern in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist die öffentliche Auslegung bis einschließlich 02. Mai 2007 verlängert worden.

Abwägungsbeschluss
Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am …… 2007 beschlossen.

Beschluss des Bebauungsplans als Satzung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die Stadtverordneten der Stadt Hohen Neuendorf in ihrer Sitzung am ……2007 beschlossen.

Die vorliegende Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

V. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeurgG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)