

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“



Gebilligt durch die Stadtverordneten am 28. Mai 2020.

Redaktionell aktualisiert für öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Februar 2021.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
TABELLENVERZEICHNIS.....	5
A. BEGRÜNDUNG	8
I. Planungsgegenstand	8
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	8
2. Plangebiet.....	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	8
2.2 Bestand, Ausgangssituation	9
2.2.1 Bestand im Geltungsbereich	9
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	9
2.2.3 Verkehrserschließung	10
2.2.4 Technische Infrastruktur.....	10
2.2.5 Altlasten / Kampfmittel.....	11
2.2.6 Denkmalschutz.....	11
2.2.7 Einflüsse durch die benachbarte Bahntrasse.....	11
2.3 Planerische Grundlagen.....	12
2.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	12
2.3.2 Regionalplanung	14
2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	15
2.3.4 Landschaftsplan	16
2.3.5 Leitbild.....	17
2.3.6 Verkehrsentwicklungsplan.....	17
2.3.7 Stellplatzsatzung	18
2.3.8 Demographie-Gutachten Hohen Neuendorf bis 2030	18
2.3.9 Klarstellungssatzung mit Abrundungen	19
2.3.10 Bestehendes Baurecht	19
II. Planinhalt.....	21
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans.....	21
1.1 Städtebauliches Konzept.....	21
1.2 Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel	22
1.3 Schalltechnische Untersuchung	24
1.4 Verkehrstechnische Untersuchung.....	27
2. Wesentlicher Planinhalt.....	29
2.1 Art der baulichen Nutzung	30
2.1.1 Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“	30
2.1.2 Allgemeine Wohngebiete.....	31
2.2 Maß der baulichen Nutzung	32
2.2.1 Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“	32
2.2.2 Allgemeine Wohngebiete.....	33
2.3 Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO	33
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	35
2.4.1 Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“	35
2.4.2 Allgemeine Wohngebiete.....	37
2.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	38
2.6 Erschließung / ruhender Verkehr.....	38
2.7 Immissionsschutz.....	39
2.8 Grünordnerische Festsetzungen	41
2.9 Örtliche Bauvorschriften	42

2.10	Einsichtnahme in DIN-Vorschriften.....	44
2.11	Flächenbilanz	45
III.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB	46
1.	Abkürzungsverzeichnis	46
2.	Einleitung	47
2.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	47
2.2	Ziele des Umweltschutzes.....	47
2.3	Umsetzung der Umweltprüfung	48
2.4	Lage und Beschreibung des Plangebietes	48
3.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	50
3.1	Schutzgut Mensch, insb. menschliche Gesundheit.....	50
3.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	52
3.3	Schutzgut Fläche	55
3.4	Schutzgut Boden.....	56
3.5	Schutzgut Wasser	59
3.6	Schutzgut Luft und Klima.....	60
3.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	60
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	61
3.9	Schutzgebiete und -objekte	61
4.	Bestandsaufnahme nach bestehendem Bebauungsplan.....	62
5.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	64
5.1	bei Durchführung der Planung.....	64
5.1.1	Schutzgut Mensch, insb. menschliche Gesundheit.....	66
5.1.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	67
5.1.3	Schutzgut Fläche	69
5.1.4	Schutzgut Boden.....	70
5.1.5	Schutzgut Wasser	71
5.1.6	Schutzgut Luft und Klima.....	71
5.1.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	72
5.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	72
5.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	73
5.1.10	Schutzgebiete und -objekte	73
5.2	bei Nichtdurchführung der Planung	73
5.3	Alternativen	73
6.	Schutzmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	74
6.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	74
6.2	Umfang der Kompensationsmaßnahmen	77
6.2.1	Herleiten des Kompensationsumfangs	77
6.2.2	Kompensationsmaßnahmen.....	79
6.2.3	Ökologische Bilanz.....	85
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	87
8.	Quellenverzeichnis	88
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	92
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	92
2.	Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Zentrenstruktur	92
3.	Auswirkungen auf die Umwelt	93
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	93
5.	Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	93
6.	Abschluss eines städtebaulichen Vertrages	94
7.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	94

V.	VERFAHREN	95
1.	Aufstellungsbeschluss	95
2.	Landesplanerische Zielmitteilung	95
3.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	96
3.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	96
3.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	98
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	98
3.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	99
3.2.3	Ergebnis aus der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	99
3.2.4	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	100
3.2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	109
3.2.6	Ergebnis aus der Durchführung der Beteiligungsverfahren.....	127
4.	Abwägungsbeschluss.....	127
5.	Satzungsbeschluss	127
6.	FNP-Änderung	127
7.	Bekanntmachung und Wirksamwerden	127
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	128
C.	ANLAGEN	129

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Auszug aus dem FNP der Stadt Hohen Neuendorf.....	13
Abb. 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“	17
Abb. 1:	Lage der Stadt Hohen Neuendorf in der Übersicht (BRANDENBURG VIEWER, 2018)	49
Abb. 2:	Lage des Plangebietes (rot umrandet) (Brandenburg Viewer, 2018).....	49
Abb. 3:	willkürlich entstandener Pfad innerhalb des Plangebietes mit Blick Richtung B96a.....	51
Abb. 4:	Nachweis für Aktivitäten durch Hunde im Gebiet	51
Abb. 5:	Biotopbestand im Plangebiet (rot umrandet) auf Grundlage eines Luftbildes.....	52
Abb. 6:	typische ruderale Grasflur im Plangebiet und benachbarter Wohnbebauung Richtung Westen	53
Abb. 7:	Kiefern prägen den Biotoptypen Baumgruppe (Code: 0715012).....	53
Abb. 8:	verbuschte südwestliche Grenze des Plangebiets mit benachbarter Bahnanlage	54
Abb. 9:	digitale Bodenübersichtskarte mit rot umrandetem Plangebiet (LBGR, 2018)	57
Abb. 10:	Substratgruppen mit rot umrandetem Plangebiet (LBGR, 2018)	58
Abb. 11:	das Vorhabengebiet betreffende Schutzgebiete.....	61
Abb. 12:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ mit Flächenfestsetzungen.....	63
Abb. 13:	Bebauungsplan Nr. 65 mit Nutzungsarten (Arbeitsstand vom 23.05.2018)	65
Abb. 14:	Pflanzlisten zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.....	82
Abb. 15:	Schichtaufbau bei extensiver bzw. intensiver Dachbegrünung.....	83

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Flächenbilanz.....	41
Tab. 2:	Biotopbestand im rechtskräftigen Bebauungsplan.....	59
Tab. 3:	vorgesehene Biotoptypen gemäß Bebauungsplan Nr. 65	60
Tab. 4:	wertbestimmte Kriterien zur Einstufung von Biotoptypen.....	62

Tab. 5: sich ergebende Konflikte hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter.....	70
Tab. 6: ausstehende Konflikte im Hinblick auf die Schutzgüter	72
Tab. 7: Ausgleichsmaßnahme M1 für das Schutzgut Boden	73
Tab. 8: weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden.....	74
Tab. 9: Pflanzenauswahl für extensive Gründächer in sonniger bis halbschattiger Lage.....	78

REDAKTIONELLER HINWEIS

Für die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 03 (30. Jahrgang) vom 20. März 2021 wurde die mit Satzungsbeschluss am 28. Mai 2020 gebilligte Begründung wie folgt redaktionell aktualisiert:

Ergänzungen*Deckblatt:*

Gebilligt durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. Mai 2020

Redaktionell aktualisiert für öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Februar 2021

*Kapitel V Verfahren:**4. Abwägungsbeschluss*

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28. Mai 2020 mit Beschluss B 013/2020 beschlossen.

5. Satzungsbeschluss

In gleicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde am 28. Mai 2020 mit Beschluss B 014/2020 auf der Grundlage der erfolgten Abwägung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ gefasst. Die vorliegende Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

6. FNP-Änderung

Weiterhin in gleicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde am 28. Mai 2020 auf der Grundlage der erfolgten Abwägung der Beschluss über die FNP-Änderung Nr. 022/2019 „Teilfläche westlich der Mittelstraße im Stadtteil Bergfelde“ gefasst. Die vorliegende Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 29. Januar 2021 (Az: 521010-06791/2020/vs) genehmigt. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 02 (30. Jahrgang) vom 20. Februar 2021 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung wirksam geworden.

7. Bekanntmachung und Wirksamwerden

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird im Amtsblatt (30. Jahrgang) vom 20. März 2021 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Korrektur Layout*C. Anlagen*

Textliche Festsetzungen und Hinweise:

S. 130 - Zeilenumbruch geändert: Überschrift und zugehörige textliche Festsetzung sind jetzt auf einer Seite

S. 132 - Zeilenumbruch geändert: Hinweise sind jetzt auf einer Seite

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer auf der Fläche nördlich der Bahnstrecke Oranienburg – Berlin eine Wohnnutzung zu etablieren und einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in städtebaulich integrierter Lage anzusiedeln. Den Rand des Stadtkerns Bergfelde bildend, sind in fußläufiger Erreichbarkeit vom S-Bahnhof Bergfelde zum einen Stadtvillen mit drei Geschossen zzgl. eines Staffelgeschosses und zum anderen im Süden des Plangebiets parallel zur Bahnlinie sowie oberhalb des geplanten Einzelhandelsbetriebs Geschosswohnungsbauten geplant. Im Vordergrund der Planung steht mit ca. 157 geplanten Wohneinheiten die Entwicklung eines Wohnstandorts mit einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung soll im nahversorgungsrelevanten Sortiment liegen.

Der Stadtverwaltung liegt der Antrag der Eigentümer auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor. Die Grundstückseigentümer erklären in diesem Zusammenhang auch die Absicht, im Bereich des beplanten Gebiets Fläche für einen öffentlich nutzbaren Spielplatz sowie Räumlichkeiten für die Kindertagesbetreuung, die sich aus dem Bedarf der geplanten Wohnnutzung ergeben, einzuplanen.

Da sich das konkrete Investitionsinteresse der Grundstückseigentümer mit den Vorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf deckt, wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ ist erforderlich, da das Vorhaben nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergfelde. Am 02.06.1999 trat der Bebauungsplan Nr. 1 in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich westlich der Mittelstraße bereits allgemeine Wohngebiete fest. Die hier getroffenen Festsetzungen zur ringförmigen Erschließung, Aufteilung der Grün- und Wohnflächen sowie vorgesehene Fläche für Gemeinschaftsgaragen sind mit dem aktuellen Vorhaben nicht in Einklang zu bringen. Gleiches gilt für die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung. Die seit nunmehr über 25 Jahren nicht umgesetzte Planung von 1992 ist entsprechend nicht mehr zeitgemäß und bedarf einer Anpassung. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 65 für den Bereich westlich der Mittelstraße, südlich der Bebauung an der Sommerstraße und nördlich der Bahnflächen neu aufgestellt.

2. Plangebiet

2.1 Stadträumliche Einbindung und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Stadtteil Bergfelde stellt einen der vier Stadtteile der Stadt Hohen Neuendorf dar. Das heutige Hohen Neuendorf schließt sich aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Bergfelde, Borgsdorf, Hohen Neuendorf und Stolpe zusammen. Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 liegt am Rand des Stadtkerns Bergfelde.

Die Siedlungsbereiche des Stadtteils Bergfelde werden durch ein Stadtteilzentrum mit Geschäften, Dienstleistungen und Arztpraxen verbunden. Dieses Stadtteilzentrum liegt wie der Geltungsbereich

des vorliegenden Bebauungsplans nördlich der Bahnstrecke Oranienburg – Berlin im Bereich Birkenwerder Straße / Mittelstraße und wird durch den zum Plangebiet gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt an der Brückenstraße / Mittelstraße ergänzt.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Freifläche zwischen dem Stadtteilzentrum im Norden und der Bahnflächen im Süden dar. Im Osten verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Mittelstraße und im Norden verläuft er südlich der Wohnbebauung an der Sommerstraße. Die von der Sommerstraße in südliche Richtung abzweigende Bahnstraße endet aktuell an der nördlichen Grenze des Bebauungsplans. Die Wohnbebauung an der Sommerstraße nördlich sowie nordwestlich des Bebauungsplangebiets besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Der S-Bahnhof Bergfelde liegt östlich des Plangebiets und befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

Der Bereich zwischen Bahnfläche und Lebensmittel-Discounter auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße stellt sich ebenfalls noch als unbebaute Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets Nr. 1 „Ortsmitte“ dar. Auch für diese Flächen erfolgte eine Anpassung des Planungsrechts. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ sind hier alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ außer Kraft getreten.

Das Plangebiet selbst wird

- im Norden durch die straßenbegleitende Wohnbebauung der Sommerstraße und der Bahnstraße samt zugehöriger Hausgärten (Flurstücke 1158/2, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164/1, 1168, 1169, 1179/2, 1179/1, 1704, 1703, 118/2, 1184, 1950, 1951, 1953, 1952) sowie der Bahnstraße selbst (Flurstücke 1171),
- im Osten durch die Mittelstraße (Flurstücke 1194/4 und 1222/5) und
- im Süden / Südwesten durch die Bahnflächen (Flurstücke 1222/18 und 122/16) begrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1170, 1222/7, 1222/17 und 1222/19 der Flur 2 der Gemarkung Bergfelde.

2.2 Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen aktuell brach und stellen sich im Bestand als unbebaute Grünfläche zwischen der Wohnnutzung im Norden und den Bahnflächen im Süden dar.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnstrecke: (6087) Karower Kreuz – Priort in Höhe km: 12,81 bis km: 13,15 bahnrechts.

Im Gegensatz zu den nördlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anschließenden Flächen, deren Entwicklung mit der hier vorhandenen Wohnnutzung und verkehrstechnischen Erschließung weitestgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 entspricht, ist eine Bebauung der nun beplanten Fläche bis dato nicht erfolgt.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

2.2.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets an den überörtlichen Verkehr erfolgt im Bestand über die B96a (Mittelstraße). Der Straßenbaulastträger erteilt die Zustimmung zur Anbindung an die Bundesstraße unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Kap. IV. 4.). Über die Bundesstraße B 96a ist auch das Zentrum von Hohen Neuendorf sowie Birkenwerder zu erreichen. Zudem ist das Plangebiet untergeordnet über die von der Sommerstraße in südliche Richtung abzweigende Bahnstraße zu erreichen.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den in ca. 350 m Entfernung gelegenen S-Bahnhof Bergfelde. Hier verkehrt die S-Bahnlinie 8 (S8) Birkenwerder <> Zeuthen. Die S8 stellt die direkte Verbindung nach Berlin-Pankow und Berlin-Lichtenberg sowie die innerörtliche Verbindung nach Hohen Neuendorf dar.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Wasser/ Abwasser

Gemäß Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, Fachbereich Wasserwirtschaft befindet sich das Plangebiet künftig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe. Infolge der Lage im Schutzgebiet sind diesbezügliche Verbote bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht wird dieser Sachverhalt aufgezeigt und die relevanten Verbote benannt, vgl. Kap. III. 3.5.

Gemäß Aussagen der Wasser Nord GmbH & Co. KG befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets in der Mittelstraße, Sommerstraße und Bahnstraße Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Anlagen des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf. Die vorgesehene Wohnbebauung kann an diese Netze angeschlossen werden.

Zwischen Sommerstraße, Bahnstraße und Bahn sind gemäß Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ Regenwasserkanäle vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung ist die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird ein im Grundbuch gesichertes Leitungsrecht zum Betreiben, Unterhalten oder Erneuern von Regenentwässerungsleitungen einschließlich Einwirkungsbeschränkung für die Stadt Hohen Neuendorf auf den Flurstücken 1222/19 und 1170, Flur 2 der Gemarkung Bergfelde mit einem Schutzstreifen von 3,50 m Breite. Der Regenwasserkanal wird aus der Bahnstraße kommend durch das Plangebiet in Richtung der Bahnböschung geführt. Zur Umsetzung der Planung ist eine Verlegung der Leitung, z. B. an den nördlichen Rand des geplanten WA 2, sowie eine entsprechende Umschreibung der Dienstbarkeit auf den neuen Leitungsverlauf erforderlich. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit und die rechtliche Sicherung der Leitung obliegen dem Zustandsveränderer.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerks „Wasserversorgung“ Rohrnetz/ Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt soll 300 m nicht überschreiten.

Elektroenergie

Die E.DIS Netz GmbH teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine Leitungen und Anlagen ihres Unternehmens befinden. Im näheren Umfeld

befinden sich jedoch Leitungen entlang der Bahnstraße sowie entlang der Sommerstraße. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich.

Gas

Gemäß der von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zur Verfügung gestellten Pläne sind Gasleitungen in der Mittelstraße, Sommerstraße und Bahnstraße vorhanden. Die vorgesehene Wohnbebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

2.2.5 Altlasten / Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Im nachgeordneten Verfahren ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG sind Funde dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

2.2.7 Einflüsse durch die benachbarte Bahntrasse

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Schienenverkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 wird im Süden von Bahnanlagen begrenzt. Hierbei handelt es sich um die Stadtbahn (ca. 35m Abstand zum Plangebiet), den Regionalverkehr und den durchfahrenden Güterverkehr (mindestens ca. 17m Abstand zum Plangebiet). Die Gleise verlaufen im Einschnitt und liegen durch eine Böschung abgetrennt ca. 5m tiefer als das Plangebiet. Zur Ermittlung der Schallimmissionen aus den umgebenden Verkehrswegen und zur Beurteilung der Immissionsbelastung auf die geplante und vorhandene schutzbedürftige Nutzung, wurde eine schalltechnische Untersuchung (ISU Plan, Berlin Januar 2019) erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in Kap. II. 1.3. wiedergegeben.

Zur Bahnlinie ausgerichtete Erholungsbereiche oder Spielplätze erfordern eine lärmschutztechnische Prüfung und ggf. die Durchführung schallreduzierender Maßnahmen.

Erschütterungen

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße ebenfalls direkt nördlich der Bahnstrecke ergab eine Erschütterungstechnische Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin 15.12.2014), dass durch den Schienenverkehr Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden können, die darin gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören, beziehungsweise beeinträchtigen könnten.

Den Bauherren und Architekten wird daher empfohlen, bauliche Maßnahmen zu ergreifen, welche die Erschütterungseinwirkungen auf die Gebäude minimieren, da im vorliegenden Fall bauliche Maßnahmen an der Quelle ausgeschlossen sind.

Der Nachweis eines ausreichenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen obliegt dem Bauherren und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden, da erst dann die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) bekannt sind.

Magnetische Felder

In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von auf magnetische Felder empfindlichen reagierenden Geräten zu rechnen.

Schutzvorkehrungen zum ungestörten Betriebsablauf

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig. Gemäß § 64 EBO ist es verboten, Bahnanlagen und Betriebseinrichtungen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Es ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Maßnahmen nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Schutzabstände zur Fahrleitungsanlagen müssen mindestens 5m betragen. Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Eine Zuwegung zu den Bahnanlagen für die Instandhaltung und dem Notfallmanagement muss stets gegeben sein. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten, insbesondere sind Ballfänge in der geforderten Höhe zu errichten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb wird empfohlen, die Bauantragsunterlagen der DB AG vorzulegen.

2.3 Planerische Grundlagen

2.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.07.2018 (Az.: GL5.12-0383/2018) ist in Hinblick auf die beabsichtigte Planung derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Die für eine Überprüfung der Planinhalte maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung fanden sich zu diesem Zeitpunkt im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Gemäß § 5 Abs. 1 des **Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007)**¹ soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Weiterhin werden bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt (§ 5 Abs. 3). Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass die Entfernung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen minimiert und die Wege im Idealfall fußläufig zurückgelegt werden können.

Gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll schließlich der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35/2019 vom 13.05.2019) ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)², der während der überwiegenden Bearbeitungszeit des Bebauungsplans die regionalplanerische Beurteilungsgrundlage war, abgelöst worden. Dennoch können die Aussagen des LEP B-B und die Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung weiterhin als Grundlage für die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung verwendet werden, da der LEP HR für den Geltungsbereich im Grundsatz gleiche Planungsziele verfolgt. Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten³. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat bestätigt, dass die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Weiterhin ist die Stadt Oranienburg Mittelzentrum. Die Stadt Hohen Neuendorf ist gemäß LEP B-B zugehörig zum Mittelbereich Oranienburg, der LEP HR weist keine Mittelbereiche aus, sondern Erreichbarkeitsräume. Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ (Z 5.6 Absatz 1) dar, der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sein soll. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 vorrangig unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Die raumordnerischen Anforderungen bezüglich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind in Ziel 2.6 formuliert. So sind diese gemäß des Konzentrationsgebots nur in zentralen Orten zulässig. Abweichend davon ist gemäß Ziel 2.12 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte jedoch zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24).

³ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35, Anlage).

zentralen Versorgungsbereich liegt. Ein Vorhaben dient dabei dann ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Das Planvorhaben war mit den Zielen des LEP B-B vereinbar und ist es auch in Hinsicht auf den nun geltenden LEP HR. Der geplante Lebensmittelmarkt (mit Bäcker) liegt innerhalb des Stadtteilzentrums des Stadtteils Bergfelde und damit in einer zentralen Lage im Siedlungsbereich, somit einem faktischen zentralen Versorgungsbereich. Durch im Bebauungsplan Nr. 65 getroffene Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m² (inkl. Bäcker) beschränkt, womit die Obergrenze des LEP HR von 1.500 m² nicht überschritten wird. Mit der vorgesehenen Regelung, dass 96% der Gesamtverkaufsfläche durch nahversorgungsrelevante Sortimente einzunehmen sind, wird auch die geforderte Mindestgröße von 75% der Gesamtverkaufsfläche deutlich überschritten. Konflikte mit dem Beeinträchtigungsverbot bestehen gemäß vorliegendem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, Berlin 15.08.2018) keine. Wechselwirkungen des Planvorhabens bleiben entsprechend der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens vorrangig auf die Stadt Hohen Neuendorf beschränkt. Die Regelungen des LEP HR zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zielen auch auf den Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (Z 2.7). Für Orte ohne Zentralität werden die Wechselwirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte mit einer Umverteilungsquote von maximal 5,2% auf so geringem Niveau angegeben, dass negative städtebauliche Folgen für die Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind. Das Planvorhaben entspricht auch dem Kongruenzgebot, da eine Überversorgung für den Stadtteil Bergfelde mit dem Hinzutreten des Planvorhabens auch unter Berücksichtigung des Umsatzzugewinns der beiden gegenüberliegenden Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmittel-Discounters und Getränkemarktes gutachterlich nicht festgestellt werden konnte.

Ausnahmsweise können auch Einzelhandelsvorhaben mit einem Anteil von mindestens 75 % der Gesamtverkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Da durch die Erfüllung der raumordnerischen Anforderungen jedoch keine ortsspezifische Zentrenverträglichkeit sichergestellt ist, ist in diesem Fall ein gutachterlicher Nachweis über die Verträglichkeit zu führen. Da 96 % nahversorgungsrelevantem Sortiment der Gesamtverkaufsfläche im Verträglichkeitsgutachten als unschädlich eingestuft werden konnten, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei Einnahme von 75 % der Gesamtverkaufsfläche durch nahversorgungsrelevante Sortimente keine Konflikte entstehen werden. In diesem Fall sind jedoch die Auswirkungen der die maximal möglichen 25% der Gesamtverkaufsfläche ausschöpfenden Sortimente auf ihre Verträglichkeit zu prüfen.

2.3.2 Regionalplanung

Der Sachliche **Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (TRP-Rohstoffsicherung-PO)** sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 14.02.2012 den von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel am 24. November 2010 aufgestellten sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ in Teilen genehmigt: Die Festlegungen zur Rohstoffsicherung konnten bis auf ein Vorbehaltsgebiet in Velten genehmigt werden. Die Festlegungen zur Ausweisung von Windeignungsgebieten waren dagegen wegen grundsätzlicher methodischer Mängel nicht genehmigungsfähig und wurden daher von der Genehmigung ausgenommen. Der TRP-Rohstoffsicherung-PO wurde am 28.11.2012 vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam. Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ und 64 Vorbehaltsgebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" dargestellt. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte des TRP-Rohstoffsicherung-PO weder als Vorrang- noch als Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Der **Sachliche Teilregionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind)**, der die Planung und die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz steuert, wurde im März 2003 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 11. September 2003 in Kraft. Im ReP-Wind werden in der Region insgesamt 45 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser ausgewiesenen Eignungsgebiete. Der Regionalplan "Windenergienutzung" wird nach einem Beschluss des Regionalvorstandes vom 21. März 2018 vor dem Hintergrund mehrerer Gerichtsurteile nicht mehr für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen herangezogen.

Der **Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)** steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten und soll den Regionalplan „Windenergienutzung“ ersetzen. Darüber hinaus wird im ReP FW zum Schutz ökologisch wertvoller Freiraumbereiche ein Vorranggebiet „Freiraum“ ausgewiesen. Außerdem werden zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt, ausgenommen hiervon ist das Kapitel „Windenergienutzung“. Im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. 2019, S. 784) wurde die Anwendung des § 2c Regionalplanungsgesetz bekannt gemacht mit der Folge, dass zur Sicherung der laufenden Regionalplanung die Genehmigung von Windenergieanlagen in der gesamten Region für zwei Jahre vorläufig unzulässig ist. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ ist noch nicht bekannt gemacht worden und somit noch nicht in Kraft. In der Festlegungskarte des Regionalplans „Freiraum und Windenergie“ ist das Plangebiet weder als Eignungsgebiet Windenergienutzung noch als Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaft oder als Vorranggebiet Freiraum dargestellt.

2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom Mai 2000) weist die Flächen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ aus. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und die nördlich anschließenden Flächen stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend Wohnbaufläche dar. Die Flächen westlich des Plangebiets sind als gemischte Bauflächen und die südlich anschließenden als Bahnflächen ausgewiesen. Eine explizite Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB erfolgte im Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf nicht.



Abb.1: Auszug aus dem FNP der Stadt Hohen Neuendorf in der korrigierten und redaktionell überarbeiteten Fassung vom Mai 2000 (o. M.)

Für die Fläche des im Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ festgesetzten sonstigen Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“ erfolgt eine Änderung des derzeit wirkenden Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird in diesem Bereich entsprechend in eine Sonderbaufläche für Wohnen und Einzelhandel geändert.

Da mit der Änderung des Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Flächennutzungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen und zum Entwurfsstand des vorliegenden Bebauungsplans eingeleitet werden.

2.3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für Hohen Neuendorf mit Stand vom Februar 2014 ist für das Plangebiet der Biotoptyp „032001 - ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur“ kartiert (vgl. Karte 2 „Biotoptypen und Landnutzung“). In der Karte 5 „Naturhaushalt – Boden / Wasser / Klima“ ist für den beplanten Bereich ein Versiegelungsgrad von 0 % (unversiegelt) dargestellt.

Das Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan stellt die aus landschaftsplanerischer Sicht wünschenswerten Flächennutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und dies in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan dar. Dargestellt sind Nutzungszuweisungen von i.d.R. mindestens 0,5 ha Flächengröße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Entwicklungskonzept als Wohnbaufläche in Planung ausgewiesen.

2.3.5 Leitbild

In den Jahren 2009 / 2010 wurde für die Stadt Hohen Neuendorf ein Leitbild erarbeitet, in dem in sieben sogenannten Leitplanken eine Zukunftsvorstellung für Hohen Neuendorf formuliert wird. Diese Leitplanken sind durch Handlungsansätze konkretisiert.

In Bezug auf das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Handlungsansätze hervorzuheben:

- Behutsame Nachverdichtung statt Siedlungserweiterung (Leitplanke I)
- Gestaltung attraktiver Stadtteilzentren (Leitplanke II)
- Verbesserung des Mietwohnungsangebots (Leitplanke III)
- Behutsamer Geschosswohnungsbau (Leitplanke III)
- Optimierung des Miteinander von Wohnen und Arbeiten (Leitplanke III)
- Nachfrageorientierter Einzelhandel (Leitplanke III)

2.3.6 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf vom 30.01.2015 dient als strategische Leitlinie für die Mobilitätspolitik der Stadt. In der Karte „Straßenklassifizierung (Bestand)“ ist die östlich des Geltungsbereichs verlaufende B96a (Mittelstraße) als Hauptverbindungsstraße, die nördlich des Plangebiets vorbeiführende Sommerstraße als Wohnstraße und die das Plangebiet an die Sommerstraße anschließende Bahnstraße als Wohnweg gekennzeichnet.

Gemäß der Karte „ÖPNV-Erschließungsplan (Bestand)“ liegt das Plangebiet mit einer Entfernung von ca. 350 m zum nächsten S-Bahnhof (Bergfelde) größtenteils in einem Bereich mit einer komfortablen ÖPNV-Haltepunktentfernung (Komfortbereich bis 500 m). Die Flächen des Plangebiets westlich der Bahnstraße befinden sich mit ca. 600 m Entfernung zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt (S-Bhf. Bergfelde) noch in tolerierbarer Entfernung (Toleranzbereich bis 800 m).

In der „Problemkarte Fußgänger- und Radverkehr“ ist für die Fahrbahn der Sommerstraße ein mangelhafter Belag / eine mangelhafte Befestigung dargestellt. Zudem erfolgte eine Kennzeichnung, die darauf verweist, dass je nach Straßenklassifizierung für die Sommerstraße ein einseitiger Gehweg bzw. eine Mischverkehrsfläche herzustellen ist. Gemäß „Maßnahmenplan 3-2: Straßennetzklassifizierung“ wird die Sommerstraße wie in der Bestandskarte als Wohnstraße dargestellt. Diese Klassifizierung erfolgt für Anliegerstraßen innerhalb eines Viertels über welche eine Anbindung an Sammelstraße erfolgt. Sie ist für eine Spitzenstunden-Kfz-Belastung von < 400 Kfz/h, eine tägliche Lkw-Belastung von bis zu 55 Lkw/Züge und Busse über 3,5 t zul. Gesamtgewicht sowie eine tägliche ÖPNV-Belastung bis zu 14 Kraftomnibussen im Linien- und Schülerverkehr ausgelegt.

Für den Kreuzungsbereich Mittelstraße / Dorfstraße / Sommerstraße nordöstlich des Plangebiets ist ein Fußgängerbereich ohne Zulassung für Radfahrer gekennzeichnet.

Für den Bereich der Eisenbahnbrücke südöstlich des Plangebiets ist eine Engstelle gekennzeichnet. Im Erläuterungsbericht des Verkehrsentwicklungsplans heißt es, dass im Bereich der Eisenbahnbrücke das höchste Verkehrsaufkommen im Stadtteil Bergfelde zu verzeichnen ist und gleichzeitig die Seitenräume unzulässig eingeengt sind. Langfristig empfiehlt der Verkehrsentwicklungsplan brückenbauliche Maßnahmen, um an dieser Stelle komfortable Bedingungen herstellen zu können. Aufgrund der langen Realisierungsfrist ist zudem in der Anlage 5.4-5 (Konzeptskizze – Mittelstraße (Bergfelde) kurzfristige Maßnahmen) eine Übergangslösung dargestellt. Diese kurzfristigen Maßnahmen sehen Richtung Birkenwerder einen Fahrstreifen mit 3 m Breite vor, der von Radfahrern mit zu benutzen ist. Da sich in diesem Fall beide Verkehrsteilnehmer den Fahrstreifen teilen müssen, soll zumindest für die üblichen Schulzeiten die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt werden. Für den Gehweg ist eine Mindestbreite von 2 m vorgesehen. In der Gegenrichtung

ist neben dem vorhandenen Gehweg die Markierung eines Schutzstreifens für Fahrräder vorgesehen.

Der Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf geht in seiner Prognose für das Jahr 2025 von insgesamt 7.800 Einwohnern in Bergfelde aus und stellt für diesen Planfall ein funktionierendes Straßennetz dar.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ und zur erfolgenden Realisierung des Wohngebietes WA 1 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ östlich der Mittelstraße wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 11.02.2019), mit dem Ziel, die gesicherte Verkehrserschließung in Abhängigkeit von der Flächennutzung und deren Funktionsfähigkeit zu prüfen (vgl. Kap. II.1.4).

2.3.7 Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 22.02.2018 die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) beschlossen. Die Satzung gilt für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder mittels Fahrrädern zu erwarten ist.

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet, womit das Plangebiet im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung liegt. Gemäß Anlage 1 Punkt 1.1.2 ist bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten je Baugrundstück je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 100 m² ein Stellplatz herzustellen. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist gemäß Anlage 1 Punkt 3.2 je 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz herzustellen.

Der Anlage 2 der Stellplatzsatzung sind die Zahlen für den Fahrradstellplatzbedarf zu entnehmen. Gemäß Punkt 1.2 der Anlage 2 liegt die Zahl der herzustellenden Fahrradstellplätze für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Baugrundstück bei

- 1 je Wohnung bis 45 m² Wohnfläche,
- 2 je Wohnung bis 90 m² Wohnfläche und
- 3 je Wohnung über 90 m² Wohnfläche.

Für Verkaufsstätten ist gemäß Punkt 5 der Anlage 2 1 Stellplatz je 150 m² Geschossfläche herzustellen.

Die erforderlichen Stellplatznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für den Kundenparkplatz des geplanten Einzelhandelsbetriebs sind mit dem Bebauungsplan max. 75 Stellplätze zu errichten. Zugunsten einer Begrünung des Parkplatzes ist gleichzeitig eine Zahl von 10 Bäumen zu pflanzen, weshalb aus Platzgründen ggf. auf erforderliche Stellplätze verzichtet werden darf. Die Ablösung dieser Stellplätze wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hohen Neuendorf vertraglich geregelt.

2.3.8 Demographie-Gutachten Hohen Neuendorf bis 2030

Das Demographie-Gutachten Hohen Neuendorf bis 2030 (Dezember 2015) beinhaltet zwei Szenarien der demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2030. Im ersten Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ erfolgt eine Darstellung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung unter Status-Quo-Bedingungen auf Grundlage einer detaillierten Wanderungsanalyse. Im Ergebnis dieser Prognose steigt die Einwohnerzahl Hohen Neuendorfs von 25.800 Einwohner im Jahr 2015 auf 27.500 Einwohner im Jahr 2030. Dabei ist die Entwicklung innerhalb der einzelnen Altersgruppen

sehr unterschiedlich. So nimmt die Bevölkerung in der Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen um 600 Einwohner und in der Altersgruppe der über 65-Jährigen um 2.400 Einwohner zu, während sie in allen anderen Altersgruppen im Ergebnis der Prognose abnimmt. Aus der in diesem Szenario angenommenen Einwohnerentwicklung resultiert ein prognostizierter Wohnungsneubaubedarf bis zum Jahr 2030 von insgesamt 1.264 Wohnungen, davon 864 in Einzel- und 400 in Mehrfamilienhäusern.

Das zweite Szenario „Attraktives Hohen Neuendorf“ zeigt auf, wie sich Hohen Neuendorf entwickeln würde, wenn die verschiedenen geplanten Handlungsansätze, wie z.B. die Verbesserung des Betreuungsangebots für Kinder oder die Diversifizierung des Wohnungsangebots, im Laufe der nächsten Jahre Verwirklichung finden würden. In diesem Szenario steigt die Zahl der Einwohner Hohen Neuendorfs bis zum Jahr 2030 auf 28.200 Einwohner, wobei mit Ausnahme der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen alle Altersgruppen einen Zuwachs zu verzeichnen haben. Der Bevölkerungszuwachs ist dabei auch in diesem Szenario in der Altersgruppe der über 65-Jährigen mit einem Zuwachs um 1.900 Einwohner am größten. Der aus diesem Szenario resultierende prognostizierte Wohnungsneubaubedarf liegt bei insgesamt 1.719 Wohnungen, davon 1.069 in Einzel- und 650 in Mehrfamilienhäusern. Der gegenüber dem Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ zusätzliche Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsteht dabei vor allem durch die Einwohnergruppen der Jugendlichen und Senioren.

2.3.9 Klarstellungssatzung mit Abrundungen

Für den Ortsteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf ist am 22.10.2001 eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für Teilbereiche des Ortsteils (Klarstellungssatzung) in Kraft getreten. Da das Plangebiet entsprechend der zur Satzung gehörenden Karte innerhalb des B-Plan Nr. 01 „Ortmitte“ Bergfelde liegt, ist es in der Klarstellungssatzung nicht als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB gekennzeichnet.

2.3.10 Bestehendes Baurecht

Die beplanten Flächen sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortmitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergfelde. Mit Bekanntmachung der Gemeinde Hohen Neuendorf am 02.06.1999 ist der Bebauungsplan Nr. 1 in Kraft getreten. Folglich befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortmitte“ umfasst Flächen zwischen

- der Straße Am Langen Berg im Norden,
- der Lehnitzstraße, Mühlenbecker Straße und Birkfeldstraße im Osten,
- der Uhlandstraße, Wielandstraße und Wilhelmstraße im Süden sowie
- der Briesestraße und Bahnstraße im Osten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 sind für den beplanten Bereich allgemeine Wohngebiete für Hausgruppen in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Hinsichtlich der Gebäudehöhen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets eine zweigeschossige Bebauung mit einer Höhe von 5,50 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss plus der Ausbildung eines Dachgeschosses vor. Weiter wurden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Festgesetzt sind hier Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 52°. Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine ringförmige öffentliche Verkehrsfläche fest, von der aus insgesamt drei Baufenster erschlossen werden. Für den ruhenden Verkehr sind Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Diese liegen in Nachbarschaft zur Bahnfläche und werden von einer festgesetzten Grünfläche eingerahmt. Geltende grünordnerische Festsetzungen sehen vor, dass

alle Pkw-Stellflächen mit mehr als 10 Plätzen mit Laubbäumen zu bepflanzen sind. Entlang der Mittelstraße sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Im Bereich der Eisenbahn ist eine Lärmschutzanlage festgesetzt.

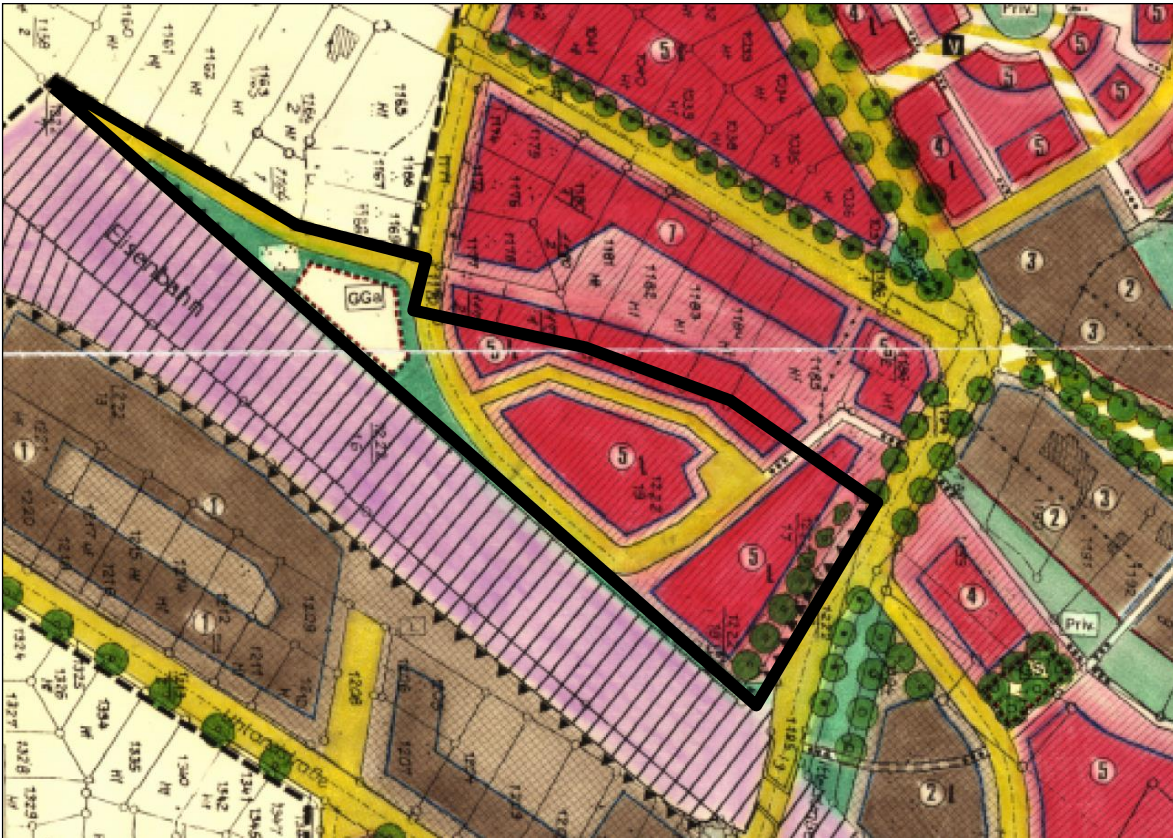


Abb.2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ (o. M.)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für einen klar abgegrenzten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durch den neuen Bebauungsplan ersetzt werden (die spätere Norm verdrängt die frühere). Der rechtskräftige Bebauungsplan wird für den betreffenden Teilbereich demnach nicht explizit aufgehoben. Für den Fall, dass der Bebauungsplan wegen Unwirksamkeit entfällt, soll der alte Plan unverändert fortgelten.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 liegen derzeit brach. Eine Entwicklung der hier für den Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereiteten Flächen ist innerhalb der letzten 25 Jahre nicht erfolgt. Auch zukünftig ist nicht mit einer Umsetzung der Planung in Form der in den 1990er Jahren angedachten Ausgestaltung der Wohngebiete zu rechnen.

Allerdings besteht im Stadtgebiet ein Wohnungsneubaubedarf. Dieser liegt gemäß Demographie-Gutachten der Stadt Hohen Neuendorf bis 2030 (Dezember 2015) bei 400 Wohnungen (Szenario „Status-Quo-Entwicklung“) bzw. bei 650 Wohnungen (Szenario „Attraktives Hohen Neuendorf“) im Mehrfamilienhaussektor (vgl. Kap. I.2.3.9). Die Realisierung zeitgemäßer Wohnungsangebote und dafür eine entsprechende Anpassung des bestehenden Baurechts steht daher im Interesse der Stadt Hohen Neuendorf.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“. Die Errichtung von Wohngebäuden ist somit heute bereits zulässig, nicht jedoch die Abschirmung des Lärms durch lange Gebäude (sogenannte städtebaulich robuste Strukturen). Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Entwicklung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. An der Planung an diesem Standort wird festgehalten. Da eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik geprüft worden. Mit Überplanung des Bereiches entlang der Bahnstrecke durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebaulich robuste Strukturen geschaffen, d. h. im Wesentlichen eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der Bahnstrecke, zum anderen sollen erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen konkret festgesetzt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und mit Blick auf das Leitbild eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auf das Potenzial ungenutzter Flächen im Innenbereich des Stadtteils Bergfelde, für die bereits Baurecht besteht, zurückgegriffen werden. Den Rand des Stadtkerns Bergfelde bildend, sollen in fußläufiger Erreichbarkeit vom S-Bahnhof Bergfelde zum einen Stadtvillen mit drei Geschossen zzgl. eines Staffelgeschosses und zum anderen im Süden des Plangebiets parallel zur Bahnlinie sowie oberhalb des geplanten Einzelhandelsbetriebs Geschosswohnungsbau entstehen. Im Vordergrund der Planung steht mit ca. 157 geplanten Wohneinheiten die Entwicklung eines Wohnstandortes mit einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung soll hier im nahversorgungsrelevanten Sortiment liegen und zur Stärkung des Versorgungskerns des Stadtteils beitragen.

Da die Absicht der Flächeneigentümer sich wie vorangehend dargestellt mit den Zielen der Stadt Hohen Neuendorf deckt, wurde auf Antrag der Eigentümer das Bebauungsplanverfahren seitens der Stadt eingeleitet. Als Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 diente ein im Auftrag der Grundstückseigentümer erstelltes städtebauliches Konzept.

1.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Detail sieben Wohngebäude inkl. des kombinierten Gebäudes für Einzelhandel und Wohnen an der Mittelstraße vor.

In Nachbarschaft zu den Bahnflächen sollen Geschosswohnungsbauten in Form einer Zeilenbebauung angeordnet werden. Geplant sind hier zwei Zeilen mit einer Länge von ca. 65 m und ca. 85 m. Beide Gebäude parallel zu den Bahnflächen sollen über Eck angeordnet werden, das östliche Gebäude angeordnet im rechten Winkel und das westliche im weiteren Verlauf parallel zur Bahnstraße.

Der Nahversorger soll im Erdgeschoss eines Gebäudes an der Mittelstraße entstehen, das sowohl die Einzelhandelsnutzung als auch Wohnnutzung integriert. Für die hier in den Obergeschossen des Gebäudes geplanten Wohneinheiten ist ein u-förmiger Gebäudekörper mit drei Wohngeschossen (inkl. Staffelgeschoss) über den Verkaufs- und Lagerflächen des Einzelhandelsbetriebs angedacht.

Demgegenüber sind in kleinteiligerer Form drei Stadtvillen als Punkthäuser nördlich der Zeilen und westlich des nutzungskombinierten Gebäudes vorgesehen. Diese drei Gebäude haben eine Abmessung von ca. 21 m x 20 m. Ein weiteres Einzelgebäude in dieser Form ist an der geplanten Verlängerung der Bahnstraße im westlichsten Teil des Plangebiets angedacht.

Zur untergeordneten Erschließung der Wohngebäude ist die Verlängerung der Bahnstraße vorgesehen, die in einer Wendeschleife enden soll. Über die verlängerte Bahnstraße soll auch die Feuerwehrezufahrt für die Erreichbarkeit der geplanten Wohngebäude geführt werden und unter Mitnutzung geplanter Fußwegeverbindungen im zentralen Bereich des Plangebiets weitergeführt werden. Der Ein- und Ausfahrtbereich für den Kundenparkplatz und die Anlieferung des geplanten Nahversorgers soll an der Mittelstraße liegen.

Mit Blick auf den ruhenden Verkehr sieht die Planung die Anlage von oberirdischen Stellplätzen für Kunden und Personal des Einzelhandelsbetriebs vor. Für die Stellplätze der geplanten Wohneinheiten ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die neuen Wohnungen soll über den Kundenparkplatz des Nahversorgers erfolgen.

Die zentral gelegenen Flächen westlich des geplanten sonstigen Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“ und östlich der Verlängerung der Bahnstraße, die zwischen den fünf gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Wohngebäuden (zwei über Eck angeordnete Zeilen südlich und drei Einzelgebäude nördlich im Plangebiet) liegen, sollen von Bebauung freigehalten und begrünt werden. Gleiches gilt für den westlichen Teil des Plangebiets hinter der hier geplanten Stadtvilla.

1.2 Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel

Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung wird eine verbesserte Versorgung des Nahbereichs Hohen Neuendorf – Bergfelde angestrebt. Dieser Nahbereich umfasst den vollständigen Stadtteil Bergfelde. Er stellt den Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Bergfelde entlang der Birkenwerder Straße / Mittelstraße zwischen Brückenstraße und Briesestraße dar. Hier wird sich der Einzugsbereich mit Umsetzung der, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 und des Bebauungsplans Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“, geplanten Wohngebiete noch wesentlich vergrößern. Der geplante Vollsortimenter soll in Ergänzung des bestehenden Lebensmittel-Discounters und Getränkemarkts an der Ecke Brückenstraße / Mittelstraße eine Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum Bergfelde übernehmen. Gemäß der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Hohen Neuendorf soll die frequenzbildende Magnetfunktion eines Vollsortimenters direkt in den Stadtteilkern Bergfelde gelenkt werden, um so den Bestand zu sichern und das Zentrum zu stärken. Im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen, wie dem Stadtteil Borgsdorf oder der Kernstadt, besteht in Bergfelde durch vorhandene Flächenpotenziale im Stadtteilzentrum selbst die Möglichkeit im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bestehende Angebotslücken maßvoll zu schließen.

Bis dato stand als Potenzialfläche für eine Einzelhandelsentwicklung, die im Süden an den bestehenden Lebensmittel-Discounter anschließende Fläche zur Verfügung. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ als Mischgebiet festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ sind mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ an dieser Stelle außer Kraft getreten. Entgegen der damaligen Planungen sieht der Bebauungsplans Nr. 48 für diese Fläche nun die Festsetzung

eines allgemeinen Wohngebiets vor. Hier besteht auch bereits das konkrete Interesse eines Investors den Standort entsprechend zu entwickeln. Die nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante wohnverträgliche Einzelhandelsnutzung mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment liegt direkt gegenüber der ehemaligen Potenzialfläche. Aus diesem Grund wird von einer Verträglichkeit gegenüber dem Nahversorgungszentrum Bergfelde ausgegangen. Aufgrund der Lage und angedachter Festsetzungen zur Verkaufsfläche und Sortimentsauswahl sind auch keine negativen räumlich-funktionalen Auswirkungen für die Zentrenstruktur der Stadt Hohen Neuendorf mit dem Hauptgeschäftsbereich und dem Stadtteilzentrum Borgsdorf zu erwarten. Im Detail wurden die zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse (Consilium GmbH, Berlin 15.08.2018) betrachtet.

Für den Standort am Rande des Stadtteilzentrums besteht aktuell ein konkretes Investitionsinteresse zur Entwicklung einer Einzelhandelsnutzung. Dass der Standort als betriebswirtschaftlich tragfähig eingeschätzt wird, ist im direkten Zusammenhang mit der wachsenden Einwohnerzahl der Stadt Hohen Neuendorf zu sehen. Mit der Entwicklung zeitgemäßer Wohnformen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans soll diese noch forciert werden.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachten wurde das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² einschließlich Bäcker untersucht. Die Bewertung erfolgte nicht nur für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter samt Bäcker, sondern für das Gesamtensemble beidseitig der Mittelstraße, d.h. zusätzlich wurden auch die zu erwartenden Umsatzgewinne des unmittelbar gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounters und Getränkefachmarktes in die Bewertung einbezogen. Nach aktueller Rechtsprechung wird dies erforderlich, da das Ensemble als Ganzes attraktiver gestaltet und im Markt optimaler platziert wird, aus der wiederum eine Umsatzsteigerung für die beiden unmittelbar gegenüber liegenden bestehenden Betriebe verbunden sein wird (BVerwG, Beschluss vom 04.02.2000 - 4 B 106.99 sowie Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05).

Das Stadtteilzentrum Bergfelde wird als faktischer zentraler Versorgungsbereich eingestuft, wonach seine bedeutende Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bergfelde zu erhalten und marktgerecht modern zu entwickeln ist. Nachdem die gegenüberliegende Fläche östlich der Mittelstraße für das Ziel durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters eine zukunftsfähige Magnetfunktion für das Zentrum herzustellen nicht mehr zur Verfügung steht, wird die Fläche innerhalb des Plangebietes als neue geeignete Potenzialfläche identifiziert. Die Planung entspricht zudem durch die Festsetzung, dass mindestens 96 % der Verkaufsfläche durch nahversorgungsrelevante Sortimente einzunehmen sind dem Konzentrationsziel „nahversorgungsrelevante Sortimente“ für das Stadtteilzentrum Bergfelde. Zentrenrelevante Sortimente nehmen nur 4% der Gesamtverkaufsfläche ein und bleiben in ihrer Auswirkung somit unterhalb der mathematischen Nachweisbarkeit. Eine Überversorgung für den Stadtteil ist mit dem Hinzutreten des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters samt Bäcker auch unter Berücksichtigung des Umsatzgewinn der beiden gegenüberliegenden Märkte nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums, Stadtteilzentrums Borgsdorf und Stadtteilzentrums Bergfelde sind im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung keine kritischen Wechselwirkungen zu erwarten. Die zu erwartende Umsatzverteilung zwischen dem Stadtteilzentrum Bergfelde und der Innenstadt verbleibt mit 8,2 % auf gemäßigttem Niveau und deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellwertes. Betriebsaufgaben können angesichts dieser Umverteilungsquote ausgeschlossen werden. Für das Stadtteilzentrum Borgsdorf sind aufgrund der großen Distanz und vergleichbaren Ausstattung (ebenfalls Lebensmittel-Vollsortiment) keine Wechselwirkungen zu erwarten. Negative Folgeeffekte bleiben aus. Im Stadtteilzentrum Bergfelde sind neben dem Gesamtensemble Mittelstraße nur wenige weitere Anbieter des Fachhandels und Lebensmittelhandwerks vertreten (Bäcker, Fleischer etc.). Aufgrund der Spezialisierung dieser Anbieter sind hier keine nachweisbaren Wechselwirkungen zu erwarten (<1%).

Von den faktischen Nahversorgungslagen werden die stärksten Wechselwirkungen mit dem HDZ (Nahversorgungslage Ost) erwartet, da hier zum einen das zweithöchste Angebot an „Nahrungs- und Genussmitteln“ vertreten ist und der Standort zum anderen für die Einwohner Bergfeldes sehr nahe gelegen und verkehrsgünstig zu erreichen ist. Insoweit wird der zweitgrößte umverteilungsrelevante Umsatzanteil des Planvorhabens gemäß Verträglichkeitsgutachten auf diesen Standort entfallen (20%). Die Umverteilungsquote verbleibt mit 7,7% jedoch auf moderatem Niveau und auch hier deutlich unterhalb der kritischen 10%-Schwelle. Für die weiteren Nahversorgungslagen werden nur geringe Wechselwirkungen prognostiziert, da es sich vorrangig um Standorte mit reiner Nahversorgungsfunktion (mit entsprechend geringer Reichweite) handelt. Mit Umverteilungsquoten von maximal 5,6% bleiben sie auf geringem Niveau. Betriebsaufgaben können ausgeschlossen werden.

Auch für die Umlandgemeinden sind im Ergebnis der Untersuchung keine kritischen Umverteilungsquoten prognostiziert. Wechselwirkungen mit der Gemeinde Glienicke/Nordbahn sind aufgrund der großen Distanz nicht nachweisbar. Für Birkenwerder verbleiben die Umverteilungsquoten mit maximal 4,1% auf niedrigem Niveau, da es sich um lokale Nahversorgungslagen handelt, die zudem ohne Vollsortimenter ausgestattet sind und daher für die Einwohner Bergfeldes eine geringere Attraktivität aufweisen als etwa das Hohen Neuendorfer HDZ und Fachmarktzentrum Kaufland. In der Nachbargemeinde Mühlenbecker Land sind in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow ebenfalls Lebensmittel-Vollsortimenter vertreten, die bislang davon profitierten, dass in Bergfelde ein solcher nicht ansässig war. Die Umverteilungsquoten bleiben mit maximal 5,2% dennoch auf niedrigem Niveau und deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellwertes.

1.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Ermittlung der Schallimmissionen aus den umgebenden Verkehrswegen und zur Beurteilung der Immissionsbelastung auf die geplante und vorhandene schutzbedürftige Nutzung, wurde eine schalltechnische Untersuchung (ISU Plan, Berlin Januar 2019) erstellt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, finden die Ergebnisse der Untersuchung Eingang in den Bebauungsplan Nr. 65 (vgl. Kap. II.2.7).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 65 wurde geprüft, wie sich aufgrund der vorhandenen und der zu erwartenden Emissionen die zukünftige Lärmsituation darstellt. Zur Beurteilung der möglichen Lärmbelastungen wurden die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen der zukünftigen Bebauung herangezogen (Baugrenzen). Die Dokumentation der Berechnungsergebnisse erfolgte sowohl in Form von Rasterlärmkarten für die Berechnungshöhe 4 m über Gelände für den Tag- und für den Nachtzeitraum bezogen auf die jeweiligen Baufelder der geplanten Nutzungen sowie durch Einzelpunktberechnungen für insgesamt 32 Immissionspunkte. Die Immissionspunkte wurden an den Rändern der Baugrenzen positioniert und ermöglichen die Bestimmung von Beurteilungspegeln, bezogen auf die jeweils geplanten Gebäudehöhen (Stockwerke). Vorhandene Gebäude wurden entsprechend ihrer Lage und Dimension berücksichtigt.

Hinsichtlich vorhandener Lärmbelastungen ist in die Untersuchung der Straßenverkehrslärm ausgehend von der Bundesstraße B96a (Mittelstraße) und der Schienenverkehrslärm durch die Bahnstrecken eingeflossen. Lärmbelastungen durch den Discountmarkt und Getränkfachhandel auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurden aufgrund der ausreichend großen Entfernung zur geplanten Bebauung außer Acht gelassen. Gleiches gilt für den Verkehrslärm ausgehend von der Sommerstraße und Bahnstraße, die aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens durch den Anliegerverkehr die Gesamtlärmsituation nur unwesentlich beeinflussen.

Die schalltechnische Berechnung des geplanten Parkplatzverkehrs erfolgte auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz (2007) nach dem zusammengefassten Berechnungsverfahren.⁴

Hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre wurde auf die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung (I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 11.02.2019) zurückgegriffen.

Aufgrund des hohen Güterverkehrsaufkommens auf der Schiene wurde die nach DIN 4109-2 mögliche Minderung des Beurteilungspegels um 5 dB (A) bei Berechnung der Schienenverkehrsemissionen nicht vorgenommen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags, wurden auch für das Sondergebiet `Wohnen und Einzelhandel` angesetzt.

Für den Straßenverkehr zeigen die Einzelpunktberechnungen und Rasterlärmkarten, dass es durch den Straßenverkehr nur an der Ostseite des Plangebiets, entlang der Straße, zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005⁵ kommt. Diese betragen max. 12 dB(A) nachts und 9 dB(A) tags in direkter Nähe zur Mittelstraße. Im etwas weiteren Abstand liegenden Baugebiet WA 1 sind nur die zukünftigen Ostfassaden von geringen Überschreitungen nachts (max. 1,5 dB(A)) betroffen.

Gemäß Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung kommt es durch den Schienenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet. Diese betragen max. 31 dB(A) nachts und max. 19 dB(A) tags an den der Schiene nächstgelegenen Baufenstern. Im nördlichen, rückwärtigen Teil des Gebiets betragen die Überschreitungen noch mind. 12 dB(A) nachts und 2 dB(A) tags.

Durch die Emissionen des geplanten Parkplatzes kommt es sowohl an der vorhandenen Bebauung als auch an den benachbarten Baufeldern des Bebauungsplans Nr. 65 nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Maximalpegel werden ebenfalls nicht erreicht oder überschritten.

Weiter wurde die zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Mittelstraße und die damit einhergehende Lärmbelastung an den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Die verlängerte Bahnstraße, die den rückwärtigen Teil des Geltungsbereichs erschließen soll (WA2), kann gemäß Aussagen der schalltechnischen Untersuchung immissionstechnisch vernachlässigt werden. Die Erschließung erfolgt für ein Gebäude und geplant ist die Unterbringung von lediglich fünf Stellplätzen. Die dadurch entstehende Verkehrsmenge kann gemäß Gutachten als unbedeutend erachtet werden, eine Belastung der vorhandenen Bebauung ist auszuschließen.

Auch die Verkehrszunahme durch den Bebauungsplan induzierten Verkehr spielt im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nur eine untergeordnete Rolle und führt zu einer Pegelsteigerung im Bereich < 3 dB(A), also im eindeutig nicht wahrnehmbaren Bereich. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen lassen sich dadurch nicht begründen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist entsprechend festzustellen, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Schienenlärm ist nur mit Einschränkungen möglich. Die Positionierung einer Lärmschutzwand auf Bahngelände ist nicht realisierbar,

⁴ Parkplatzlärmstudie - Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, 6. überarbeitete Auflage 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz – Kapitel 7.1.2, S. 71 ff.

⁵ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblat 1, „Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Beuth Verlag Berlin, Juli 2002

hier würde sie jedoch aufgrund des geringen Abstands von der Lärmquelle die größte Schutzwirkung entfalten. Als Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes verbliebe deshalb lediglich die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Plangebietsgrenze. Da hier die immissionsrelevanten Gleise in einem Abstand von ca. 16 m – 30 m verlaufen, wird die akustische Wirksamkeit einer Lärmschutzwand entlang der Bahngleise gutachterlich als gering eingestuft werden. Zudem befindet sich die Plangebietsgrenze in einem geringen Abstand zu den Grenzen der Baufenster, sodass eine hohe und somit wirksamere Lärmschutzwand zu einer starken Verschattung der Wohnbebauung führen würde. Eine niedrigere Lärmschutzwandvariante könnte nur die unteren Etagen der Wohnbebauung schützen und wäre somit neben der schlechten akustischen Wirksamkeit auch als unwirtschaftlich zu bewerten.

Da die Möglichkeit das Plangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen sehr gering ist, verbleiben als Mittel des Schutzes passive Schallschutzmaßnahmen, bei denen Innenpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, d. h. eine Grundrissregelung in Verbindung mit effektivem baulichem Schallschutz. Die komplette Schließung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baulücken zwischen den Gebäuden parallel zur Bahnstrecke, d. h. den Geschosswohnungsbauten mit einer Länge von ca. 65 m und ca. 85 m und dem geplanten Gebäude mit Wohn- und Einzelhandelsnutzung, soll aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. Für den Ortsteil Bergfelde und auch die Stadt Hohen Neuendorf untypische städtebauliche Großstrukturen sollen nicht entstehen.

In der schalltechnischen Untersuchung werden Empfehlungen und Maßnahmen zum Lärmschutz benannt, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden (vgl. Kap. II.2.7).

Zu den geplanten gewerblichen Lärmquellen werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nur Empfehlungen ausgesprochen, da zum heutigen Zeitpunkt keine gesicherten Informationen über die auftretenden Lärmquellen existieren, diesbezüglich wird auf die detaillierten Ermittlungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkret geplanten Vorhabens verwiesen. Hier sind neben den Emissionen des Anlieferungs- und Versorgungsverkehrs weiterhin entsprechende Emissionen der Klima- und Lüftungsanlagen zu berücksichtigen. Die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen zu entstehenden Immissionsbelastungen, sind bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das konkrete Bauvorhaben zu erbringen. Grundsätzlich sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung für den geplanten Einzelhandelsbetrieb beziehen sich auf die Unterbringung der Einkaufswagen-Sammelboxen, die Anordnung der Anlieferung und die Positionierung der erforderlichen Klimatisierungs- und Kühlgeräte sowie Regelungen zur Festschreibung der Lage sowie Abschirmung der Anlieferung gegenüber den über dem Einzelhandelsbetrieb geplanten Wohnungen. Die Anordnung der Anlieferung im Bereich der Böschungen zur Mittelstraße, an der östlichen Gebäudeseite des Einzelhandelsbetriebes kann aufgrund der Entfernung zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung mögliche Lärmkonflikte vermeiden.

Im Zuge der Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird die DIN 4109-2 zur Anwendung kommen. Diese sieht eine Minderung des berechneten Schienenverkehrslärms um 5 dB bei der Bestimmung des notwendigen Schalldämmmaßes vor. In der Einführung der DIN für das Land Brandenburg im Amtsblatt Nr. 45 vom 07. 11.2018 wird dazu ausgeführt: „Eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr gemäß Abschnitt 4.4.5.3 Absatz 3 ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Erforderlichenfalls ist eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen.“ Die zuständige Fachbehörde, das Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Technischer Umweltschutz, Fachbereich Immissionsschutz merkt im Rahmen der Trägerbeteiligung im Aufstellungsverfahren an, dass aufgrund des hohen Güterverkehrsaufkommen im Schienenverkehr diese

Minderung bei der Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich zum Schutz der künftigen Bewohner vor Lärm nicht erfolgen sollte.

Zur Bahnlinie ausgerichtete Erholungsbereiche oder Spielplätze im WA 2 erfordern eine lärmschutztechnische Prüfung und ggf. die Durchführung schallreduzierender Maßnahmen. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten, insbesondere sind Ballfänge in der geforderten Höhe zu errichten.

1.4 Verkehrstechnische Untersuchung

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ und zur erfolgenden Realisierung des Wohngebietes WA 1 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ östlich der Mittelstraße wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 11.02.2019), mit dem Ziel, die gesicherte Verkehrserschließung in Abhängigkeit von der Flächennutzung und deren Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde auf Grundlage einer Bestandsanalyse des vorhandenen Verkehrswegenetzes und des ermittelten zu erwartenden Verkehrsaufkommens Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung des Verkehrs erarbeitet.

Im Folgenden werden die Untersuchungen / Ergebnisse zur Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 65 zusammengefasst.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Mittelstraße nördlich des Knotenpunktes Mittelstraße / Brückenstraße geplant. Gegenwärtig befindet sich dort eine Gehwegüberfahrt auf die Brachfläche. In Höhe der geplanten Anbindung des Plangebietes an die Mittelstraße beginnt auf der Mittelstraße eine Linksabbiegespur zur Einfahrt in die Brückenstraße. Die Länge der Abbiegespur entspricht im Bestand ca. 6 Pkw-Aufstellplätzen. Um eine Ausfahrt aus dem Entwicklungsgebiet auf die Mittelstraße in nördliche Richtung zu ermöglichen, wird in der verkehrstechnischen Untersuchung eine Verkürzung der bestehenden Linksabbiegespur um ca. zwei Pkw-Aufstelllängen empfohlen. Auf der Ostseite der Mittelstraße befindet sich ca. 15 m versetzt (ca.-Achismaß) in nördliche Richtung zu der geplanten Verkehrsanbindung eine vorhandene Grundstückszufahrt zum Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße. Aufgrund der Lage dieser Zufahrt wurde der Einfluss auf die Qualitätsstufe der geplanten Verkehrsanbindung untersucht. Eine weitere Zufahrt in das Bebauungsplangebiet ist von der Bahnstraße vorgesehen.

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde anhand der geplanten Nutzungen ermittelt, wobei hier das dem Bebauungsplan Nr. 65 zugrunde liegende städtebauliche Konzept in Ansatz gebracht wurde. Das Baukonzept bildet mit den hier geplanten 157 Wohnungen und einer Verkaufsfläche für den Nahversorger von 1.500 m² die zu erwartende Entwicklung realistisch ab und schöpft die gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche baulich-räumliche Ausdehnung weitestgehend aus. Auf Grundlage dieser Daten wurde für den motorisierten Individualverkehr ein Aufkommen von ca. 1.092 Pkw-Fahrten pro Tag ermittelt. Die maximale Stundenspitze ergibt sich gemäß Untersuchung zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr und wurde ermittelt für den Quell- und Zielverkehr mit insgesamt 251 Kfz/h für die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 65 an die B96A (Mittelstraße).

Zur Überprüfung der geplanten Anbindung des Plangebiets an die Mittelstraße wurden Kapazitätsprüfungen der Leistungsfähigkeit dieser Ein- und Ausfahrt zum Zeitpunkt der zu erwartenden höchsten Verkehrsbelastung als Prognoseberechnung anhand des ermittelten Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs aus dem Entwicklungsgebiet vorgenommen. Bei der durchgeführten Berechnung wurde der ermittelte Zeitraum der höchsten Verkehrsdichte (Stundenspitze 17.00

Uhr – 18.00 Uhr) in diesem Bereich zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde die Qualitätsstufe B ermittelt. Die Linksabbieger aus dem Gebiet auf die B96A in Richtung Norden müssen auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer achten. Die Wartezeiten betragen ca. 13 s. Alle weiteren Verkehrsströme haben die Qualitätsstufen A mit Wartezeiten < 10 s. Die ausgewiesene Anzahl an Fahrten in der Spitzenspitze ist über die herzustellende, geplante Zufahrt zur B96A (Mittelstraße) entsprechend zu realisieren.

Weiterhin war zu prüfen, ob die nördlich gelegene, bestehende Zufahrt an der B96A zum Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt Einfluss auf die geplante Anbindung des Plangebiets hat. Diese Überprüfung wurde aufgrund des nur geringen lagemäßigen Versatzes der beiden Zufahrten anhand der Beurteilung einer Kreuzung durchgeführt.

Auch für diese Berechnung wurde der ermittelte Zeitraum der höchsten Verkehrsdichte (Stunden-spitze 17.00 Uhr – 18.00 Uhr) in diesem Bereich zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde ebenfalls die Qualitätsstufe B ermittelt. Die Linksabbieger aus dem Plangebiet auf die B96A in Richtung Norden sowie die Linksabbieger vom Lebensmittel-Discounter auf die B96A in Richtung Süden müssen jeweils auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer achten. Die Wartezeiten betragen in diesem Fall jeweils ca. 18 s. Alle weiteren Verkehrsströme weisen die Qualitätsstufen A und B mit Wartezeiten auf, die teilweise nur gering höher als 10 s sind. Eine Beeinflussung der beiden Zufahrten zueinander liegt entsprechend vor, steht jedoch einer herzustellenden Zufahrt zur B96A nicht entgegen.

In nördliche Richtung der B96A befindet sich eine baulich angelegte Querungshilfe. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung können die Fußgängerquerungen der Mittelstraße in unveränderter Form weiter bestehen. Zusätzlichen Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung des Verkehrs sind nicht erforderlich.

Nach Aufhebung der Umleitungsstrecke für die L 171 wurde an den mit dem Landesbetrieb Straßenwesen vereinbarten Zählstellen am 05.12.2019 eine Verkehrszählung durchgeführt. Dem Landesbetrieb Straßenwesen ist die auf dieser Datengrundlage erarbeitete, ergänzende Verkehrsuntersuchung, Stand 27.12.2019, zur Kenntnis gegeben worden. Der Nachweis einer funktionsfähigen Anbindung des Plangebietes und einer Nichtbehinderung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße wurden erbracht. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung wurden bestätigt, die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte entspricht der Qualitätsstufe B. Die Errichtung einer Linksabbiegespur ist im Ergebnis der ergänzenden Untersuchungen zur Verkehrserschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Ausgestaltung der Zufahrt und die Anbindung an die B96a werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten geregelt. Die Anordnung notwendiger verkehrs- und ordnungsrechtlichen Maßnahmen wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, d. h. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und als erforderliche Maßnahme dem Vorhabenträger auferlegt.

Für die Anfahrt der Wohngebäude mit Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen soll die öffentliche Bahnstraße in südliche Richtung verlängert werden und in einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. RAST 06 enden. Bemessungsfahrzeug ist das 3-achsige Müllfahrzeug bzw. die Feuerwehr. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird ein Regelquerschnitt mit 4,50 m Fahrbahnbreite und 2,00 m breiten beidseitigen Längsparkstreifen empfohlen. Anhand der ermittelten Verkehrsstärken ergibt sich nach RStO 12 für den Konstruktionsaufbau der Straße eine Belastungsklasse Bk 0,3.

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Oberhavel verweist darauf, dass als Grundlage zur Herstellung und Kennzeichnung der Feuerwehrezufahrt und weiterer Feuerwehrlinien die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Juli 1998 - Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 25. März 2002 (ABl. Nr. 17/ 2002 S. 466), berichtigt am 23. Oktober 2002 (ABl. Nr. 48/ 2002 S.1015), geändert am 9. Juli 2007 (ABl. 31/ 2007 S. 1631) und

Anlage 7.4/1 zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, entnommen aus „Liste der Technischen Baubestimmungen“ vom 28. September 2015 (ABl. Nr. 41 / 2015 S. 931) anzuwenden ist.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist die geplante Realisierung der Wohnungen und des Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 65 mit Anschluss an die Mittelstraße und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mehrbelastungen aus verkehrlicher Sicht unproblematisch. Die Kosten für die Anbindung des Plangebietes an die Mittelstraße trägt der Bebauungsplanbegünstigte, hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ ist es, auf der derzeitigen Brachfläche Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu errichten. Ergänzt wird die Planung um einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss, der als Vollsortimenter das Nahversorgungsangebot verbessern soll. Dieser Absicht entsprechend werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Baugebietskategorien festgesetzt. Mit der Staffelung von Art und Maß der Bebauung, Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebiets und Bauweise wird zwischen der Randlage in Nachbarschaft zu den Bahnflächen und den umliegenden Baustrukturen des Stadtteilzentrums und der bestehenden Wohnbebauung ein fließender Übergang geschaffen.

Mit Überplanung des Bereiches entlang der Bahnstrecke sollen, sofern von den Grundstücksverhältnissen her möglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine schallabschirmende Bebauung geschaffen und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen konkret festgesetzt werden.

Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und die darüber angestrebte Errichtung von zusätzlichen zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss für eine Wohnnutzung zu ermöglichen, wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im übrigen Plangebiet werden zur Realisierung der angestrebten viergeschossigen Wohnbebauung (drei Geschosse plus ein Staffelgeschoss) allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig über die Ein- und Ausfahrt der Mittelstraße und nachgeordnet über die Verlängerung der Bahnstraße.

Die zentral innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen westlich des geplanten sonstigen Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“ und östlich der Verlängerung der Bahnstraße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wird von Bebauung freigehalten und begrünt.

Für das sonstige Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch zeichnerische Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen, bis auf eine Ausnahme hin zu den benachbarten Bahnflächen, mit einem Abstand von 3 m zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken und orientieren sich an den geplanten Baukörpern des städtebaulichen Konzepts (vgl. Kap. II.1.1).

Zum Schutz der umliegenden vorhandenen sowie der im Geltungsbereich geplanten Wohnbebauung vor Lärm sind Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Diese werden auf Grundlage der zum Bebauungsplan erstellte, schalltechnischen Untersuchung als textliche Festsetzungen übernommen (vgl. Kap. II. 1.3 und II. 2.7).

Die durch die geplanten Festsetzungen bedingten Auswirkungen und Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden in einem Umweltbericht ermittelt und bewertet (vgl. III.). Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umweltbericht auf Grundlage der Äußerungen zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergänzt. Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Offenlage gemäß § 3 BauGB waren keine Änderungen und Ergänzungen erforderlich.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist neben der Errichtung dringend benötigter Geschosswohnungen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs Ziel der Planung. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, einschließlich einer Bäckerei, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 m² geschaffen werden. Die Einzelhandelsbetriebe sollen der Nahversorgung dienen, um eine Stärkung des faktischen Nahversorgungszentrums Bergfelde und eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung zu erreichen. Zudem sollen negative städtebauliche Folgewirkungen auf das Stadtteilzentrum Bergfelde sowie das Innenstadtzentrum von Hohen Neuendorf, das Stadtteilzentrum Borgsdorf und die sonstigen Nahversorgungsstandorte des Stadtgebiets ausgeschlossen werden.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen in diesem Sinne bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebieten vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese gesetzlich definierte Zweckbestimmung des Baugebietes entspricht nicht dem Planungsziel. Die angestrebte Gebietscharakteristik unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne von § 11 BauNVO wird somit erfüllt.

Da im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung zulässig ist, ist die Festsetzung einer solchen Nutzungskombination grundsätzlich auch in einem Sondergebiet möglich. Etwaige Nutzungskonflikte können vorhabenkonkret im Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden (z. B. zeitliche Beschränkung der Parkplatznutzung und Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs). In der schalltechnischen Untersuchung werden vorhabenbezogene Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung durch gewerbliche Lärmquellen empfohlen.

Für den Bereich entlang der Mittelstraße, mit einer Größe von rund 4.670 m², wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2** umschreibt die Gebietscharakteristik i. S. der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets und definiert die Art der zulässigen Nutzungen. Das sonstige Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen sowie eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes, die der Nahversorgung dienen. Neben den genannten Einzelhandelsbetrieben sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- oberirdische Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze.

Außerdem wird der großflächige Einzelhandelsbetrieb nur unter bestimmten Voraussetzungen als allgemein zulässig bestimmt. Um städtebaulich relevante, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern und die Nahversorgung zu sichern, wird die im sonstigen Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche begrenzt und ein Mindestanteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten planungsrechtlich gesichert. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und ein ergänzender nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Beide Einzelhandelsbetriebe zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschreiten. Dabei müssen mindestens 96 % der zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² durch die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) eingenommen werden:

1. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
2. Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
3. Zeitschriften, Zeitungen
4. Bücher
5. Schreibwaren und Bürobedarf

Ein geringerer Anteil der genannten Sortimente an der maximal zulässigen Verkaufsfläche kann bis zu einem Anteil von mindestens 75 % ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dieser Festsetzung werden die raumordnerischen Zielvorgaben gewährleistet (vgl. Kap. I. 2.3.1). Der gutachterliche Nachweis über die ortsspezifische Zentrenverträglichkeit eines somit planungsrechtlich zulässigen Einzelhandelsbetriebes wurde geführt⁶ (dito).

Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ist in diesem Fall möglich, da sich die Festsetzung des Bebauungsplans nur auf die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der durch einen nicht großflächigen Einzelhandel ergänzt werden kann, bezieht. Entsprechend besteht im vorliegenden Fall nicht die Gefahr, dass die Kontingentierung der Verkaufsfläche, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren eröffnet und damit die Möglichkeit einschließt, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen werden.

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Neben der Festsetzung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ werden als zulässige Art der Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erfolgte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und leitet sich heute wie damals aus dem Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ab, zusätzlichen Wohnraum aufgrund steigender Nachfrage zu entwickeln. Unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb des Stadtkerns Bergfelde sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur wird daher an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung festgehalten.

Mit der geplanten Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 65 trifft keine Festsetzungen zur Feindifferenzierung der allgemein zuzulassenden Nutzungen, sodass beispielsweise Anlagen für soziale Zwecke wie Kindertagesstätten allgemein im Plangebiet zulässig werden. Die Planung lässt damit zu, dass die

⁶ Verträglichkeitsanalyse – Umstrukturierung Neue Mitte Bergfelde. Consilium GmbH, Berlin, 15.08.2018.

mit der Aufnahme einer Wohnnutzung ausgelösten Bedarfe an Kitaplätzen im Plangebiet entsprochen werden kann.

Da jedoch die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen als nicht mit der angestrebten Gebietscharakter für die allgemeinen Wohngebiete vereinbar eingestuft werden, sind diese mit **der textlichen Festsetzung Nr. 1** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung⁷ wurde gutachterlich festgestellt, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Die Grenzüberschreitungen werden hervorgerufen durch den Schienenverkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke. Da die Möglichkeit, das Wohngebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen eingeschränkt sind, verbleibt als Lösungsstrategie zur Schaffung gesundheitsverträglicher Wohnumstände die Entwicklung lärmrobuster Strukturen, d. h. abschirmende Baukörper, und angemessene sowie effektive bauliche Schallschutzmaßnahmen (vgl. I. 1.3). Diese Strategie spiegelt sich im festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (vgl. II. 2.2) und der Bauweise (vgl. II. 2.4) sowie in den Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. II. 2.7) wider.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll für das Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO erfolgen.

Um die angestrebte Unterbringung einer Einzelhandelsnutzung in Kombination mit darüberliegenden Wohnungen in den Obergeschossen zu ermöglichen, wird im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise sollen oberhalb des Einzelhandelsbetriebs bis zu drei weitere Obergeschosse zur Wohnnutzung errichtet werden können. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt. Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die GRZ und GFZ in sonstigen Sondergebieten (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) wird folglich in beiden Fällen eingehalten.

Das planungsrechtlich zulässige Einzelhandelsvorhaben benötigt eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen für den Kundenverkehr. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch diese Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden. Diese gesetzlich zulässige Überschreitung der Grundflächen für Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % reicht jedoch nicht aus, um die baurechtlich erforderlichen Stellplätze, einschließlich der Zufahrten für den Kunden- und Lieferverkehr, für ein Vorhaben dieser Verkaufsflächengröße realisieren zu können. Um die Errichtung von Stellplätzen und sonstiger Nebenanlagen in einem für einen Standort der Nahversorgung angemessenen Umfang zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

⁷ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 65 Stadt Hohen Neuendorf, Stadtteil Bergfelde, ISU Plan, Berlin, Januar 2019

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll für die allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO erfolgen.

Gemäß § 17 BauNVO soll in Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit maximal 0,5 unter der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten GRZ von maximal 0,6.

Im WA 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, im WA 2 liegt die festgesetzte Grundflächenzahl bei 0,2. Bei Zusammenfassung der Flächen der Wohngebiete WA 1 und WA 2 liegt die festgesetzte GRZ bei 0,4, womit die Versiegelung des Bodens auf ein verträgliches Maß begrenzt und gleichzeitig eine sinnvolle Nutzung der innerörtlichen Flächen ermöglicht wird.

Auch die gemäß § 17 BauNVO als Höchstmaß angegebene Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird im WA 1 überschritten (vgl. Kap. II.2.3).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist über die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse mit maximal vier zulässigen Vollgeschossen geregelt, wobei das oberste zulässige Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig ist (vgl. II. 2.9)

Insgesamt liegt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch über den zurzeit im Stadtteil Bergfelde vorhandenen Durchschnittswerten. Dies ist begründet durch die zentrale Lage des Bebauungsplangebiets und folgt den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße. Diese verdichtete Bauform entspricht zudem der bereits realisierten Neubebauung im Umfeld des S-Bahnhofs Bergfelde. Die festgesetzte städtebauliche Dichte fügt sich entsprechend in Bestand und Planung der näheren Umgebung ein, städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

Um die Herstellung der notwendigen Tiefgaragenstellplätze zu ermöglichen, soll für das WA 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

2.3 Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO

In § 17 BauNVO werden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung formuliert. Darin wird für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Höchstgrenze angegeben. Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte überschreitet diese Obergrenzen. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn der Überschreitung städtebauliche Gründe zugrunde liegen. Zudem muss sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Außerdem müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Wohngebiet WA 1. Die GFZ liegt hier unter Berücksichtigung der Festsetzungen einer GRZ von 0,5

und vier zulässigen Vollgeschossen (inkl. dem obersten zulässigen Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 4/5 des darunterliegenden Vollgeschosses) bei rund 1,7. Für die Fläche des sonstigen Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“ wird mit einer festgesetzten GFZ von 1,2 als Höchstmaß die Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 2,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO weit unterschritten. Die Festsetzungen sind folglich mit Blick auf die insgesamt innerhalb des Plangebiets zulässige GFZ als verträglich für den Standort einzustufen.

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Das Umfeld des Bebauungsplangebiets ist durch eine Bebauung unterschiedlicher Höhe und Dichte geprägt. Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll dabei zwischen dem anschließenden Stadtteilzentrum, der teilweise bereits realisierten bzw. geplanten Bebauung östlich der Mittelstraße (Bebauungsplangebiet Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“) und der bestehenden Einfamilienhausbebauung vermitteln.

Mit Realisierung der Planung bietet sich die Möglichkeit, durch maßvollen Wohnungsneubau eine erhebliche Anzahl neuer Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Durch die geplante Bebauung kann die Funktion des Stadtteils als Wohnstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Dies entspricht der Zielstellung der Stadt Hohen Neuendorf, die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen und dies unter Ausnutzung bestehender Bauflächenpotenziale.

Mit der Planung ist durch die folgenden Maßnahmen sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Eignung für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen auf, die bauliche Entwicklung der Flächen trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.
- Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstände können bis auf eine Ausnahme (vgl. Kap. II.2.4.1) eingehalten werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände werden gewahrt.
- Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung entsprechend Immissionsschutzfestsetzungen getroffen (vgl. Kap. II.1.3 und II.2.7). Die Anordnung und Abmessung der Gebäude gemäß städtebaulichem Konzept berücksichtigen die lärmabschirmende Funktion der Gebäude.
- Die geplante Herstellung der Tiefgarage lässt genügend Raum zur Gestaltung qualitativ hochwertig gärtnerisch gestalteter Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die vorgeschriebene Gestaltung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss trägt mit dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Umgebung einfügen. Gleiches gilt für die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung, Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebiets und Bauweise, die einen fließenden Übergang zur benachbarten Bebauung sicherstellen.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die bauliche Nutzung in einer gut erschlossenen Lage ebenfalls nicht entstehen, der Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung ist eingehalten.

Zum Ausgleich für die höhere Grundstücksausnutzung dient zudem

- Die Festsetzung von Spielflächen in den allgemeinen Wohngebieten zugunsten der zukünftigen Bewohner des Plangebiets (vgl. Kap. II.2.8) und

- die Erhöhung der extensiv zu begrünenden Dachflächen innerhalb des Plangebiets (vgl. Kap. II.2.8).

Zusammengefasst lassen sich die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO erfordern, wie folgt zusammenfassen: Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die bauliche Entwicklung des Standorts entspricht darüber hinaus den Zielstellungen der Stadt Hohen Neuendorf und des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen (Innenentwicklung). Weiter weisen die im Plangebiet gelegenen Flächen aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zum Stadtteilzentrum Bergfelde, mit dem das geplante Vorhaben funktional verknüpft bzw. erweitert werden soll, und aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Eignung für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen sowie der damit verbundenen geplanten städtebaulichen Strukturen auf.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

2.4.1 Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“

Die überbaubare Grundstücksfläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden. Für das Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ orientieren sich die Baugrenzen am Gebäudekörper wie er im städtebaulichen Konzept angedacht ist. Das hier geplante Gebäude wird durch die festgesetzten Baugrenzen umschlossen, wobei ein gewisser Spielraum für ggf. entstehende geringfügige Anpassungen im Rahmen der hochbaulichen Konkretisierungen eingeräumt wird.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da die Bebaubarkeit durch die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche bereits hinreichend geregelt ist.

Da für das Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ keine Festsetzung zur Bauweise getroffen wird, sind innerhalb des Sondergebietes „Wohnen und Einzelhandel“ die Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO generell einzuhalten. Gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen sich auf öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken, jedoch nur bis zu deren Mitte. Auf dieser Grundlage kann das innerhalb des Sondergebietes geplante Gebäude bis an die östlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Baugrenze heranrücken, sofern die erforderliche Abstandsfläche nicht weiter als bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen der Mittelstraße reicht.

Bei den südlich an das geplante Sondergebiet anschließenden Flächen handelt es sich um Bahnflächen. Auch hier soll durch textliche Festsetzung ein Anbau des Gebäudes bis an die Baugrenze ermöglicht werden. Innerhalb des Sondergebietes „Wohnen und Einzelhandel“ wird gemäß § 87 Abs. 2 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit der **textlichen Festsetzung Nr. 14** bestimmt, dass bis an die zwischen den Punkten S-T-U-W-X gelegenen Baugrenzen bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß BbgBO herangebaut werden darf. Die durch diese Festsetzung ermöglichte Unterschreitung der Abstandsflächen ist auch möglich, wenn nicht direkt auf die Baugrenze gebaut wird, sondern das Gebäude hinter der Baugrenze zurückbleibt. Durch eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 3 m zwischen den Punkten S-T sowie durch Verzicht auf die Abstandsfläche im Bereich zwischen den Punkten T-U-W-X wird von den Abstandsflächenanforderungen der Bauordnung abgewichen.

Gemäß § 87 Abs. 2 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB besteht die Möglichkeit die nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen zu reduzieren bzw. auf diese zu verzichten. Die textliche Festsetzung Nr. 14 begründet sich mit dem Ziel, entlang der Bahnlinie ein Gebäude zu errichten, das gleichzeitig eine lärmschützende Funktion übernimmt. Über den geplanten Verkaufs- und Lagerflächen des Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss, soll der geplante u-förmige Gebäudekörper mit drei Wohngeschossen (inkl. Staffelgeschoss) durch eine mit dem Gebäude verbundene Wand, deren Errichtung analog zur Wohnbebauung ab dem ersten Obergeschoss geplant ist, vor Lärm geschützt werden. Aus dem u-förmigen Gebäudekörper ergäbe sich ansonsten eine schalltechnisch besonders ungünstige Lärmsituation. Eine vom Einzelhandelsbetrieb erforderliche getrennte Erschließung der Wohnungen schließt jedoch eine Drehung des Gebäudekörpers aus. Die Variante des Gebäudes mit lärmschützender Funktion soll daher der Errichtung einer separaten Lärmschutzwand vorgezogen werden. Die Herstellung einer Lärmschutzwand wäre ansonsten innerhalb des Plangebietes lediglich entlang der Plangebietsgrenze möglich. Um nicht nur die unteren Etagen des Gebäudes vor Lärm zu schützen, müsste die Lärmschutzwand gebäudehoch ausgebildet werden. Statt der separaten Lärmschutzwand soll durch Reduzierung der Abstandsflächen und möglichen Verzicht auf eine Verschiebung des Gebäudes in nördliche Richtung an gleicher Stelle die Errichtung des Gebäudes mit lärmschützender Funktion ermöglicht werden. Die Positionierung einer Lärmschutzwand auf dem Bahngelände selbst, mit dem geringsten Abstand zur Lärmquelle und der damit einhergehenden größten Schutzwirkung, ist nicht umsetzbar.

Durch die parallel zur Bahnanlage geplante überbaubare Grundstücksfläche käme es unter Berücksichtigung der gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen zu einer Überlagerung der benachbarten Flurstücke 1222/18 und 1222/16 mit einer Abstandsfläche. Die textliche Festsetzung Nr. 14 ersetzt jedoch die Abstandsflächenanforderungen der BbgBO.

Ungeachtet der Zulässigkeit dieser Abstandsflächenreduzierung ist diese für den Eigentümer der benachbarten Flurstücke auch zumutbar. Die Flächen befinden sich im Privateigentum der DB Netz AG. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen, so dass Beeinträchtigungen der Infrastrukturanlagen für den Bahnbetrieb und des Betriebsablaufs selbst auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke nicht zu erwarten sind. Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers ist nicht erforderlich.

Die Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsfläche muss so bestimmt sein, dass nachbarliche Belange nach § 6 BbgBO abgewogen werden können. Dementsprechend ist darauf zu achten, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Entsprechend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, Sozialabstände (Wohnfriede) und Brandschutz) im Folgenden behandelt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung erreicht wird, da auf den Nachbargrundstücken der Bahn keine Abstandsflächen bestehender Gebäude berührt werden und ebenso wenig potenzielle Abstandsflächen einer zukünftig denkbaren Neubebauung, da von einer Bebauung des ca. 220 m² großen Flurstückes 1222/18 bzw. des bahnbegleitenden Grünstreifens auf der Fläche des Flurstückes 1222/16 nicht auszugehen ist. Die Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse entsprechen somit denen, die auch unter Berücksichtigung der gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen erzielt würden. Bei Einhaltung dieser Abstandsvorschriften kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Die Einhaltung eines Sozialabstandes dient im Wesentlichen der Wahrung des Wohnfriedens. Die Unterschreitung der Abstandsflächenvorschriften des § 6 BbgBO fällt auch hier mit Blick auf eine nicht zu berücksichtigende Nachbarbebauung nicht ins Gewicht.

Die brandschutzrechtlichen Auflagen sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens detailliert zu prüfen. Die Regelung zur Unterschreitung der Abstandsflächen im Sondergebiet betreffen nur die Südseite des Gebäudes. Abstände zu einer vorhandenen bzw. potenziellen Bebauung der Nachbargrundstücke sind nicht zu berücksichtigen. Brandschutzrechtlich sind keine Auswirkungen erkennbar. Auf die Brandschutzanforderungen kann im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens detailliert eingegangen werden.

Insgesamt sind die getroffenen Regelungen daher städtebaulich vertretbar.

2.4.2 Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete werden insgesamt vier Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Drei Baufenster liegen im WA 1 zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der verlängerten Bahnstraße im Westen und dem festgesetzten Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ im Osten des Plangebiets. Maße und Lage der Baufenster sind so gewählt, dass die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Baukörper auch hier unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Anpassungen realisiert werden können (vgl. Kap. II.1.1). Die vierte Baufensterfestsetzung ermöglicht die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes westlich der Bahnstraße im WA 2.

Mit Überplanung des Bereiches entlang der Bahnstrecke durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebaulich robuste Strukturen geschaffen werden. Erforderlich ist eine geschlossene, ausreichend hohe Bebauung entlang der Bahnstrecke. Zur Vermeidung einer für Bergfelde untypischen Großstruktur werden im WA 2 entlang der Bahn zwei Baufelder, d. h. überbaubare Grundstücksflächen, festgesetzt, Baufeld 2 und Baufeld 3. Für die Baufelder 2 und 3 im WA 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, es müssen Gebäude mit einer Länge von mindestens 60 m (Baufeld 1) bzw. mindestens 45 m (Baufeld 2) errichtet werden. Die festgesetzte Mindestlängen der Gebäude stellen die lärmabschirmende Funktion der Gebäude für die dahinterliegenden kleinteiligeren Mehrfamilienhäusern und die Einfamilienhausbebauung an der Sommerstraße sicher. Mit den vergleichsweisen größeren Baukörper entlang der Bahn kann ein hoher Schallschatten erreicht werden, der eine sehr effektive Lärmschutzmaßnahme für die dahinter liegende Bebauung darstellt.

Für das Baufeld 1 im WA 1 setzt der Bebauungsplan hingegen eine offene Bauweise fest, um einen verträglichen Übergang zur nördlich anschließenden bestehenden Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Die Länge möglicher Hausformen darf höchstens 50 m betragen und die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Mindestabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO von 3 m zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Festsetzungen zur Bauweise sind im WA 1 getroffen. In direkter Nachbarschaft zur Einfamilienhausbebauung an der Sommerstraße ist gemäß Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise zeichnet sich dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten sind und die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Durch die hier festgesetzte offene Bauweise wird gewährleistet, dass im Übergang zur kleinteiligeren Bebauung nördlich und westlich des Plangebiets nicht zu voluminöse Baukörper entstehen, mit einer Länge über 50 m. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung des neuen Wohnstandorts in das Planungsumfeld einfügt.

Für die Baufelder parallel zur Bahnlinie im WA 1 wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise gewährleistet an dieser Stelle, dass parallel zur Bahnlinie eine Zeilenbebauung realisiert werden kann. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Um die lärmabschirmende Wirkung der bahnzugewandten Gebäude für die dahinterliegende Bebauung sicherzustellen wird weiter bestimmt, dass die Länge

der Gebäude im Baufenster 2 mindestens 60 m (gemessen an der Linie E-F-G) und im Baufenster 3 mindestens 45 m (gemessen an der Linie L-M) zu betragen hat.

2.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Einzelhandelsbetriebs mit zugehörigem Kundenparkplatz erfolgt ausschließlich über die Mittelstraße mit einer Zu- und Ausfahrt für den Kunden- sowie Lieferverkehr. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen für die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Wohneinheiten. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Anbindung erfolgt durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereich gemäß Planzeichnung. Mit dieser Anordnung können die durch die Einzelhandelsnutzung bedingten Verkehrsströme von den westlich anschließenden Wohngebieten ferngehalten werden.

Die geplanten allgemeinen Wohngebiete sollen zudem durch die Verlängerung der Bahnstraße angebunden werden. Geplant ist diese Stichstraße in einer Wendeschleife enden zu lassen. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Detail ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Für die Verlängerung der Bahnstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Lage von verbindenden Fußwegen, Grünflächen, Spielplatzflächen etc. wird zu Gunsten eines Gestaltungsspielraums für die Freiraumplanung verzichtet.

Die der allgemeinen Erschließung dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber den festgesetzten Flächen der allgemeinen Wohngebiete abgegrenzt.

2.6 Erschließung / ruhender Verkehr

Der Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss soll verkehrsgünstig direkt an der Mittelstraße errichtet werden. Hier liegt auch der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Anlieferung und den Kundenparkplatz des Betriebs. Der zum Einzelhandelsbetrieb zugehörige Parkplatz soll nördlich des Markts realisiert werden und ausschließlich zur Bewältigung des ruhenden Kundenverkehrsaufkommens dienen. Die Erschließung des Parkplatzes sowie die Anlieferung des Markts erfolgen ausschließlich über die Mittelstraße. Für den Kundenparkplatz des geplanten Einzelhandelsbetriebs sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf max. 75 Stellplätze herzustellen. Zugunsten einer Begrünung des Parkplatzes muss hier ggf. auf erforderliche Stellplätze verzichtet werden. Die Ablösung dieser Stellplätze wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hohen Neuendorf vertraglich geregelt.

Die Unterbringung der Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten, soll durch Errichtung einer Tiefgarage sichergestellt werden. Die Tiefgarageneinfahrt liegt nahe der Einfahrt von der Mittelstraße im Bereich der gem. Planzeichnung festgesetzten oberirdischen Stellplätze.

Entsprechend erfolgen zwei Festsetzungen für den ruhenden Verkehr. Zum einen werden, durch Umgrenzung der oberirdischen Stellplätze des Nahversorgers, die Kundenparkplätze gesichert. Die Anlage der erforderlichen Stellplätze für den Einzelhandelsbetrieb können im dafür gekennzeichneten Bereich nördlich des Gebäudes angeordnet werden. Zum anderen wird, mit Festsetzung der erforderlichen Fläche für die Tiefgarage ausreichend bemessener Platz für die Unterbringung der zu den Wohneinheiten zugehörigen Stellplätze gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sollen große Teile des Sondergebiets und des allgemeinen Wohngebiets von einer Tiefgarage mit einer Ebene (TGa) unterbaut werden können. Die Tiefgarage soll

zur Unterbringung des mit der Planung anfallenden ruhenden Verkehrs für die geplanten Wohneinheiten dienen und kommt damit den zukünftigen Anwohnern im Plangebiet zu Gute. Möglich ist auch die Unterbringung von Stellplätzen für den geplanten Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Tiefgarage in Ergänzung des geplanten oberirdischen Parkplatzes. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 65 werden daher zeichnerisch Flächen für Tiefgaragenstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Mit der Platzierung der Flächen für Tiefgaragenstellplätze werden die Baufelder des WA 1 und des sonstigen Sondergebiets sinnvoll miteinander verbunden, so dass die Tiefgarage sowohl über die Wohngebäude innerhalb des festgesetzten Wohngebiets WA 1 als auch von den Wohnungen in den Obergeschossen des kombinierten Gebäudes gleichermaßen zugänglich ist. Ferner ist die Tiefgaragenfestsetzung so gewählt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage von der Mittelstraße über den Kundenparkplatz des Einzelhandels erfolgt, so dass vor allem im westlichen Bereich des Plangebiets der motorisierte Verkehr so gering wie möglich gehalten wird.

Durch die Anlage der Tiefgarage und des oberirdischen Kundenparkplatzes, deren Flächen zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt sind, ist gemäß städtebaulichem Konzept ausreichend Platz für die Herstellung von ca. 220 Stellplätzen vorhanden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf nachzuweisen oder ggf. abzulösen (vgl. Kap. I.2.3.8).

2.7 Immissionsschutz

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeit bewältigt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Lärmbelastungen erstellt (vgl. Kap. II. 1.3). Aufgrund des hohen Güterverkehrsaufkommens auf der Schiene wurde dabei die nach DIN 4109-2 mögliche Minderung des Beurteilungspegels bei Berechnung der Schienenverkehrsemissionen nicht vorgenommen. Auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, soll einer solchen Minderung nicht zugestimmt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags, wurden auch für das Sondergebiet `Wohnen und Einzelhandel` angesetzt. Die so ermittelten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung weisen, bedingt durch die umliegenden Verkehrswege, nicht unerhebliche Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets nach.

Im Ergebnis der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung lassen sich die Effekte abschirmender Baukörper in den zur Schienenstrecke nächstgelegenen Baufeldern (Baufenster 2 und 3) erkennen. Durch die entlang der Bahn angeordneten Gebäude besteht die Möglichkeit das rückwärtige Plangebiet (Baufenster 1) vor den Lärmimmissionen des Schienenverkehrs zu schützen. Im Vergleich mit den Berechnungsergebnissen ohne abschirmende Baukörper werden die Unterschiede in der Lärmbelastung besonders deutlich. Während sich an der schienenzugewandten Seite der Gebäude nur geringe Veränderungen der Lärmsituation erkennen lassen – es kommt hier durch Reflexionen an der Gebäudefassade zu einer geringfügigen Zunahme – lassen sich auf der schienenabgewandten Seite der Gebäude deutliche Verbesserungen erkennen. Die Pegelunterschiede betragen im Maximum bis zu 15 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 30 dB(A) im Nachtzeitraum.

Um die abschirmende Wirkung der bahnzugewandten Gebäude (Baufenster 2 und 3) für die rückwärtig geplante Bebauung (Baufenster 1) sicherzustellen wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

mit der **textlichen Festsetzung Nr. 6** bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen im Baufenster 1 bis zur Errichtung baulicher Anlagen in den Baufenstern 2 und 3 in mindestens gleicher Höhe unzulässig ist. Die schallabschirmende Bebauung in den Baufenstern 2 und 3 ist für die Dauer der Nutzung zu Wohnzwecken im Baufenster 1 zu erhalten.

Auch mit Blick auf die niedrigeren Pegelwerte auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten wird in der schalltechnischen Untersuchung weiter als passive Lärmschutzmaßnahme eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse empfohlen. Dementsprechend ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 7** zum Schutz vor Verkehrslärm im WA 1 in zur Bahnlinie (zu den Linien E-F-G-H und R-L-M-N) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite (zu den Linien E-K-J-H und R-Q-P-N) auszurichten.

Um einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand aufgrund der vorangehenden Grundrisse-Regelung zu vermeiden, werden Wohnungen, bei denen keine Außenwand zur lärmabgewandten Seite bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, von dieser Regelung ausgenommen. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 8** zur Schalldämmung der Außenbauteile wird auch deren Schutzbedürftigkeit Rechnung getragen. Hiernach müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet SO „Wohnen und Einzelhandel“ resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'_w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. R'_w,res) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen.

Auch für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist beispielsweise die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation unter den genannten Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Da dieser Schwellenwert in den zur Bahnlinie und Mittelstraße ausgerichteten Bereiche im Ergebnis der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung überschritten wird, sind zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 9** zur Bahnlinie bzw. Mittelstraße (zu den Linien A-B-C, E-F-G-H, R-L-M-N und Z-S-T-U-W-X-Y) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Um eine einheitliche Gestaltung der Fassaden sicherzustellen, wird auf eine Ausnahme von der textlichen Festsetzung für Wohnungen mit zwei Außenwohnbereichen, bei denen einer zur lärmabgewandten Seite und einer zur lärmzugewandten Seite liegt, verzichtet. Obwohl die Wohnung in diesem Fall bereits über einen ausreichend ruhigen Außenwohnbereich verfügt ist der lärmzugewandte Außenwohnbereich zu verglasen. Hiermit wird sichergestellt, dass entlang einer Fassade alle Außenwohnbereiche einheitlich zu verglasen sind. Entsprechend sieht die Festsetzung für Fassaden, die gemäß schalltechnischer Untersuchung teils Werte unter 62 dB(A) und teils Werte über 62 dB(A) aufweisen keine Unterscheidung vor, auch hier sind die Außenwohnbereiche der kompletten Fassade im Sinne einer einheitlichen Gestaltung durchgehend zu verglasen.

Da der gemäß städtebaulichem Konzept geplante u-förmige Gebäudekörper mit den drei Wohngeschossen über den Verkaufs- und Lagerflächen des Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss eine schalltechnisch besonders ungünstige Lärmsituation herstellt, jedoch eine Drehung des Gebäudekörpers sich aufgrund der erforderlichen getrennten Erschließung der Wohnungen vom Einzelhandelsbetrieb ausschließt, ist angedacht die Wohnnutzung hier durch die Errichtung einer mit dem Gebäude verbundenen Lärmschutzwand oberhalb des Erdgeschosses zu schützen. Bei Errichtung einer bahnseitig hoch schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB zwischen den Punkten S-T-U-W-X kann im sonstigen Sondergebiet SO "Wohnen und Einzelhandel" für hinter der Lärmschutzwand liegende zur Bahnlinie (zu den Linien S-T-U-W-X) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen von der **textlichen Festsetzung Nr. 9** abgewichen werden. Die Lärmschutzwand ist bahnseitig hoch schallabsorbierenden zu errichten, um mögliche Schallreflexionen auf die benachbarte Bebauung auszuschließen.

Die Schalldämmung D_{LR} ergibt sich aus den Regelungen der ZTV-Lsw 06⁸. Die Schalldämmung D_{LR} in dB ist die Differenz der Schalldruckpegel der auftreffenden und der durch die Wand tretenden Energie. Die Schalldämmung D_{LR} sollte mindestens 25 dB betragen, um sicherzustellen, dass die durch die Wand hindurch dringenden Schallanteile gegenüber den anderen Schallanteilen vernachlässigbar gering sind. Die mögliche Lärmschutzwand sollte auf der Emissionsseite – also auf der schienenzugewandten Seite – hochabsorbierend (Absorptionsgruppe A2) aufgeführt werden, um mögliche Reflexionen des Schienenverkehrs und damit eine Pegelerhöhung an den Gebäuden südlich der Bahnstrecke auszuschließen.

Der Abstand zwischen dem Gleiskörper und den nächstgelegenen festgesetzten Baufenstern beträgt mindestens 17m. Aufgrund der Entfernung und der im Geländeeinschnitt verlaufenden Bahnstrecke ist davon auszugehen, dass stöempfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) nicht durch Erschütterungen und sekundärem Luftschall des Schienenverkehrs so beeinträchtigt werden, dass dies auf der Ebene der Angebotsbebauungsplanung zu bewältigen ist. Etwaige Nutzungskonflikte sind bei der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu bewältigen.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ für die Versiegelung festgesetzten Ausgleichspflanzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 65 übernommen und in einer Maßnahme zusammengefasst. Aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben sich für die hier zulässige Versiegelung erforderliche Pflanzungen von 30 Einzelbäumen und 3 Sträuchern. Da die drei Sträucher mittlerweile bereits vor rund 20 Jahren gepflanzt worden und groß gewachsen wären, werden sie wie die restlichen 30 geschützten Bäume behandelt. Insgesamt wären demnach 33 Bäume als Versiegelungsausgleich zu pflanzen. Hierbei kann berücksichtigt werden, dass innerhalb des Plangebiets neun Bäume mittleren Alters tatsächlich vorhandenen sind, womit durch deren Erhalt der Umfang der zu pflanzenden Bäume verringert werden kann.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 10** bestimmt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 25 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 14/16 cm) zu pflanzen und zu erhalten sind. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Um die erforderliche Anzahl von insgesamt 33 zu pflanzenden Bäumen und eine Begrünung des Kundenparkplatzes des geplanten Einzelhandelsbetriebs im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und

⁸ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2006.

Einzelhandel“ sicherzustellen, sind weitere 10 Bäume gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 11** im Bereich der gemäß Planzeichnung festgesetzten oberirdischen Stellplätze zu pflanzen.

Darüber hinaus ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 eine maximale Neuversiegelung von 1.370,5 m². Neuversiegelungen sind gemäß HVE in gleichem Umfang (Kompensationsfaktor 1,0) durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen (MLUV, 2009). Ist dies nicht möglich sind entsprechende Entscheidungen über andere Maßnahmen zu treffen. Entsiegelungsmaßnahmen stehen im Geltungsbereich nicht zur Verfügung. Deshalb wurde eine Maßnahme entwickelt, die eine Versiegelung der o. g. Flächengröße kompensiert. Dafür ist eine Dachbegrünung geplant. Der ökologische Ausgleich erfolgt somit direkt am Ort des Eingriffs und muss nicht an anderer Stelle geleistet werden. Gleichzeitig ergeben sich minimierende und ausgleichende Effekte bei Eingriffen in die naturhaushaltlichen Funktionen von Wasser, Boden, Luft, Klima und Flora / Fauna. In Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg (2009) und den Auszug zum Biotopflächenfaktor (1990) wird hierfür ein Kompensationsfaktor von 1,45 angenommen. Hierfür fließen Dachflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie des Sondergebiets ein, die zusammen eine Fläche von 3.756 m² ergeben. Diese Fläche ergibt sich aus der Annahme, dass mindestens 60 % der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Versiegelung von insgesamt 6.260 m² gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes als Dachflächen zur Verfügung stehen. Als Ausgleich für die über die bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 hinausgehende mögliche Neuversiegelung von maximal 1.370,5 m² ist bei einem anzusetzenden Kompensationsfaktor von 1,45 entsprechend für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden eine extensiv begrünte Dachfläche von 1.987 m² erforderlich. Dieser Ausgleich kann durch die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, dass mindestens 55 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind sichergestellt werden. Bei 55 % begrünter Dachfläche ergäbe sich eine Fläche von insgesamt 2.066 m².

Gleichzeitig soll die festgesetzte extensive Dachbegrünung als Ausgleich für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Nutzungsmaße angewendet werden. Demzufolge wurde die extensiv zu begrünende Fläche gemäß textlicher **Festsetzung Nr. 12** auf 65 % erhöht.

Diese Festsetzung berücksichtigt, dass nicht die kompletten Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verfügung stehen, d.h. es bleibt noch genügend Spielraum für Anlagen wie Aufzugsüberfahrt, Attika, Dachdurchdringungen (z.B. Dachausstieg, Leitungsentlüftung etc.).

In den Bebauungsplan wird außerdem auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die **Festsetzung Nr. 13** übernommen, dass befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden sind, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist.

Die Festsetzung dient dem Grundwasserschutz, indem die Neubildung des Grundwassers durch eine hohe Versickerungsrate gefördert wird. Hierdurch wird auch der Verdunstungseffekt sowie die Wärmeabstrahlung verringert, wodurch nachteilige Einflüsse auf das Lokalklima verringert werden können.

Ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil wird darüber hinaus durch § 8 der Brandenburgischen Bauordnung gesichert, demnach sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 15** die Ausgestaltung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ ist das oberste zulässige Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss, dessen Außenwände

mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, zulässig.

Um sicher zu stellen, dass eine optische Aufweitung des baulichen Raums nach oben erfolgt und sich die Gebäude gut in die Umgebung einfügen wird festgesetzt, dass das oberste zulässige Vollgeschosse ausschließlich als Staffelgeschoss errichtet werden darf. Das oberste Geschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückspringen und wirkt somit optisch nicht als zusätzliches Vollgeschoss. Mit Realisierung von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss kann der hohen Lagegunst des innerstädtischen Standorts Rechnung getragen werden. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotenziale geboten.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 15** wird sichergestellt, dass die Außenwände des Staffelgeschosses mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, im Übergang zur bestehenden Einfamilienhausbebauung an der Sommerstraße und der Bahnstraße wird zudem ein Zurücktreten um mindestens 2,0 m gefordert. Analog zur Gestaltungsfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 48 östlich der Mittelstraße wird die Wirkung des obersten zulässigen Geschosses so zurückgenommen (vgl. Kap. II. 2.9).

Durch die geringere Grundfläche wird sichergestellt, dass das oberste Vollgeschoss gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückspringt und somit nicht die Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses entsteht. Es erfolgt eine optische Aufweitung des Raums nach oben, so dass sich die Gebäude gut in die Umgebung einfügen.

Dieser Effekt soll hin zur bestehenden Wohnbebauung an der Sommerstraße und Bahnstraße zur Gestaltung eines verträglichen Übergangs noch weiter unterstützt werden, indem für die direkt in Nachbarschaft geplanten Wohngebäude und hier die in Richtung Sommerstraße ausgerichteten Außenwandflächen das Staffelgeschosses weitere 0,5 m zurückzutreten hat. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 muss die Außenwandfläche des Staffelgeschosses hin zur nördlichen Plangebietsgrenze (zu den Linien A–D, E–K und A1-A2-A3-A4) entsprechend mindestens 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets, die das Eingangstor zum Stadtteil Bergfelde bildet, wird innerhalb des Plangebiets eine ansprechende Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden gefordert. In Einklang mit den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße wird daher durch örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO mit der **textlichen Festsetzung Nr. 16** sichergestellt, dass abwechslungsreiche Gebäudefassaden ausgebildet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Gebäude z.B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,50 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 2,50 m voneinander abweichen. Von einer Fassadengliederung des ersten Vollgeschosses im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ kann abgesehen werden.

Mit der Art und Weise der festgesetzten Fassadengliederung soll einerseits erreicht werden, dass ansprechende Gebäudefassaden ausgebildet werden und andererseits eine Vermittlung zwischen der in der Umgebung vorhandenen kleinteiligeren Bebauung und den geplanten Gebäuden erfolgen.

Weiter ist durch die Ausweisung von Baugebieten auf denen Wohngebäude errichtet werden, von einer Zunahme von Kindern im Plangebiet auszugehen. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 17**

wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 3 BbgBO sichergestellt, dass genügend Spielflächen für Kinder in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung stehen. Die Anlegung von Kinderspielfläche soll dabei in erster Linie den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets selbst zu Gute kommen und somit auch dem Ausgleich für die höhere Grundstücksausnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dienen (Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO, vgl. Kap. II.2.3).

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 17** ist innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 durch den Bauherrn im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Kinderspielplatz mit Spielfläche und Spielplatz herzustellen. Die Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes richtet sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“. Die Größe des Kinderspielplatzes ist wie folgt zu bemessen:

1. Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens 25 m²,
2. Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens 40 m².

Mindestens sichergestellt ist mit der örtlichen Bauvorschrift die Herstellung einer Spielfläche mit einer Größe von insgesamt 65 m² (25 m² Spielfläche und 40 m² Spielplatz).

2.10 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) kann in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf im Fachbereich 5 Bauen – Rathausaußenstelle – Oranienburger Straße 44 in 16540 Hohen Neuendorf, während der Dienststunden im Vorraum im 2. Obergeschoss eingesehen werden.

2.11 Flächenbilanz

geplante Nutzung	Fläche
sonstiges Sondergebiet insgesamt	4.672 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ</i>	2.336 m ²
<i>zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,95</i>	4.438 m ²
<i>zulässige Geschossfläche gemäß GFZ</i>	5.606 m ²
<i>nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	234 m ²
allgemeines Wohngebiet WA 1 insgesamt	6.917 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ</i>	3.459 m ²
<i>zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,7</i>	4.842 m ²
<i>nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	2.075 m ²
allgemeines Wohngebiet WA 2 insgesamt	2.326 m²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ</i>	465 m ²
<i>zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,3</i>	698 m ²
<i>nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	1.628 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	703 m²
Gesamtfläche	14.618 m²

III. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB⁹**1. Abkürzungsverzeichnis**

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Bsp.	Beispiel
BP	Bebauungsplan
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CIR	ColorInfraRed
cm	Zentimeter
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH(-RL)	Fauna-Flora-Habitat(-Richtlinie)
ggf.	gegebenenfalls
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
insb.	insbesondere
i. S.	im Sinne
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
km ²	Quadratkilometer
M	(Ausgleichs-)Maßnahme
m	Meter
m ²	Quadratmeter
mDb	mit Drahtballen
mm	Millimeter
Nr.	Nummer
o. Ä.	oder Ähnliche
o. g.	oben genannt
s.	siehe
St	Stück
Str.	Strauch
StU	Stammumfang
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
V	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie
xv	x-mal verpflanzt
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
°C	Grad Celsius

⁹ Büro Knoblich Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Erkner 13.03.2019.

2. Einleitung

2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ sollen in der Stadt Hohen Neuendorf bauplanungsrechtlich zwei allgemeine Wohngebiete sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in städtebaulich integrierter Lage gesichert werden. Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt Hohen Neuendorf als auch die Erweiterung der Nahversorgung im Stadtteil Bergfelde.

Die Eigentümer der privaten Flächen im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes beabsichtigen, die Flächen für die Ansiedlung von etwa 157 Wohneinheiten vorzubereiten, um einen Wohnstandort mit einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss zu entwickeln. Die Grundstückseigentümer erklären in diesem Zusammenhang auch die Absicht, im Bereich des beplanten Gebiets Fläche für einen öffentlich nutzbaren Spielplatz sowie Räumlichkeiten für die Kindertagesbetreuung, die sich aus dem Bedarf der geplanten Wohnnutzung ergeben, einzuplanen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ ist erforderlich, da das Vorhaben nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist. Das etwa 1,5 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergfelde. Am 02.06.1999 trat der Bebauungsplan Nr. 1 in Kraft. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich westlich der Mittelstraße bereits allgemeine Wohngebiete fest. Die hier getroffenen Festsetzungen zur ringförmigen Erschließung, Aufteilung der Grün- und Wohnflächen sowie vorgesehene Fläche für Gemeinschaftsgaragen sind mit dem aktuellen Vorhaben nicht in Einklang zu bringen. Gleiches gilt für die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung. Die seit nunmehr über 25 Jahren nicht umgesetzte Planung aus den 90er Jahren ist entsprechend nicht mehr zeitgemäß und bedarf einer Anpassung. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 65 für den Bereich westlich der Mittelstraße, südlich der Bebauung an der Sommerstraße und nördlich der Bahnflächen neu aufgestellt.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnbauland an einem attraktiven, im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehenen Standort,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen und Ausgleich der Eingriffe

2.2 Ziele des Umweltschutzes

Da es sich beim vorliegenden Vorhaben um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt, ist laut § 50 Abs. 1 (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Vorprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BauGB) durchzuführen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung untersucht und im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Die Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, liegen in der Beachtung der Eingriffsregelung nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 zuletzt geändert am 15.09.2017 (BNatSchG). Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit

des Naturhaushaltes gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG zu vermeiden bzw. vermindern und unvermeidbare Beeinträchtigungen nach §15 (2) BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden gemäß Eingriffsregelung erarbeitet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

2.3 Umsetzung der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Der erste Schritt der Umweltprüfung besteht in der Bestandserfassung und -bewertung. Die Angaben und Aussagen dazu basieren nicht auf der Bestandserhebung des Ist-Zustands im Plangebiet, sondern auf den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1999.

Im zweiten Schritt werden die Wirkfaktoren des Vorhabens erläutert, die zu einer Beeinträchtigung der in Anlehnung an die im UVPG genannten Schutzgüter im Plangebiet führen können. Darauf folgt im dritten Schritt die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie im Falle der Nichtdurchführung der Planung, der Nullvariante. Im Fall der Durchführung der Planung werden alle möglichen Beeinträchtigungen schutzgutbezogen analysiert und ihre Erheblichkeit gegenüber dem jeweiligen Schutzgut ermittelt.

Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidungs- bzw. Verminderung von Umweltauswirkungen erarbeitet. Nach der Ermittlung unvermeidbarer Beeinträchtigungen sind geeignete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen herauszuarbeiten.

Als methodische Grundlage für die Durchführung der Eingriffsregelung wurden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung Brandenburg (MLUV, 2009) verwendet. Der gegenwärtige Umweltzustand wird verbal-argumentativ beschrieben. Hieraus wurden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt.

2.4 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Hohen Neuendorf befindet sich zwischen Oranienburg und Berlin, östlich der Bundesautobahn A 111 sowie südlich der Bundesautobahn A 10 im Landkreis Oberhavel und besteht aus vier Stadtteilen (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Bergfelde in Angrenzung an die Mittelstraße (Bundesstraße 96a) im Osten und an die Bahnstrecke Oranienburg – Berlin im Süden (s. Abb. 2). Das Plangebiet schließt im Norden an die Wohnbebauung südlich der Sommerstraße an.

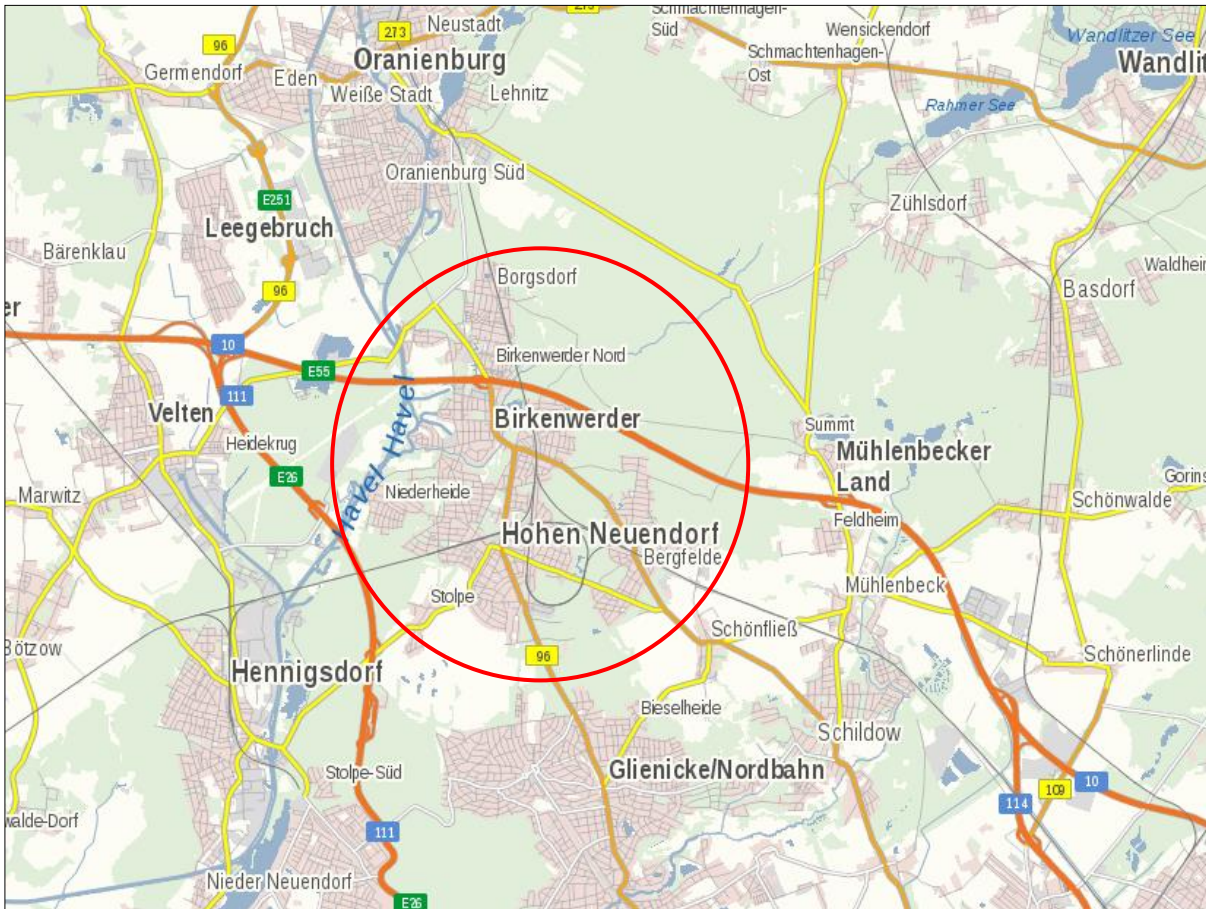


Abb. 1: Lage der Stadt Hohen Neuendorf in der Übersicht (BRANDENBURG VIEWER, 2018)

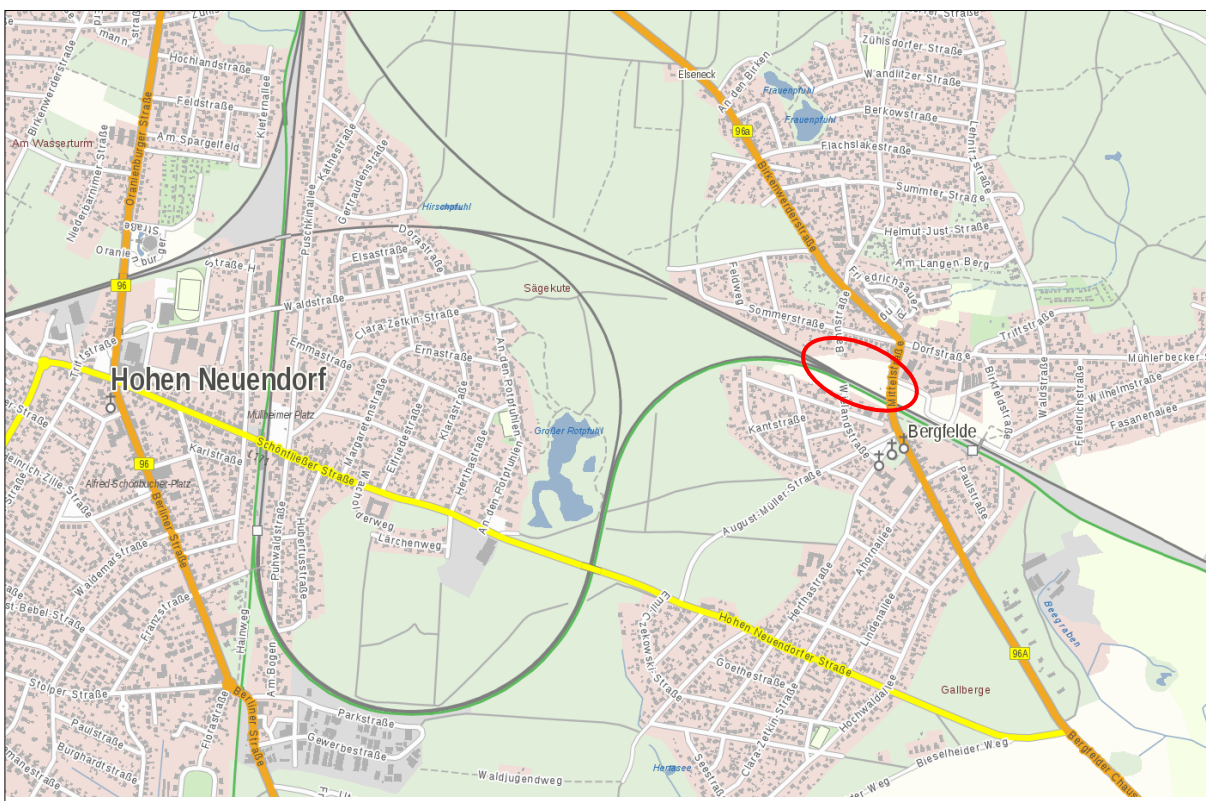


Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot umrandet) (Brandenburg Viewer, 2018)

Die von der Sommerstraße in südliche Richtung abzweigende Bahnstraße endet aktuell an der nördlichen Grenze des Bebauungsplans. Die Wohnbebauung an der Sommerstraße nördlich sowie nordwestlich des Bebauungsplangebiets besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Der S-Bahnhof Bergfelde liegt östlich des Plangebiets und befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

Der Bereich zwischen Bahnfläche und Lebensmittel-Discounter auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße stellt sich ebenfalls noch als unbebaute Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets Nr. 1 „Ortsmitte“ dar. Auch für diese Flächen erfolgte eine Anpassung des Planungsrechts mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ durch die Stadt Hohen Neuendorf.

Die Siedlungsbereiche des Stadtteils Bergfelde werden durch ein Stadtteilzentrum mit Geschäften, Dienstleistungen und Arztpraxen verbunden. Dieses Stadtteilzentrum liegt wie der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nördlich der o. g. Bahnstrecke im Bereich Birkenwerderstraße / Mittelstraße und wird durch den zum Plangebiet gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter an der Brückenstraße/Mittelstraße ergänzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von etwa 14.700 m² die Flurstücke 1170, 1222/7, 1222/17 und 1222/19 der Flur 2 der Gemarkung Bergfelde. Er begrenzt sich folgendermaßen:

- im Norden durch die straßenbegleitende Wohnbebauung der Sommerstraße und der Bahnstraße samt zugehöriger Hausgärten auf den Flurstücken 1158/2, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164/1, 1168, 1169, 1179/2, 1179/1, 1704, 1703, 118/2, 1184, 1950, 1951, 1953, 1952 sowie der Bahnstrecke selbst auf dem Flurstück 1171 der Flur 2, Gemarkung Bergfelde
- im Osten durch die Mittelstraße (Flurstücke 1194/4 und 1222/5) der Flur 2, Gemarkung Bergfelde und
- im Süden/Südwesten durch die Bahnflächen (Flurstücke 1222/18 und 1222/19 der Flur 2, Gemarkung Bergfelde).

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Vorangestellt werden die einschlägigen fachgesetzlichen Ziele.

Da für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist davon auszugehen, dass zunächst die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet als Bestandssituation angenommen werden können und die mit der Änderung zu veranlassenden Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, sofern das bereits zulässige Nutzungsmaß mit der Planung nicht überschritten wird.

3.1 Schutzgut Mensch, insb. menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind vorrangig Lärmbelastungen und die Freizeit- und Erholungseignung zu betrachten.

Vom Plangebiet selbst gehen keine nennenswerten Immissionsbelastungen in Form von Lärm- oder Luftverunreinigungen aus, da auf seinen Brachflächen seit längerem keine landwirtschaftliche o. Ä. Nutzung zu verzeichnen ist. Im Süden verlaufen entlang der Bahnstrecke Gehölzabschnitte, die sich

weitestgehend außerhalb des Plangebiets befinden und nicht von der Planung berührt werden. Nur der westliche Teil ist mit Gehölzen bewachsen.

Das Plangebiet wird im Norden von Hecken und großzügiger Umzäunung durch private Grundstücke begrenzt. Anwohner aus angrenzenden Siedlungen und Straßenzügen nutzen das Plangebiet über verschiedene Trampelpfade z. B. als Hundeauslaufgebiet (s. Abb. 5 und 6). Insofern übernimmt das Areal Wohnumfeldfunktion. Soziale, kulturelle oder medizinische Einrichtungen befinden sich nicht im Plangebiet.



Abb. 3: willkürlich entstandener Pfad innerhalb des Plangebietes mit Blick Richtung B96a



Abb. 4: Nachweis für Aktivitäten durch Hunde im Gebiet

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Mittelstraße, der B 96a, der Bahnstrecke und im Vergleich mit umliegenden Waldstücken bietet es eine nur sehr eingeschränkte Freizeit- und Erholungseignung. Zu erwartende Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes sowie Auswirkungen der Planung auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung, wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ISU Plan, 2019) geprüft. Dabei war festzustellen, dass es bereits aktuell, insb. an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum kommt, die in erster Linie durch den Schienenverkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecken (S-Bahn, Regional- und Güterzüge) hervorgerufen werden. Im Ergebnis der Untersuchung ergibt sich die Notwendigkeit zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.

3.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flora und Biotope

Die im Bestand vorkommenden Pflanzen und Biotope finden im Sinne des Artenschutzes, nicht aber im Rahmen der Eingriffsregelung Beachtung. Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor (s. Abb. 5):

- ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren (Code: 032001), weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%) und
- Baumgruppe mit einheimischen Gehölzen mittleren Alters (Code: 0715012) im Randbereich.

Dabei umfasst der erstgenannte Biotoptyp, bis auf den verhältnismäßig kleinen Ausschnitt mit Bäumen, den gesamten Vorhabenbereich.



Abb. 5: Biotopbestand im Plangebiet (rot umrandet) auf Grundlage eines Luftbildes

Das Artenspektrum hinsichtlich Pflanzen umfasst wenige Wiesenarten und Kräuter innerhalb der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenflur sowie sieben Kiefern und zwei Laubbäume (Pflaume, Ahorn) im Nordwesten des Plangebiets (s. Abb. 7 und Abb. 8). Wertvolle Biotope innerhalb des

Gebietes sind nicht vorhanden. Besonders und/oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht gefunden.



Abb. 6: typische ruderale Grasflur im Plangebiet und benachbarter Wohnbebauung mit Blick Richtung Westen



Abb. 7: Kiefern prägen den Biotoptypen Baumgruppe (Code: 0715012)

Aufgrund der ehemaligen anthropogenen Nutzung sowie der derzeitigen Nutzung als Hundeauslaufplatz hat es als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten eine sehr eingeschränkte Bedeutung.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Feldgehölzflächen mit einer sich anschließenden, noch in Betrieb befindlichen Bahnanlage im Süden bzw. Südwesten (s. Abb. 10), Siedlungsstruktur mit Wohnbebauung im Norden sowie eine Verkehrsfläche (Bundesstraße B96a) im Osten. Demzufolge ist der Austausch mit umliegenden Flächen begrenzt.



Abb. 8: verbuschte südwestliche Grenze des Plangebiets mit benachbarter Bahnanlage

Fauna

Für das Vorhabengebiet wurden gemäß Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf sowohl Beobachtungen von Fledermäusen als auch der Avifauna gemacht (Stadt Hohen Neuendorf, 2014). Es ist weiterhin von typischen siedlungsnahen Amphibien, Reptilien, Insekten und sonstigen Wirbellosen auszugehen (LFU, 2018). Der Landschaftsplan ist ein gesamtstädtisches strategisches Planinstrument und diese Angaben beziehen sich auf den Messtischquadranten (MTBQ) 3345NO im Allgemeinen. Heruntergebrochen auf das Plangebiet ist zu beachten, dass dieses nur einen äußerst geringen Anteil am MTBQ hat.

Eine ausführliche Betrachtung der im Gebiet potenziell auftretenden gemäß § 44 BNatSchG unter dem besonderen Artenschutz zu behandelnden Arten erfolgt im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher auf der Grundlage einer Potentialabschätzung mit worst-case-Ansatz erstellt wurde.

Bei Vorortbegehungen durch das Büro Knoblich im Mai und Juni 2018 gab es keine Hinweise auf regelmäßige Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Plangebiet. Konkrete Art-nachweise liegen für das Vorhabengebiet aktuell nicht vor. Das Gebiet ist durch eine Armut an wertvollen Biotopen und durch fehlende Biotopvielfalt gekennzeichnet. Es hat als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten aufgrund der ehemaligen anthropogenen Nutzung mit einer großen, nun brachliegenden und regelmäßig begangenen Fläche eine eingeschränkte Bedeutung.

Das faunistische Inventar wird nachfolgend auf der Grundlage der vorherrschenden Biotoptypen beschrieben. Es ist daher vor allem mit allgemein verbreiteten und ungefährdeten Arten zu rechnen. Hierzu gehören bei den Spinnentieren z. B. die Wespenspinne (*Argiope bruennichi*). Von der Artengruppe der Tagfalter sind z. B. der Gemeine Bläuling (*Polyommatus icarus*), Tagpfauenauge (*Nymphalis io*) und Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) als charakteristische Arten zu vermuten. Als charakteristische Heuschrecken sind das große Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*), Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*) und Nachtigallgrashüpfer (*Chorthippus biguttulus*) anzunehmen. Eine Art, die momentan vermehrt aus dem Süden Deutschlands auch in Brandenburg einwandert, ist die Gewöhnliche Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*), die auch auf diesen Standorten potenziell vorkommen kann.

Innerhalb dieser Strukturarmut dienen lediglich die an die Bahnstrecke im Süden angrenzenden Gehölzstrukturen als Rückzugsmöglichkeit, Unterschlupf und Nahrungshabitat vor allem für typische Vertreter der kulturfolgenden, innerstädtischen, anspruchslosen Arten. Die vorhandenen Großgehölze wurden bei Begehungen im Mai und Juni 2018 mittels Sichtkontrolle erstmalig auf mögliche Vorkommen von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten untersucht. Im Ergebnis fanden sich keine Hinweise auf regelmäßig besetzte Niststätten.

Die plangebietsbezogenen Untersuchungen legen sach- und fachgerecht dar, dass entgegen der ersten Vermutung aufgrund der allgemeinen Aussagen des Landschaftsplanes, kein Potential für alle streng oder besonders geschützten Artengruppen, bis auf Vögel, im Plangebiet vorhanden ist.

3.3 Schutzgut Fläche

Die Fläche beschreibt die Umwandlung der Nutzung einer Fläche, deren Versiegelung im Kontext der vorhandenen Versiegelungsanteile im Untersuchungsraum sowie die mögliche Zerschneidung von Bereichen im Siedlungsraum.

Hohen Neuendorf zählt aufgrund der guten Anbindung zum äußeren Randbereich von Berlin. Es grenzt an die Berliner Stadtteile Frohnau und Heiligensee und ist in den letzten Jahrzehnten einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum hat seit den 90er Jahren immer weiter abgenommen (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, 2013). Dennoch verzeichnete die Bevölkerungsentwicklung in Hohen Neuendorf in den letzten 30 Jahren einen enormen Zuwachs von 8.167 im Jahr 1991 auf 25.719 im Jahr 2017 Einwohner (Stadt Hohen Neuendorf, 2018).

Die Bevölkerungsprognose des Landes geht bis zum Jahr 2030 von einer leichten Zunahme der Bevölkerung um 3,4 % aus (LBV, 2012). Die Stadt Hohen Neuendorf strebt gemeinsam mit den

knapp 8.000 Einwohnern der Gemeinde Birkenwerder beispielsweise durch das Füllen von Baulücken in Wohngebieten und einer Attraktivierung des Gemeindegebiets eine Bevölkerungsstärke von 40.000 Einwohnern an.

Der Stadtteil Bergfelde in Hohen Neuendorf ist eine ausgedehnte Wohnsiedlung, in der fast ausschließlich Eigenheime in Form von Einfamilienhäusern, Sommerwohnungen, Bungalows und einigen wenigen Mehrfamilienhäusern entstanden sind. Welche Angebote im Eigentumssektor nachgefragt werden, hängt auch von den Grundstückspreisen ab: Je höher die Grundstückspreise desto kleinere Grundstücke werden nachgefragt bzw. es steigt auch die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Angebote im Mietwohnungsbau fehlen. In jüngerer Zeit wächst im Berliner Stadtumland sowohl die Nachfrage nach Baugrundstücken als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Nachfrager befinden sich in unterschiedlichen Lebenssituationen: junge Menschen, die in ihrer Gemeinde wohnen bleiben möchten, zuziehende Arbeitskräfte, Familien in Trennung. Aufgrund eines angespannten Berliner Wohnungsmarktes bestehen auch weniger Alternativen in Berlin als in der Vergangenheit. Aufgrund der demografischen Entwicklung muss außerdem davon ausgegangen werden, dass vermehrt Angebote für ältere Menschen, wie betreutes Wohnen oder Pflegeheime, nachgefragt werden. Vermehrt gibt es auch Bauprojekte mit Konzepten des Zusammenlebens mehrerer Generationen.

Derzeit ist die Fläche unversiegelt (Versiegelungsgrad von 0%) und bleibt als Brachland ungenutzt.

3.4 Schutzgut Boden

Der Begriff „Boden“ wird im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, 2017) erstmals bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger folgender Funktionen ist:

- natürlicher Funktionen,
- der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und
- von Nutzungsfunktionen.

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die zwei Funktionen

- Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen),
- Archivfunktion

von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzguterfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine zu schützenden Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG im Plangebiet vorhanden.

Bodentypen und Bodenart

Die vorherrschende Landschaftsform zählt zu den Hochflächen- bzw. Moränenlandschaften (LFU, 2018). Gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte herrschen im Plangebiet die in der Legende angegebenen Bodentypen vor (s. Abb. 11).

Gemäß Karte der Substratgruppen nach dominierender Hauptgenese und Bodenarten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg befinden sich im Plangebiet Böden aus Sand bzw. Lehmsand über Lehm mit Sand, Böden aus Flugsand, z. T. über Sand anderer Substratgenese sowie Böden aus Sand (s. Abb. 12).

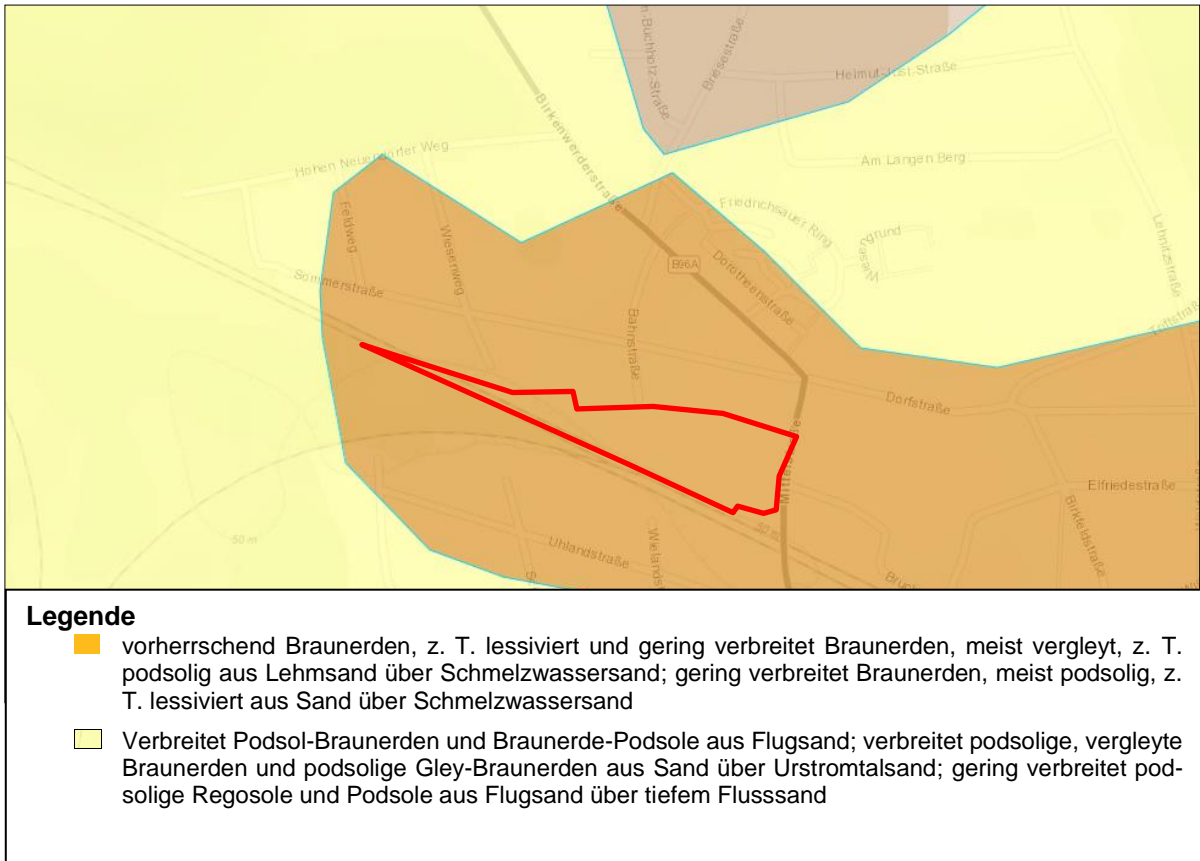


Abb. 9: digitale Bodenübersichtskarte mit rot umrandetem Plangebiet (LBGR, 2018)

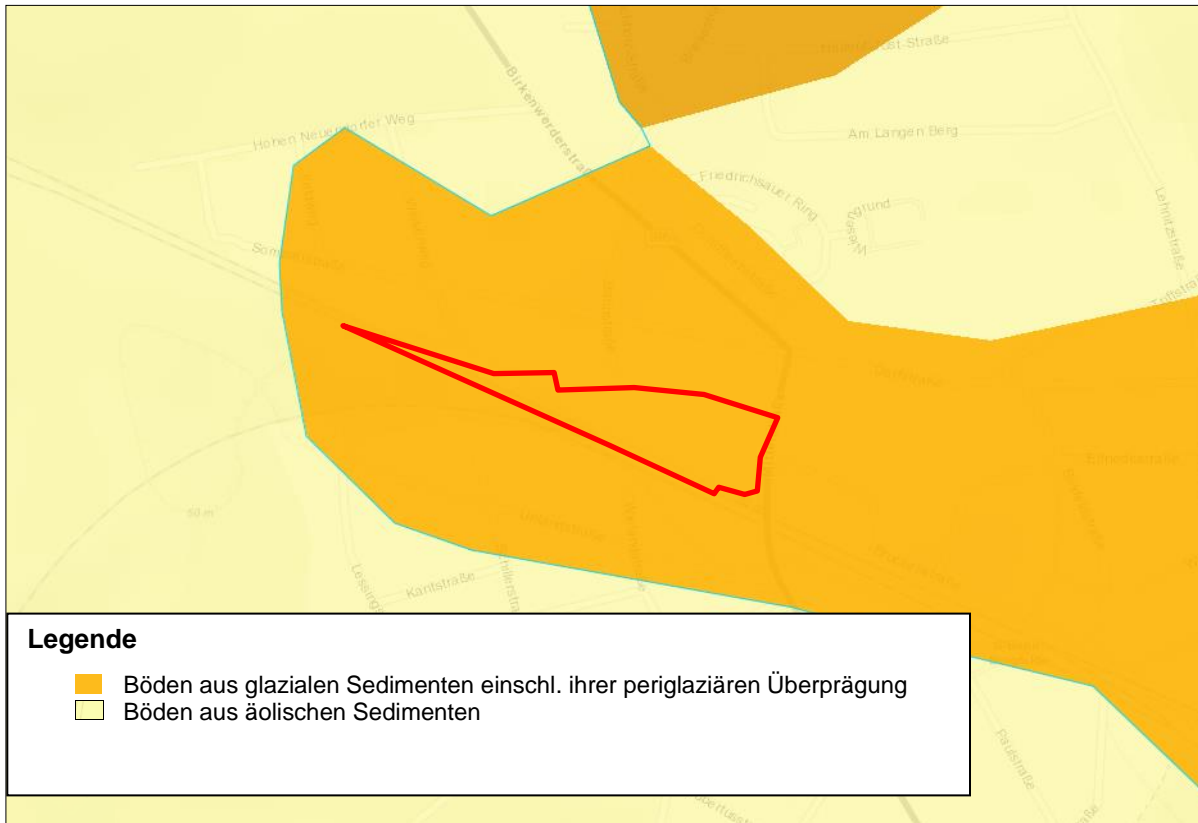


Abb. 10: Substratgruppen mit rot umrandetem Plangebiet (LBGR, 2018)

Vorbelastungen

Vorbelastungen schränken die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder ganz ein und resultieren aus folgenden Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse und
- Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen.

Versiegelung beeinträchtigt die betroffenen Böden erheblich und nachhaltig. Bei einer Vollversiegelung gehen alle ökologischen Bodenfunktionen verloren. Die Bebauungsplanfläche überplant eine derzeit ungenutzte Fläche (nur als Hundeauslaufgebiet) auf den Flurstücken 1170, 1222/7, 1222/17 und 1222/19 der Flur 2 der Gemarkung Bergfelde. Diese Flächen stellen sich in der Örtlichkeit aufgrund der noch nicht erfolgten Umsetzung der planerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als unversiegelt dar.

Veränderungen der bodenphysikalischen Verhältnisse werden durch eine Gefügeänderung mittels Verdichtung bzw. Lockerung hervorgerufen. Auf den im Geltungsbereich brach liegenden Flächen wurde der oberflächlich anstehende Boden längere Zeit nicht bearbeitet. Allerdings ist aufgrund von Fahrspuren davon auszugehen, dass die Flächen ehemals Befahren und bewirtschaftet wurden. Somit ist der vorhandene Boden in seiner ursprünglichen Zusammensetzung und Lagerung anthropogen verändert. Die Gefahr der Wind- oder Wassererosion ist für das Untersuchungsgebiet nicht gegeben, da das Gelände i. d. R. ganzjährig von einer Vegetationsdecke geschützt ist.

Mit hohen Nähr- und Schadstoffeinträgen ist auf den Flächen aktuell nicht zu rechnen.

Die Flächen besitzen kein hohes Biotopentwicklungspotential und keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung.

3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst neben den Oberflächengewässern, wie Flüssen und Seen auch den Grundwasserkörper.

Die Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (WRRL, 2000) bildet die Rechtsgrundlage für die Belange dieses Schutzgutes und verfolgt das Ziel innerhalb von drei Bewirtschaftungszeiträumen bis 2027:

- eine Verschlechterung des Gewässerzustands zu verhindern,
- die Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-, Küstengewässer und Grundwasser) in einen guten ökologischen wie auch chemischen Zustand zu bringen,
- einen guten mengenmäßigen Zustand von Grundwasser zu erreichen sowie
- die Verschmutzung durch eine Reihe von Stoffen, die in der Wasserrahmenrichtlinie als höchst bedenklich eingestuft wurden, sogenannte prioritäre Stoffe, schrittweise zu reduzieren. Hierzu gehören unter anderem Pestizide, Schwermetalle und weitere organische Schadstoffe.

Das Plangebiet gehört gemäß europäischer Wasserrahmenrichtlinie der Flussgebietseinheit Elbe an (Umweltbundesamt, 2004). Für das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind aktuell keine Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Wasserschutzgebiete bzw. damit in Zusammenhang stehende Trinkwasserschutzzonen dokumentiert. Allerdings befindet sich das Plangebiet künftig innerhalb der Schutzzone III B in einem in der Planung befindlichen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Stolpe. Daher sind z. B. folgende Verbote bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- kein Errichten, Erweitern oder Erneuern von Brunnen,
- kein Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
- kein Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenschicht einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer
- das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten eingehalten werden,
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, z. B. im Straßen-, Wege-, Landschafts- oder Tiefbau

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer. In etwa 300 m Entfernung nordöstlich des Geltungsbereiches innerhalb eines Waldgebietes liegt ein Graben, der von einem kleinen Weiher weggeführt und sich gen Süden gabelt. Weiterhin befindet sich der Beegraben 300 m südöstlich des Plangebietes.

Standgewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. In der näheren Umgebung liegen folgende eiszeitlich entstandene Standgewässer mit geringer Wassertiefe:

- Pechpfuhl (etwa 200 m entfernt)
- Kleiner Rotpfuhl, Großer Rotpfuhl, Frauenpfuhl, Sägekute (rund 600 m entfernt) und
- Hirschpfuhl (etwa 1.000 m entfernt).

Grundwasser

Das Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist also die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung. Hier vorkommendes Grundwasser liegt in mindestens 20 m tiefen Schichten unter der Erdoberfläche. Über die Havel, Grundwasseranreicherungsflächen sowie Niederschläge bildet es sich stets neu. Bei der Passage durch den Boden wird es auf natürlichem Wege gereinigt. Während bzw. nach Nässeperioden kann sich jedoch ein wesentlich höherer Stauwasserspiegel bilden (Wassernord GmbH & Co.KG, 2018).

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers, in dem sich das Plangebiet befindet, wird gemäß europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL, 2000) als gut eingestuft. In der Risikobeurteilung gilt der Grundwasserkörper als nicht gefährdet (LFU, 2018).

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist dem Ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen, einem Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klima, gekennzeichnet durch warme, trockene Sommer und milde Winter.

Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei 550 mm, das Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,5-9°C. Die Windverhältnisse entsprechen der normalen Luftzirkulation der Mittleren Breiten. Für das Plangebiet sind vor allem Westwinde vorherrschend, wobei sich jahreszeitliche Abweichungen ergeben.

Das Mikroklima, d. h. die atmosphärischen Veränderungen in den bodennahen Luftschichten ist abhängig von der Ausprägung der Landschaft und deren Nutzung. So bildet sich beispielsweise nachts durch ungehinderte Abstrahlung der Wärme über den tagsüber wenig aufgeheizten Freiflächen im Planungsgebiet Kaltluft, die mit der aufgewärmten Luft der umliegenden asphaltierten bzw. bebauten Flächen im Austausch steht. Durch die relativ eigenständige Lage des Stadtteils Bergfelde mit umgebenden sowie inselhaften Grün- und Waldflächen steht den bebauten Bereichen genügend Freifläche zum Austausch gegenüber.

Olfaktorische Belastungen treten im Untersuchungsgebiet nicht auf. Emissionsquellen wie größere Industrie- oder Intensivtierhaltungsanlagen sind für das Plangebiet nicht verzeichnet. Von angrenzenden Straßen, insb. der stark befahrenen B 96a, ist überdies von einer lufthygienischen Belastungssituation durch verkehrsbedingte Emissionen wie Abgasen oder Verkehrslärm auszugehen. Das Plangebiet selbst kann dennoch als klimatisch und lufthygienisch nicht bis gering belastet eingestuft werden. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, d. h. der überwiegend günstigen bioklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum, wird sämtlichen kaltluftproduzierenden Flächen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Neubelastungen zugewiesen.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Das Plangebiet ist innerhalb des Stadtteils Bergfelde in eine großräumige Siedlungsfläche mit Wohnbebauung eingebettet. Für die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße erfolgte ebenfalls eine Anpassung des Planungsrechts mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ durch die Stadt Hohen Neuendorf.

Bei den Flurstücken, die überplant werden, handelt es sich zum Großteil um Grünlandflächen. Das Plangebiet selbst zeichnet sich aufgrund der Lage (neben Bahngleisen bzw. einer Bundesstraße) und somit anthropogenen Überprägung weder durch besondere Natürlichkeit, Eigenart, Vielfalt, noch durch Schönheit aus. Die offenen und ebenen Flächen des Geltungsbereiches sind einseh- und erlebbar, bieten aber aufgrund ihrer Raumausstattung mit größtenteils geringer Naturnähe sowie kaum Strukturvielfalt, nur ein eingeschränktes Erholungs- und Erlebnispotenzial. Das Areal kann derzeit von Ost nach West begangen werden, wobei es v. a. als Hundeauslaufgebiet genutzt wird.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Gesamtheit der Kulturgüter wird als kulturelles Erbe bezeichnet und meint damit neben dinglichen Objekten wie internationalen UNESCO-Weltkulturerben ebenso immaterielle Güter einschließlich mündlicher Überlieferungen. Zu sonstigen Sachgütern werden Bau- und Gartendenkmäler gezählt. Sowohl Kultur- als auch Sachgüter gemäß Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (BbgDSchG), insb. im Hinblick auf einen engen Zusammenhang mit der natürlichen Umwelt, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

3.9 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich in einem Naturpark und wird umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet i. S. d. § 26 BNatSchG. Allerdings sind die städtischen Bereiche wie auch Bergfelde innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ nicht Gegenstand dieses Gebietes. Sie werden lediglich von ihm umschlossen (s. Abb. 13).

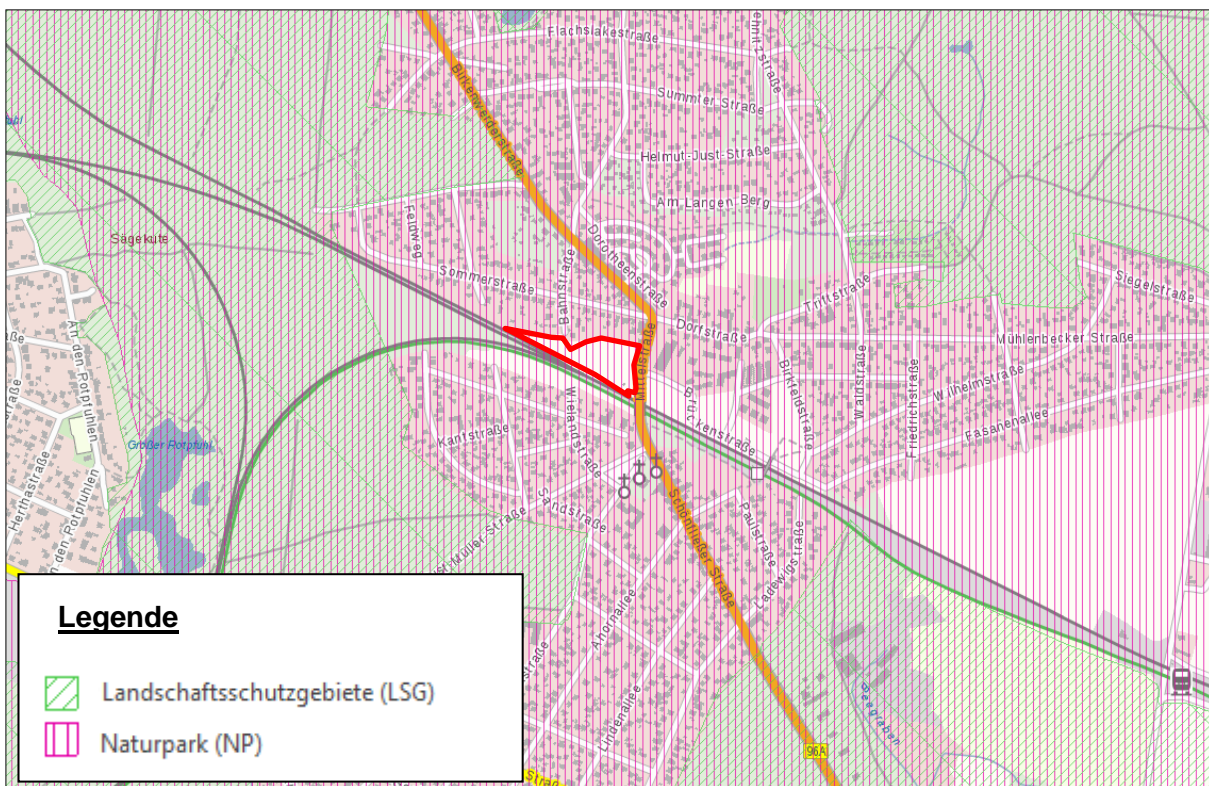


Abb. 11: das Vorhabengebiet betreffende Schutzgebiete

Der Naturpark „Barnim“, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist rund 750 km² groß und von großflächigen Wäldern und Forsten geprägt.

Anforderungen aus diesen Instrumenten des Naturschutzrechtes ergeben sich aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.03.2013.

Gemäß § 4 (4) der o. g. Verordnung gelten keine Verbote oder Genehmigungsvorbehalte für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet.

Gebiete des europäisch ökologischen Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, SPA) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der Geltungsbereich weist innerhalb des Plangebietes keine nach § 17 und § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 28 bis 30 BNatSchG geschützten Biotope und Naturdenkmale auf. Weiterhin liegen gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz vom 24. Mai 2004 (BbgDSchG) keine Denkmale vor.

4. Bestandsaufnahme nach bestehendem Bebauungsplan

Nach der ausführlichen Betrachtung des derzeitigen Umweltzustandes werden in diesem Kapitel die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ der Stadt Hohen Neuendorf beschrieben, da der neu erstellte Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ dem alten gegenübergestellt werden kann.

Der bestehende Bebauungsplan umfasst Flächen zwischen

- der Straße Am Langen Berg im Norden,
- der Lehnitzstraße, Mühlenbecker Straße und Birkenfeldstraße im Osten,
- der Umlandstraße, Wielandstraße und Wilhelmstraße im Süden sowie
- der Briesestraße und Bahnstraße im Osten.

Der neue Bebauungsplan wird für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ aufgestellt, der zwischen Sommerstraße, B96a sowie der südlichen Bahnstrecke liegt (s. Abb. 14).

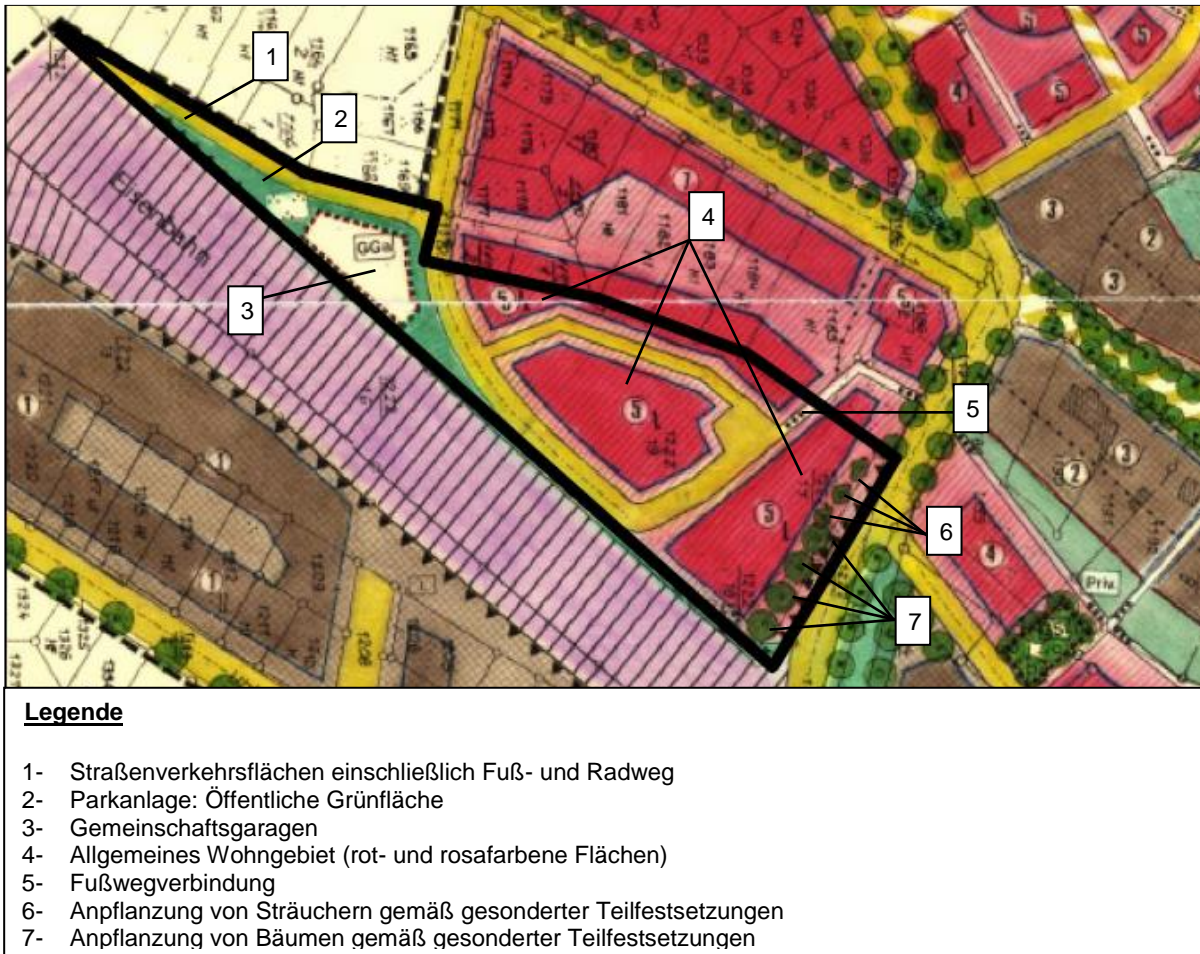


Abb. 12: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ mit Flächenfestsetzungen

Insgesamt sind laut rechtskräftigem Bebauungsplan die in Tabelle 2 aufgeführten Biotoptypen gemäß Biotopkartierung Brandenburgs (MLUV, 2010) im Bestand anzunehmen. Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass eine maximal versiegelbare Fläche von 8.250 m² vorliegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für den beplanten Bereich allgemeine Wohngebiete für Hausgruppen in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zzgl. eines möglichen Ausbaus des Dachgeschosses als Vollgeschoss auf einer Fläche von **8.805 m²** festgesetzt (s. Abb. 12). Um den Landschaftswasserhaushalt nur im unabdingbaren Maß zu beeinträchtigen, wurde zusätzlich zur Gebäudegrundfläche die maximal versiegelte Fläche pro Grundstücksfläche auf 8 % innerhalb der Wohngebiete beschränkt. Für das Wohngebiet ergibt sich aus der festgeschriebenen GRZ von 0,6 und der 8% zusätzlich zur Gebäudegrundfläche insgesamt eine GRZ von 0,68.

Biotopcode LUGV (2011)	Biotoptypen	Bestand	versiegelte Flächen
12200	Wohngebiet (GRZ 0,68)	8.805 m ²	5.987 m ²
12610	Straßen (Teilversiegelung von 50%)	2.800 m ²	1.400 m ²
-	Gemeinschaftsgaragen	813 m ²	813 m ²
12650	Wege	50 m ²	50 m ²
10101	Parkanlagen, Grünanlagen	2.150 m ²	0 m ²
102702	gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Bäumen	4 Stück	0 m ²

Biotopcode LUGV (2011)	Biotoptypen	Bestand	versiegelte Flächen
10272	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung mit Sträuchern	3 Stück	0 m ²
102702	gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Bäumen	11 Stück	0 m ²
102702	gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Bäumen	15 Stück	0 m ²
	Summe	14.618 m²	8.250 m²

Tab. 2: Biotopbestand im rechtskräftigen Bebauungsplan

Geltende grünordnerische Festsetzungen sehen vor, dass zur landschaftsgerechten Gestaltung geplanter Siedlungsgebiete und zum Aufbau einer inneren Grünstruktur in den Wohngebieten je Grundstück je 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Nach rechtskräftigem Bebauungsplan hätten im Plangebiet mehrere Baugrundstücke für die Errichtung von Hausgruppen (meist Reihenhäuser) entstehen können. Es wäre also von aneinander gebauten Gebäuden auszugehen, wobei jedes Gebäude auf einem eigenen Baugrundstück läge. Orientierend an den angrenzenden Siedlungsstrukturen, würde von einer angenommenen durchschnittlichen Größe von 800 m² pro Baugrundstück ausgegangen werden. Anhand der genannten Grundstücksgröße kann überschlägig ermittelt werden, wie viele Grundstücke im Plangebiet hätten realisiert werden können (8.805 m²: 800 m² = 11 Baugrundstücke). Da je Wohngrundstück gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Baum zu pflanzen ist, ergibt sich aus der Zahl der möglichen Wohngrundstücke eine Anzahl von 11 Bäumen, die auf einer maximal zulässigen versiegelbaren Fläche von 5.494 m² in den allgemeinen Wohngebieten zu pflanzen gewesen wäre. Aus dem Verhältnis der Versiegelung zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume (5.987 m²: 11 Bäume) ergibt sich ein Baum pro angefangene 544 m² Versiegelung. Es hätten demnach **11 Bäume** als Ausgleich für die Versiegelung in Wohngebieten erfolgen müssen.

Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine ringförmige öffentliche Verkehrsfläche mit **2.800 m²** fest, von der aus insgesamt drei Baufenster erschlossen werden. Hinsichtlich Verkehrsflächen ist nach Bebauungsplan Nr. 1 festgelegt worden, dass die Straßen des Plangebietes mit einer versickerungsfähigen Pflasterung aus Naturstein oder ohne eine Befestigung zu versehen sind. Daraus ergibt sich für die Straßenfläche eine Teilversiegelung mit einem effektiven Versiegelungsgrad von maximal 50%. Für den ruhenden Verkehr sind Flächen für Gemeinschaftsgaragen (**813 m²**) festgesetzt. Da sich für die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinschaftsgaragen dargestellte Fläche keinem Biotoptypen zuordnen lässt, wird diese in ihrer ursprünglichen Bezeichnung aufgeführt. Diese liegen in Nachbarschaft zur Bahnfläche und werden von einer **2.150 m²** großen Grünfläche eingerahmt. Weiterhin ist im Nordosten ein Fußweg (**50 m²**) vorgesehen. Entlang der Mittelstraße (B 96a) sind Festsetzungen zur Anpflanzung von **vier Bäumen** und **drei Sträuchern** getroffen. Im Bereich der Eisenbahn wurde zeichnerisch eine Lärmschutzanlage ausgewiesen, die optional hätte errichtet werden können.

Je 30 laufende Meter Mischverkehrsfläche ist weiterhin die Anpflanzung eines Laubbaums vorgesehen, d. h. für 441 m insgesamt **15 Bäume**.

5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ der Stadt Hohen Neuendorf wird nachfolgend dargestellt, wie sich die Änderung des Bebauungsplanes bei seiner Umsetzung auf die

einzelnen Schutzgüter auswirkt. Da es sich um bereits bestehendes Baurecht handelt, ist als Bestand i. S. d. Eingriffsregelung von den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan auszugehen.

Im neu zu beschließendem Bebauungsplan sind wie in vorherigen Kapiteln bereits beschrieben, die in Abb. 13 aufgeführten Nutzungsarten ausgewiesen.

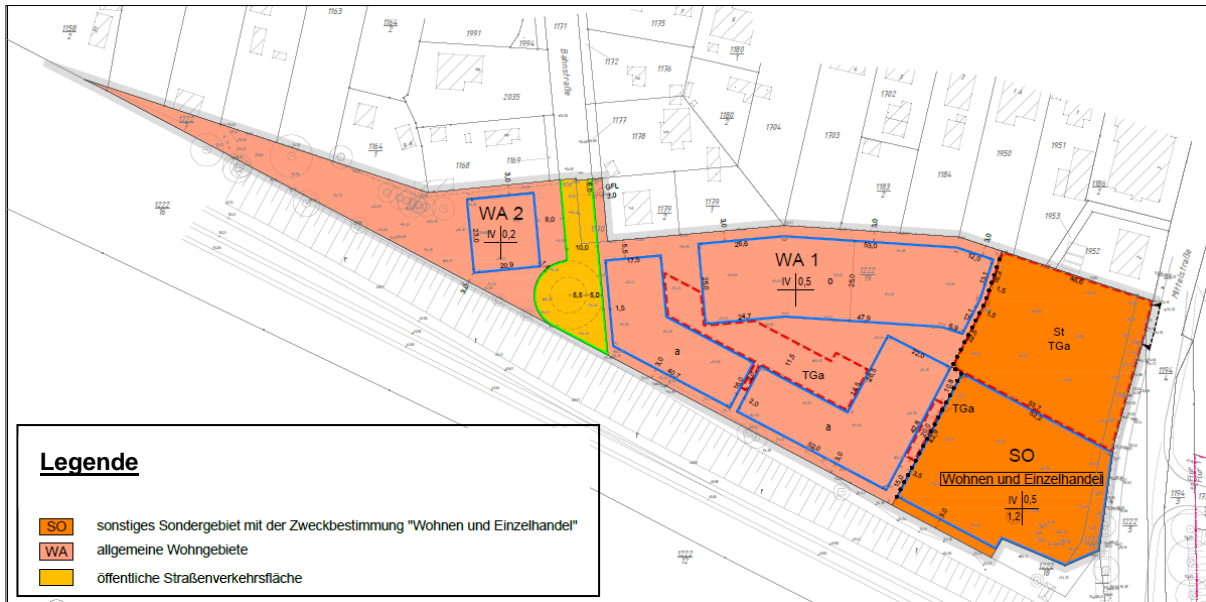


Abb. 13: Bebauungsplan Nr. 65 mit Nutzungsarten (Arbeitsstand vom 23.05.2018)

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Westlich der Mittelstraße Stadtteil Bergfelde“ ergeben sich die in Tabelle 3 dargestellten Biototypen. Hierbei sind die versiegelten Flächen als Flächen mit zulässiger Überschreitung der GRZ dargestellt.

Biotopcode LUGV (2011)	Biototypen	Planung	versiegelte Flächen
12310 (OGG)	<u>Handelsflächen in Betrieb, gesamt</u>	4.672 m ²	4.137 m ²
	SO (zulässige Überschreitung der GRZ 0,95):		
	- Grundfläche Wohnnutzung (davon 1.500 m ² Verkaufsfläche Einzelhandel)	2.336 m ²	2.336 m ²
	- Verkehrsflächen (Tiefgarage, vollversiegelt)	1.500 m ²	1.500 m ²
	- Verkehrsflächen (oberirdischer Parkplatz, teilversiegelt)	602 m ²	301 m ²
12200 (OS)	<u>Wohngebiete, gesamt</u>	9.243 m ²	5.132 m ²
	WA 1 (zulässige Überschreitung der GRZ 0,7):		
	- Grundfläche Wohnnutzung	3.459 m ²	3.459 m ²
	- Fläche Tiefgarage	800 m ²	800 m ²
	- befestigte teilversiegelte Fläche	583 m ²	291,5 m ²
	WA 2: (zulässige Überschreitung der GRZ 0,3):		
	- Grundfläche Wohnnutzung	465 m ²	465 m ²
	- befestigte teilversiegelte Fläche	233 m ²	116,5 m ²

Biotopcode LUGV (2011)	Biotoptypen	Planung	versiegelte Flächen
12610 (OVS)	<u>Straßen (Verlängerung Bahnstraße)</u>	703 m ²	351,5 m ²
	Summe	14.618 m²	9.620,5 m²

Tab. 3: vorgesehene Biotoptypen gemäß Bebauungsplan Nr. 65

Im Bebauungsplan Nr. 65 sind die drei Biotoptypen „Handelsflächen im Betrieb“, „Wohngebiete“ sowie „Straßen“ ersichtlich, wobei die im Sondergebiet (SO) befindlichen Flächen der Übersicht halber in die Grundflächen für Wohnnutzung, versiegelte sowie teilversiegelte Verkehrsflächen und die einzelnen Wohngebiete entsprechend ihrer baulichen Nutzung in WA 1 und 2 unterteilt wurden. Der Biotoptyp „Straßen“ schließt die Verlängerung der Bahnstraße mit zugehörigem Wendebereich im Westen ein und kann mit einem Versiegelungsgrad von max. 50 % angesetzt werden. Entgegen der sehr flächenintensiven Straßenführung im Bebauungsplan Nr. 1 sind nunmehr keinerlei innere Erschließungsstraßen mehr geplant. Auch ein Großteil des ruhenden Verkehrs wurde unterirdisch unter ohnehin durch die Gebäude versiegelten Flächen untergebracht.

Nachfolgend werden schutzgutbezogenen bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen genau betrachtet und bewertet. Zur Bilanzierung der anlagebedingten Wirkungen auf die Biotope werden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg (MLUV, 2009) herangezogen. Im Kapitel 6 wird auf einzelne Schutzmaßnahmen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen, näher eingegangen.

Zu baubedingten Beeinträchtigungen zählen vorübergehende Beeinträchtigungen, die vorwiegend während der Bauphase von Vorhaben auftreten. z. B. durch Nutzung von Flächen für Baustraßen sowie Lagerung von Baumaterialien, durch akustische und optische Störungen aufgrund des Betriebs von Baufahrzeugen und gegebenenfalls durch temporäre Grundwasserabsenkungen. Diese baubedingten Beeinträchtigungen können auf Flora und Fauna über die reine Bauzeit hinaus einwirken. Hier können besonders wirkungsvolle Vermeidungsmaßnahmen Anwendung finden.

Getrennt davon sind anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu betrachten. Diese können beim Betrieb und Unterhalt nach Umsetzung des entsprechenden Bauprojektes entstehen und sind gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchG zu kompensieren.

5.1.1 Schutzgut Mensch, insb. menschliche Gesundheit

Für Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung weniger Konflikte als vielmehr positive Effekte verbunden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächigen Siedlungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung im Norden. Geplant ist die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnbauland an einem attraktiven Standort unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich im Hinblick auf Anwohner angrenzender Wohngebiete, insb. südlich der Sommerstraße ergeben. Sie sind durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.

Für das Schutzgut Mensch werden sich mit Umsetzung des neuen Bebauungsplans i. V. m. dem bereits bestehenden Bebauungsplan keine Änderungen hinsichtlich nennenswerter Freizeit- und Erholungseignung ergeben. Positiv wirken sich die geringeren Anteile durch Verkehrsflächen innerhalb der Wohngebiete aus. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung (ISU Plan, 2019) erarbeitet. Zum heutigen Zeitpunkt ist die geplante

Wohnnutzung aufgrund der erheblichen Lärmbelastung auszugehen, die als tendenziell gesundheitsgefährdend eingestuft werden muss. Da die Möglichkeiten das Bebauungsplangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen, eingeschränkt sind, ist im Ergebnis ein passiver Lärmschutz mit einer weitgehend geschlossenen Bebauung vorgesehen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen.

5.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flora und Biotope

Ausgehend von den angenommenen Biotoptypen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan kommt es durch das Bauvorhaben bau-, anlage- und betriebsbedingt zur Umgestaltung von Flächen. Diese besitzen in der im bestehenden Bebauungsplan angenommenen Ausprägung unter Arten- und Biotopschutzaspekten eine sehr geringe bis mittlere Wertigkeit. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufung von Biotoptypen nach ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf.

Kriterien bzw. wertbestimmende Merkmale	Einordnung der Biotope im Untersuchungsgebiet	Wertstufe
<p>Flächen/Strukturen mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> <p>Gebiete mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung oder mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionalebene; stark gefährdete und rückläufige Biotoptypen; standortspezifisches Arteninventar; Lebensraum für zahlreiche und gefährdete Arten; Funktion als Refugialraum regionalspezifischer Floren- und Faunenelemente; meist hoher Natürlichkeitsgrad, extensive oder keine Nutzung; vorzugsweise § 30-Biotope (BNatSchG)</p>	<p><u>Bsp.:</u> Moore; naturnahe alte Wälder u. Forstbestände; größere Feuchtwiesen- oder Trockenrasenkomplexe; alte Hecken; naturnahe Fließgewässer und Seen; intakte Auen; Felsfluren</p> <p>Biotope des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Zielbiotope im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	5 - sehr hoch
<p>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> <p>Gebiete mit örtlicher und regionaler Bedeutung; bedeutungsvoll als Lebensstätte für teilweise gefährdete Arten; hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad; mäßige bis geringe Nutzungsintensität; standortspezifisches Arteninventar; Funktion als Refugialraum regionalspezifischer Floren- und Faunenelemente</p>	<p><u>Bsp.:</u> alte Laubbaumforste; Hecken; Feldgehölze; artenreiche zweischürige Wiesen; extensiv genutzte Weiden; Äcker mit bedrohten Arten; alte Obstgärten; Parks mit alten Bäumen</p> <p>Biotope des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Zielbiotope im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	4 - hoch
<p>Flächen/Strukturen mit Bedeutung für den Erhalt verbreiteter Arten der Kulturlandschaft</p> <p>weit verbreitete, ungefährdete Biotoptypen; Nutzflächen, in denen in der Regel nur noch wenige standortspezifische Arten vorkommen; die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften; starke Trennwirkung; mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad</p>	<p><u>Bsp.:</u> Äcker und Wiesen ohne spezifische Flora und Fauna; Einzelbäume, Hecken und Gebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen; Altholzbestände (Fichtenforst, Mischbestände); locker bebaute Siedlungsgebiete mit Gehölzbeständen</p> <p>Biotope des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 Sträucher (10272, PHS) - 30 Einzelbäume (1027x2, PHxG) <p>Zielbiotope im Plangebiet:</p>	3 - mittel

Kriterien bzw. wertbestimmende Merkmale	Einordnung der Biotope im Untersuchungsgebiet	Wertstufe
	- keine	
<p>für Belange des Artenschutzes unbedeutende aber noch nicht extrem negative Flächen</p> <p>häufig stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; als Lebensraum nahezu bedeutungslos; Nutzflächen, in denen nur noch wenige standorttypische Arten vorkommen; starke Trennwirkung; sehr deutlich Nachbargebiete beeinträchtigend; mäßiges Entwicklungspotenzial; geringer Naturlichkeitsgrad; hohe Nutzungsintensität verbunden mit zunehmender Standortnivellierung</p>	<p>Bsp.: Äcker und Intensiv-Grünland; Rasenflächen; artenarme junge Fichtenforste; dichter bebaute Siedlungsgebiete mit wenigen Grünflächen und Ziergärten</p> <p>Biotope des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkanlagen, Grünanlagen (10101, PFP) <p>Zielbiotope im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	2 - gering
<p>für den Artenschutz sehr negative Flächen</p> <p>verarmte, nur von wenigen ubiquitären Arten nutzbare Flächen; vegetationsfreie und fast vegetationsfreie Flächen, versiegelte und teilversiegelte Flächen</p>	<p>Bsp.: versiegelte, teilversiegelte sowie andere hoch verdichtete Flächen</p> <p>Biotope des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebiet (12200, OS) - Gemeinschaftsgaragen - Straßen (12610, OVS) - Wege (12650, OVW) <p>Zielbiotope im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwei Wohngebiete (12200, OS) - Handelsflächen in Betrieb (12310, OGG) - Straßen (12610, OVS) 	1 - sehr gering

Tab. 4: wertbestimmende Kriterien zur Einstufung von Biotoptypen nach ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher werden der Wertstufe 3 (mittel), die Grünanlage der Wertstufe 2 (gering) und (teil-)versiegelte Flächen der Wertstufe 1 (sehr gering) zugeordnet. Demgegenüber entstehen anlagebedingt die drei Zielbiotope Wohngebiet, in Betrieb befindliche Handelsflächen sowie Straßen mit einer sehr geringen Wertigkeit. Durch das Bauvorhaben kommt es im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinem Verlust von Biotoptypen.

Da die ursprüngliche Planung seit über 25 Jahren nicht umgesetzt wurde, sind die zugehörigen Maßnahmen aus dem textlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 noch nicht durchgeführt worden. Die damals festgelegten grünordnerischen Gestaltungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen wenden sehr verschiedene Ansätze in der Berechnung von Ausgleichspflanzungen an. So wäre auf der Mischverkehrsfläche (bei einer Teilversiegelung) je ein Baum pro 185 m² anzupflanzen gewesen. Wohingegen ein Baum je 500 m² als Ausgleich in Wohngebieten (bei Vollversiegelung) berechnet wurde. Für den neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen Bäume auf der Vorhabenfläche in die Freianlagengestaltung integriert werden. Aufgrund dessen sind für die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässigen Eingriffe, d. h. für die durch den Bebauungsplan zusätzlich möglichen Eingriffe, entsprechende Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (MLUV, 2009) neu zu erarbeiten. Im Folgenden werden die Biotoptypen jeder Wertstufe verbal argumentativ verglichen.

- Wertstufe 3: Die aufgeführten 30 Einzelbäume (1027x2, PHxG) und 3 Sträucher (10272, PHS) mittlerer Wertigkeit gehen theoretisch als Biotoptyp verloren, waren allerdings ursprünglich bereits als Ausgleich für Versiegelung durch Bebauung, Straßen usw. versiegelte Fläche vorgesehen. Deshalb ist für die verlorengehenden Biotoptypen Einzelbäume (1027x2, PHxG) und Sträucher (10272, PHS) kein zusätzlicher Ausgleich zu schaffen. Neuversiegelte Flächen werden separat ausgeglichen (s. Wertstufe 1).
- Wertstufe 2: Der Grünanlage mit 2.150 m² sind alle Flächen, die nicht überbaut werden und nach § 19 BBGBO (2016) zu begrünen sind, gegenüberzustellen. Dahingehend können nach Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 65 insgesamt 3.703 m² genutzt werden.
- Wertstufe 1: Der Wertstufe 1 sind alle Biotope zugeordnet, die (teil-)versiegelte oder verdichtete Flächen aufweisen, da ihre genaue Ausprägung praktisch nicht dargestellt werden kann. Eine detaillierte Gegenüberstellung der versiegelten Flächen mit einer sehr geringen Wertstufe erfolgt über das Schutzgut Boden/Fläche. In diese Wertstufe fließen ebenso Flächen ein, die außerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen liegen und in ihrer Ausprägung stark variierend auch höheren Wertstufen angehören könnten (z. B. Große Freianlagen, Grünflächen oder private Spielflächen).

Baubedingt ergibt sich nur für angrenzende Gehölzbestände das Erfordernis von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Betriebsbedingte Wirkungen stellen keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen dar.

Fauna

In Bezug auf den Bestand der Fauna wird die aktuelle Bestandssituation betrachtet.

Mit der Nutzungsänderung im Plangebiet geht eine vornehmlich baubedingte Beeinträchtigung der Tierwelt einher. Die im Zuge der Bauphase entstehenden Störwirkungen, wie Lärm, Lichtreize, Baumaschinenbewegungen, Erschütterungen, Schadstoffeinträge etc. stellen für die innerhalb der Siedlungslage lokal vorkommenden Vogelarten i. d. R. keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Um eine Störung von Gehölz-, Frei- und Nischenbrütern auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Erschließung und Anlagenerrichtung kann es zum Beschädigen bzw. Zerstören von Entwicklungsformen kommen, wenn der Eingriff während der Brutzeit erfolgt. Bezogen auf den Geltungsbereich ergeben sich derartige Konflikte ausschließlich für Gehölz-, Nischen- und Freibrüter in den westlichen Gehölzstrukturen. Mit der Bebauung der Fläche können die Arten die Fläche nicht mehr besiedeln, es kommt zu einem anlagebedingten dauerhaften Verlust des derzeitigen Lebensraumes. Nach der Fertigstellung und Begrünung des Siedlungsgebietes finden hier vorwiegend verbreitete Vogelarten der Siedlungsgebiete wieder Ansiedlungsmöglichkeiten.

Entstehende betriebsbedingte Einflüsse haben keine erheblichen Auswirkungen auf die störungsunempfindlichen Arten im Plangebiet.

Die o. g. Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (s. Kapitel III.6) zu verhindern. Detaillierte Ausführungen zu geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

5.1.3 Schutzgut Fläche

Bei Umsetzung der Planung entstehen im Plangebiet zwei Allgemeine Wohngebiete, ein Sondergebiet sowie eine Verkehrsfläche. Die Entwicklung des Baugebiets entsprechend der vorliegenden Rahmenplanung folgt dem konzeptionellen Ansatz, dass eine städtebauliche Ordnung hergestellt

wird, die eine Gebietsidentität und Adressbildung erlaubt. Das städtebauliche Konzept der Fuchshuber Architekten GmbH mit Stand vom 22.05.2018 sieht im Detail sieben Wohngebäude inkl. des kombinierten Gebäudes für Einzelhandel und Wohnen an der Mittelstraße vor.

In Nachbarschaft zu den Bahnflächen im WA 1 sollen Geschosswohnungsbauten in Form einer Zeilenbebauung angeordnet werden. Demgegenüber sind in kleinteiligerer Form Stadtvillen als Punkthäuser nördlich der Zeilen vorgesehen. Zentral gelegene Flächen im WA 1 werden von Bebauung freigehalten und begrünt.

Ein weiteres Einzelgebäude ist an der geplanten Verlängerung der Bahnstraße im westlichsten Teil, dem WA 2, des Plangebiets angedacht.

Für das Sondergebiet soll ein Gebäudekörper entstehen, der sowohl die Einzelhandelsnutzung als auch Wohnnutzung integriert. Weiterhin sollen Ein- und Ausfahrt für den Kundenparkplatz und die Anlieferung des geplanten Nahversorgers im Sondergebiet an der Mittelstraße liegen. Die Planung sieht die Anlage von oberirdischen Stellplätzen für Kunden und Personal des Einzelhandelsbetriebs vor. Für weitere Stellplätze ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt über den Kundenparkplatz des Nahversorgers erfolgen soll.

Auf die Festsetzung von verbindenden Fußwegen, Grünflächen, Spielplatzflächen etc. wird zu Gunsten eines Gestaltungsspielraums für die Freiraumplanung verzichtet. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Detail ist ebenso nicht Gegenstand der Festsetzungen im neuen Bebauungsplan.

Flächen, die baubedingt in Anspruch genommen werden, stehen nach Umsetzung der Maßnahme wieder der im Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzung zur Verfügung. Es ergibt sich dahingehend und betriebsbedingt keine Beeinträchtigung.

Aus Kapitel III.4 und Kapitel III.5.1 geht hervor, dass nach bestehendem Bebauungsplan 8.250 m² versiegelt sind und nach Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes 9.620,5 m² neu versiegelt werden. Daraus ergibt sich ein höherer Versiegelungsgrad mit insgesamt 1.370,5 m² maximal zusätzlicher Versiegelung. Aufgrund der negativen Versiegelungsbilanz ist von einer anlagebedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen, die über das Schutzgut Boden gemäß HVE (MLUV, 2009) auszugleichen ist.

5.1.4 Schutzgut Boden

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich als erheblicher, nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen stark und z. T. irreversibel beeinträchtigt werden. Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen vollversiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen.

Die Böden werden entsprechend ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt in Böden allgemeiner bzw. besonderer Funktionsausprägung unterschieden. Sämtliche Böden im Plangebiet werden aufgrund ihrer Funktionsausprägung als Böden allgemeiner Wertigkeit eingestuft.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, wie Verfestigungen und Verdichtungen, Überlagerungen des natürlich gewachsenen Bodens mit Baumaterial und Bodenaushub wirken nur zeitweise. Beeinträchtigungen werden mit Beendigung der Baumaßnahmen beseitigt. Mit Hilfe grundlegender Regeln der Technik und Vermeidungs- sowie Verminderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen.

Das Schutzgut Boden wird des Weiteren anlagebedingte Beeinträchtigungen durch die flächenhafte Versiegelung in Form eines vollständigen Verlusts der Bodenfunktionen verzeichnen. Dabei wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan ausgegangen, der eine flächenmäßig geringere Versiegelung vorsieht. Das heißt, aufgrund der zusätzlichen Versiegelungsfläche müssen **Kompensationsmaßnahmen** für das Schutzgut Boden zum Tragen kommen. Positiv auf die Bodenfunktionen wirken sich die Begrünung bzw. Bepflanzung aus, die innerhalb der nicht überbauten Flächen anzulegen sind.

5.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind, wie in Kapitel III.3.5. erwähnt, im Plangebiet nicht vorhanden.

Bau- und betriebsbedingt ist darauf zu achten, dass keine Schmier- und Kraftstoffe, Öle oder andere Schadstoffe ins Grundwasser gelangen. Dazu sind entsprechende Normen und Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Unter Einhaltung vorgegebener Schutzmaßnahmen sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der chemische Zustand des Grundwassers wird durch die vorliegende Planung nicht verändert bzw. verschlechtert. Wie bereits beim Schutzgut Boden ausgeführt, hat die Bodenversiegelung als anlagebedingte Beeinträchtigung eine Verringerung der Grundwasserspende zur Folge, da überbaute und versiegelte Flächen grundsätzlich nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Im Plangebiet betrifft das größere Flächen als die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan vorhandenen Versiegelungsflächen. Die Anreicherung des Freiraumes mit Vegetationsstrukturen sowie Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Versiegelung, d. h. über das Schutzgut Boden sind einer Neubildung förderlich und genügen, um die negativen Wirkungen der Versiegelung auszugleichen.

5.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauphase wird es zeitweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet kommen. Dadurch können der Gehalt an Luftschadstoffen sowie die Staubbildung lokal kurzfristig ansteigen. Eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe ist allerdings nicht zu erwarten, weshalb eine erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der Lufthygiene im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Die Versiegelung von bislang offenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse, wie Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur, nach sich. Da sich durch die Planung ein höherer Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 1 ergibt, ist anlagebedingt mit einer geringfügigen Verschlechterung des Luft- und Klimahaushaltes zu rechnen. Von den geplanten Stellplätzen zum zugehörigen Einzelhandelsbetrieb kann von einer lufthygienischen Belastungssituation durch verkehrsbedingte Emissionen ausgegangen werden, wobei die nicht überbaubare Grundstücksfläche demgegenüber neu begrünt bzw. bepflanzt wird und diesen Effekt deutlich abmildert.

Aufgrund des siedlungsgeprägten Charakters im erweiterten Betrachtungsraum und vor dem Hintergrund der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzung, ist nur eine sehr geringe Verschlechterung der Strahlungsbilanz oder der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im erweiterten Betrachtungsraum zu erwarten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung angrenzender Freiflächen.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich unter Einhaltung vorgesehener Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen somit kein Kompensationsbedarf.

5.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Der Beurteilungsraum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes umfasst – insbesondere abhängig von der Topographie des Vorhabenortes - den Sichtraum, d.h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann.

Potenzielle baubedingte Beeinträchtigungen der Erholungsvoraussetzungen durch Lärm oder Emissionen können zu einer Ergänzung des Beurteilungsraumes führen. Temporäre visuelle und akustische Beeinträchtigungen bedingt durch Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und -fahrzeuge können nicht ausgeschlossen werden. Da es sich um kurzzeitige Nachteile handelt, sind diese zu vernachlässigen.

Da für das Plangebiet aktuell laut bestehendem Bebauungsplan bereits eine Wohnnutzung innerhalb eines Siedlungsbereiches vorgesehen ist, ändert sich der Landschaftscharakter nicht wesentlich. Dies ist zum einen auf die geringe Wertigkeit des Landschaftsbildes im Bestand zurückzuführen als auch auf die geplante Bebauung. Entgegen der Planungen mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ eine größere Dimensionierung der Gebäudekörper (abweichende Bauweise, Supermarkt) und eine höhere Geschossigkeit (drei Geschosse plus Staffelgeschoss) vorbereitet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise im Übergang zur Einfamilienhausbebauung an der Sommerstraße und die Festsetzung, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, wird jedoch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in Ihr Umfeld einfügt. Es gibt demnach keine erheblichen anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen.

5.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bau- und Gartendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunden zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt, sind diese gemäß § 11 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.

Für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ergeben sich weder bau-, noch anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen.

5.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen im ständigen Austausch untereinander und beeinflussen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist eine Betrachtung der Wechselwirkungen über die isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinaus vorzunehmen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Diese hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter und von der Intensität sowie der Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen ab.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Schutzgüter anthropogen überprägt und theoretisch durch den Menschen bereits genutzt. Durch diese Vorbelastung sind die Empfindlichkeiten und die Wertigkeiten der Schutzgüter gemindert. Diese betrifft im Plangebiet vor allem Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, die hier nur eingeschränkt ausgeprägt sind. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5.1.10 Schutzgebiete und -objekte

Anforderungen aus diesen Instrumenten des Naturschutzrechtes ergeben sich im Hinblick auf den Naturpark „Barnim“ nicht. Durch die räumliche, siedlungsbedingte Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ wird eine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung dieser sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen.

Die Biotoptypen Einzelbäume werden in Anlehnung an die HVE (MLUV, 2009) als geschützte Bäume gemäß kommunaler Baumschutzsatzung (Stadt hohen Neuendorf, 2009) abgehandelt. Einzelschöpfungen der Natur (Naturdenkmale), Flächennaturdenkmale und Geotope sind für die Flächen des Untersuchungsgebiets nicht verzeichnet.

5.2 bei Nichtdurchführung der Planung

Da für das Plangebiet derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Wohnbebauung, Verkehrsfläche etc. besteht und das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt ist, wird sich bei Nichtaufstellung des neuen Bebauungsplans die Nutzung auf den Grundstücken nicht wesentlich ändern und es würden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden.

5.3 Alternativen

Die zu betrachtenden Flächen sind (überwiegend) sowohl innerhalb des bestehenden Bebauungsplans als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf als Wohngebiet ausgewiesen. Da das Plangebiet den Rand des Stadteilkerns Bergfelde mit angrenzender Wohnbebauung südlich der Sommerstraße bildet und die stadträumliche Einbindung des Geltungsbereiches darin vorsieht, gibt es aktuell keine geeigneteren Flächen zur Umsetzung der Vorhaben.

Für die noch unbebaute Fläche zwischen Bahnfläche und Lebensmittel-Discounter auf der gegenüberliegenden Seite der Mittelstraße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets Nr. 1 „Ortsmitte“ erfolgt ebenfalls aktuell eine Anpassung des Planungsrechts mit Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Hohen Neuendorf. Auf anderen Flächen, die aktuell nicht als Wohngebiet ausgewiesen sind, wäre der Eingriff in den Naturhaushalt wesentlich größer.

6. Schutzmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel der Umweltprüfung ist die frühzeitige Berücksichtigung der Umweltbelange während des Genehmigungsverfahrens zur Gewährleistung umweltverträglicher Planungen.

Dies schafft nicht nur die Grundlage für die Abwägung der Erfordernisse von Natur und Landschaft durch die Gemeinde, sondern garantiert auch eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung und eine Regeneration des Landschaftsraumes nach der Realisierung.

Zur Erreichung dieses Zieles sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen),
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- falls ein Ausgleich des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen).

Die folgenden Maßnahmen beziehen sich auf potenzielle zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet. Ob und in welchem Ausmaß diese tatsächlich stattfinden ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Deshalb handelt es sich im Folgenden um Maßnahmen, die im Falle zukünftig geplanter Bauvorhaben angewendet werden sollen.

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde. Die festzuschreibende 1-jährige Fertigstellungs- und die 2-jährige Entwicklungspflege gewährleisten die Anwuchskontrolle für sämtliche Pflanzmaßnahmen. Alle Pflanz- und Pflegemaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren vorgenommen werden. Bei einer gravierenden Abweichung von den Entwicklungszielen ist ggf. nachzubessern.

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aus der Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben sich die in Tabelle 5 aufgeführten Konflikte, die bau- und betriebsbedingt mit Hilfe von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgemildert werden können. Anlagebedingte Konflikte sind durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Schutzgut	Konflikte			Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
	bau-bedingt	anlage-bedingt	betriebs-bedingt	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	X	-	-	V _{AFB1} , V _{AFB2} , V _{UB4}

Schutzgut	Konflikte			Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen
	bau-be-dingt	anlage-be-dingt	betriebs-be-dingt	
Arten und Lebensgemeinschaften	X	X	-	V _{AFB1} , V _{AFB2} , V _{UB1}
Fläche	-	X	-	-
Boden	X	X	-	V _{UB2}
Wasser	X	(X)	-	V _{UB3}
Luft und Klima	X	(X)	-	V _{AFB2}
Landschaftsbild	-	-	-	-
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	-	-	-	-
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	-	-	-	-
Schutzgebiete und -objekte	-	-	-	-

Tab. 5: sich ergebende Konflikte hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter

V_{AFB1} Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln sind die Bauarbeiten, einschließlich Gehölzbeseitigungen, außerhalb der Reproduktionszeiten, zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) zu beginnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar nicht möglich, ist vor Beginn der Bauarbeiten von einem geeigneten Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Kontrolle mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe auf den Vorhabenflächen durchzuführen.

Die Arbeiten sind, unter zusätzlicher Beachtung des Schutzgutes Mensch, zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

V_{AFB2} Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen 53 (RAL-UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

Weiterhin werden mit der Maßnahme Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sowie Luft und Klima ausgeschlossen.

V_{UB1} Schutz vorhandener Vegetationsbestände

Während der Bauvorhaben ist die Vegetation angrenzend an das Plangebiet, v. a. größere Gehölze, soweit möglich zu schützen. Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

Als bauzeitliche Zufahrten gelten nur die vorhandenen Straßen und Wege zum und um das Plangebiet. Bei Nutzung von Zufahrtswegen im Baufeld sind wegbegleitende Gehölze zu schützen. Bei der Bauabwicklung ist darauf zu achten, dass nicht unnötig weitere Flächen, auch temporär, in Anspruch genommen werden. Die Gefahr der Schädigung von Vegetationsstrukturen durch Schadstoffe wird als sehr gering eingeschätzt. Bauarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und nach dem Stand der Technik durchzuführen.

V_{UB2} Schutz des Bodens

Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z. B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

V_{UB3} Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

V_{UB4} passiver Lärmschutz

Zur Realisierung gesundheitsverträglicher Wohnumstände ist eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Bahngleise in Form einer Riegelbebauung ohne Baulücken vorzusehen. Zum Schutz vor Lärm soll entlang der Bahngleise mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen

soll in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten werden. Dies ist durch schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen (Schalldämm-Maß mind. 50-55 dB (A)) zu gewährleisten. Ist dies durch eine entsprechende Grundrisslösung nicht umsetzbar, weil keiner der schutzwürdigen Räume an einer lärmabgewandten Seite liegt, so ist durch geeignete Maßnahmen, wie das Vorsehen von bahnseitigen Laubengängen, zu gewährleisten, dass mindestens in der Hälfte der Räume einer Wohnung ein Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht wird.

6.2 Umfang der Kompensationsmaßnahmen

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind ausschließlich die eingriffsrelevanten Änderungen zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Bestand zu beachten.

Kompensationsflächen, d. h. Ausgleichs- und Ersatzflächen, haben generell folgende Anforderungen zu erfüllen:

- eine möglichst geringe Leistungsfähigkeit, d. h. ein geringer Biotopwert, vor Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, so dass die Kompensation dort nicht ihrerseits zu Eingriffen führt und
- eine Verfügungsberechtigung in geeigneter Form (Eigentum, Pacht, andere privatrechtliche Verträge mit entsprechender grundbuchrechtlicher Sicherung) mindestens so lange, wie das Vorhaben besteht bzw. die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen fortwähren.

Dabei werden an die funktionalen und räumlichen Anforderungen bei Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen vor Ort) und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen im Naturraum) unterschiedlich hohe Maßstäbe gelegt. Je bedeutender die verlorengegangene Funktion ist, desto enger muss der Bezug der Kompensationsmaßnahmen zu den betroffenen Funktionen sein, um als Ausgleich zu gelten. Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale und räumliche Bezug gelockert.

Die ökologische Bilanzierung erfolgte in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE (MLUV, 2009) verbal argumentativ.

Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzung zu übernehmen. Verbleibende Defizite sind außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

6.2.1 Herleiten des Kompensationsumfangs

Grundsätzlich ergibt sich der erforderliche Kompensationsumfang aus den ausstehenden Konflikten, die im Zuge der Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht vermieden werden können. Dabei handelt es sich um anlagebedingte Beeinträchtigungen in Form von Versiegelung. Diese erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden (einschl. Fläche) sind auszugleichen (s. Tab. 6).

Schutzgut	erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen:
Boden (einschl. Fläche)	Reduzierung der Bodenfruchtbarkeit und -fauna durch Versiegelung (bestehende Versiegelung im rechtskräftigen Bebauungsplan)
Boden (einschl. Fläche)	Reduzierung der Bodenfruchtbarkeit und -fauna durch Versiegelung (zusätzliche Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 65)

Tab. 6: ausstehende Konflikte im Hinblick auf die Schutzgüter

Für die bisher geplante Versiegelungsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan existiert eine bereits definierte Maßnahme (M 1), die so übernommen wird. Für die maximale Neuversiegelung von 1.370,5 m², die sich aus den überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 65 ergibt, wird eine weitere Maßnahme entwickelt.

Schutzgut Boden

Als Ausgleich für die Versiegelungsfläche im Bebauungsplan Nr. 1 werden die textlich festgesetzten Ausgleichspflanzungen für den Bebauungsplan Nr. 65 in einer Maßnahme zusammengefasst und übernommen. Festgesetzt sind dabei 30 Einzelbäume und 3 Sträucher. Bei diesen Gehölzen wird unter Arten- und Biotopschutzaspekten von einer mittleren Wertigkeit ausgegangen. Da die drei Sträucher mittlerweile bereits vor rund 20 Jahre gepflanzt worden und groß gewachsen wären, werden sie im Folgenden wie die restlichen 30 geschützten Bäume behandelt. Insgesamt wären demnach 33 Bäume als Versiegelungsausgleich zu pflanzen. Die im Kap. III.3.2. aufgeführten tatsächlich vorhandenen neun Bäume mittleren Alters können im Einklang mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan erhalten werden und entsprechen etwa einer Gesamtfläche von 900 m². Da diese Bäume theoretisch nach bestehendem Bebauungsplan nicht existieren, erfährt der aufzustellende Bebauungsplan durch den Erhalt eine Aufwertung. Der Baumerhalt wirkt quasi wie die Sicherung von Baumbiotoptypen bzw. ähnlich wie eine Pflanzung großer Gehölze. Dabei kann die Gesamtfläche der Gehölze angerechnet werden. Demzufolge sind noch **24 Bäume** innerhalb der Wohngebiete und des Sondergebietes anzupflanzen (s.Tab. 7).

Maßnahme-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Umfang	anrechenbare Fläche
M 1	Erhalt von 9 Bäumen innerhalb auf dem Flurstück 1222/19 der Flur 2 der Gemarkung Bergfelde (WA 2) sowie Pflanzung von 24 Bäumen innerhalb der Wohngebiete und des Sondergebietes (24 Stück a 100 m ² kronenüberschirmte Fläche)	24 Stück	2.400 m ²
Summe:			2.400 m²

Tab. 7: Ausgleichsmaßnahme M 1 für das Schutzgut Boden

Weiterhin ergibt sich aus der geplanten Errichtung von Sonder- und Wohngebieten sowie Verkehrsflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine maximale Neuversiegelung von 1.370,5 m². Neuversiegelungen sind gemäß HVE in gleichem Umfang (Kompensationsfaktor 1,0) durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen (MLUV, 2009). Ist dies nicht möglich sind entsprechende Entscheidungen über andere Maßnahmen zu treffen.

Entsiegelungsmaßnahmen stehen im Geltungsbereich nicht zur Verfügung. Deshalb wurde ergänzend zum Gebot des Baumerhalts und der Baumpflanzung (M 1) eine Maßnahme entwickelt, die eine Versiegelung der o. g. Flächengröße kompensiert. Dafür ist eine Dachbegrünung (M 2) geplant. Der ökologische Ausgleich erfolgt somit direkt am Ort des Eingriffes und muss nicht an anderer Stelle geleistet werden. Gleichzeitig ergeben sich minimierende und ausgleichende Effekte bei Eingriffen in die naturhaushaltlichen Funktionen von Wasser, Boden, Luft, Klima und Flora/Fauna. In Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg (2009) und den Auszug zum Biotopflächenfaktor (1990) wird hierfür ein Kompensationsfaktor von 1,45 angenommen. Als Ausgleich für die über die bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 hinausgehende mögliche Neuversiegelung von maximal 1.370,5 m² ist bei einem anzusetzenden Kompensationsfaktor von 1,45 entsprechend für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden eine extensiv begrünte

Dachfläche von 1.987 m² erforderlich. Hierfür fließen Dachflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie des Sondergebietes ein, die zusammen eine Fläche von 3.756 m² ergeben. Diese Fläche ergibt sich aus der Annahme, dass mindestens 60 % der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Versiegelung von insgesamt 6.260 m² gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes als Dachflächen zur Verfügung stehen.

Maßnahme-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Umfang	anrechenbare Fläche
M 2	55 % aller Dachflächen im Geltungsbereich werden durch Dachbegrünung aufgewertet	3.756 m ²	2.066 m ²
Summe:			2.066 m²

Tab. 8: weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

Die anzurechnende Neuversiegelung bei Umsetzung des Bauvorhabens beträgt maximal 1.370,5 m². Dem gegenüber steht eine Dachbegrünungsmaßnahme im Geltungsbereich mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt 2.066 m². Somit sind im Geltungsbereich Beeinträchtigungen hinsichtlich des **Schutzguts Boden** vollständig ausgeglichen.

6.2.2 Kompensationsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ lässt sich zur Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, die durch das Vorhaben ausgelöst wird, die Maßnahme M 1 (Baumerhalt und Pflanzung von Bäumen) sowie M 2 (Dachbegrünung) ableiten:

M 1 Baumerhalt und Bepflanzung mit Laubbäumen/2.400 m²

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 dürfen die vorhandenen Bäume ohne eine Ersatzpflanzung zu leisten gefällt werden. Die Festsetzung zum Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist daher von ihrer Wertigkeit her einer Pflanzung gleichzusetzen. Da gemäß CIR-Biotoptypenkartierung (BTLN) des Landes Brandenburg von 2009 die im Plangebiet vorhandenen Bäume nicht als Gehölz-, sondern als Grünlandfläche dargestellt sind, dürfte der Baumbestand nicht älter als 10 Jahre sein. Zudem ist davon auszugehen, dass die Bäume gepflanzt worden sind, denn ihr Stammumfang (Minimum 50 cm bei Waldkiefern) sowie die linienhafte Anordnung spricht gegen einen Sukzessionsaufwuchs. Durch den Erhalt der Bäume ergibt sich demnach ein Mehrwert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 und die vorhandenen Bäume sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

Es wird festgesetzt, dass die zu pflanzenden Bäume zu erhalten sind, solange sie gesund sind und keine verkehrsrechtliche Gefahr darstellen. Bei Erkranken der Bäume oder wenn sie aus Sicherheitsgründen gerodet werden müssen, ist Ersatz zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes sollen in Anlehnung an die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich insgesamt 24 Laubbäume gepflanzt werden. Das entspricht (gerechnet mit 100 m² kronenüberschirmter Fläche pro Pflanze) einer 2.400 m² großen Fläche, die als Puffer zwischen den einzelnen Wohngebäuden bzw. zu angrenzenden Flächen dient. Die Ausführung als Einzelbäume trägt zu einem einheitlichen, landschaftstypischen Ortsbild bei. Darüber hinaus erfüllen Laubgehölze eine Vernetzungsfunktion innerhalb der Siedlung und dienen als naturnahe Rückzugsmöglichkeiten sowie Brut- und Nahrungshabitats für die Fauna bzw. Avifauna.

Die Gehölze sind mit der Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm anzulegen, mit einem Wildverbisschutz und dauerhaft zu sichern. Hierfür werden standortheimische Bäume, orientierend am Amtsblatt für Brandenburg (2013), aus den in Abb. 14 aufgeführten Pflanzlisten gewählt. Die

Umsetzung der Maßnahme wird als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens durchgeführt.

Die Maßnahme M 1 schafft damit von Versiegelung freigehaltene Flächen, die gleichzeitig eine zusätzliche Versiegelung kompensieren. Eine Begrünung mit Bäumen bindet die nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein. Die Überschattung durch die Bäume sowie die Andeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Pflanzungen unterstützen die ökologischen Funktionen auf den Baugrundstücken, tragen zur Durchgrünung im Siedlungsbereich bei und erhöhen damit den landschaftsästhetischen als auch den naturschutzfachlichen Wert.

PFLANZENLISTEN

Bei Umsetzung der Maßnahmen wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzenlisten empfohlen. Die Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Bäume, Sträucher und Gräser, die für die Pflanzung bzw. Ansaat gemäß den dargelegten landschaftsplanerischen Maßnahmen geeignet sind (Standorte: n = nass, f = feucht bis frisch, t = trocken).

Pflanzenliste 1: Standortgerechte Laubbäume		n	f	t
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)		x	
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)		x	
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)		x	
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	x		
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)		x	x
Moor-Birke	(<i>Betula pubescens</i>)	x	x	
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)		x	
Kornelkirsche (Solitär)	(<i>Cornus mas</i>)		x	
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)		x	
Zweigrifflicher Weißdorn (Solitär)	(<i>Crataegus laevigata</i>)		x	x
Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)		x	
Wild-Apfel	(<i>Malus sylvestris</i> agg.)		x	
Zitter-Pappel	(<i>Populus tremula</i>)		x	x
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)		x	
Gemeine Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)		x	
Wild-Birne	(<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.)		x	x
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)			x
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)		x	x
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)	x	x	
Fahl-Weide	(<i>Salix x rubens</i>)	x	x	
Gemeine Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)		x	x
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)		x	x
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)		x	
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)		x	
Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)		x	
Flatter-Ulme	(<i>Ulmus laevis</i>)	x	x	
Bastard-Ulme	(<i>Ulmus x hollandica</i>)		x	

Pflanzenliste 2: Standortgerechte Obstbäume (Auswahl)			
	n	f	t
<u>Apfel (<i>Malus domestica</i>)</u> Boiken, Goldrenette von Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Herrnhut, Baumanns Renette, Schöner aus Boskoop, Große Kasseler Renette, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Gehrens Rambur, Martens Sämling, Prinzenapfel, Alkmene, Rebella, Ahrista, Börtlinger Weinapfel, Danzinger Kant, Grahams Jubiläum, Rote Sternrenette, Sonnenwirtsapfel, Josef Musch, Ariwa, Enterprise, Florina, Rowena, Riesenboiken, Rubinola, Bitterfelder, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Topaz, Champanger Renette, Rheinischer Winterrambur, Roter Bellefleur, Brettacher, Rheinischer Krummstiel, Welschisner		x	
<u>Birne (<i>Pyrus communis</i>)</u> Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas, Petersbirne, Harrow Delight, Wahl'sche, Schnapbirne, Fässlesbirne, Frühe aus Trevoux, Gute Graue, Karcherbirne, Doppelte Philipps, Nägelesbirne, Palmischbirne, Herzogin Elsa, Kirchens. Mostbirne, Köstl. aus Chaeneux, Metzter Bratbirne, Wilde Eierbirne, Schw. Wasserbirne, Bayr. Weinbirne, Gräfin von Paris, Joseph. von Mecheln, Paulsbirne		x	
<u>Pflaume (<i>Prunus domestica</i>)</u> Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneklude, Czar, Hubertus, Katinka, Bühler Frühzwetschge, Löhrspflaume, Graf Althans Reneklude, Mirabelle von Nancy, Victoriapflaume, Hanita, Zibarte		x	x
<u>Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>)</u> Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche, Burlat, Teikners Schwarze, Dolleseppler, Starking Hardy Giant, Hedelfinger Riesen, Benjaminler, Kordia, Regina		x	
<u>Sauerkirsche (<i>Prunus cerasus</i>)</u> Schattenmorelle, Fanal, Kelleris, Karneol		x	x

Pflanzenliste 3: Standortgerechte Laubsträucher			
	n	f	t
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)		x	
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)		x	x
Gemeine Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)		x	
Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)		x	x
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)		x	x
Besenginster (<i>Cytisus scoparius</i>)			x
Gemeines Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)		x	
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	x	x	
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)		x	
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)		x	x
Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)		x	x
Johannisbeere, Stachelbeere (<i>Ribes spec.</i>)		x	
Hunds-Rose (und Artengruppe) (<i>Rosa canina, agg.</i>)		x	x
Hecken-Rose (Artengruppe) (<i>Rosa corymbifera agg.</i>)		x	x
Wein-Rose (Artengruppe) (<i>Rosa rubiginosa agg.</i>)			x
Filz-Rose (Artengruppe) (<i>Rosa tormentosa agg.</i>)		x	
Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)		x	
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)		x	
Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)		x	x
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	x	x	

M 2 Begrünung von Dachflächen / 3.756 m²

Innerhalb des Plangebietes sollen die Dächer der Gebäude auf mindestens 55 % extensiv begrünt werden. Die Eingrünung hat durch Ansaat bzw. Bepflanzung mit Sukkulenten, Moosen sowie niedrigbleibenden Kräutern und Gräsern auf einer 6-20 cm starken Substratschicht zu erfolgen. Bevor die einzelnen Schichten (Durchwurzelungsschutz, Drain-, Filter und Substratschicht, s. Abb. 15) aufgebracht werden können, ist die Dachdichtung auf ihre Dichtheit zu überprüfen.

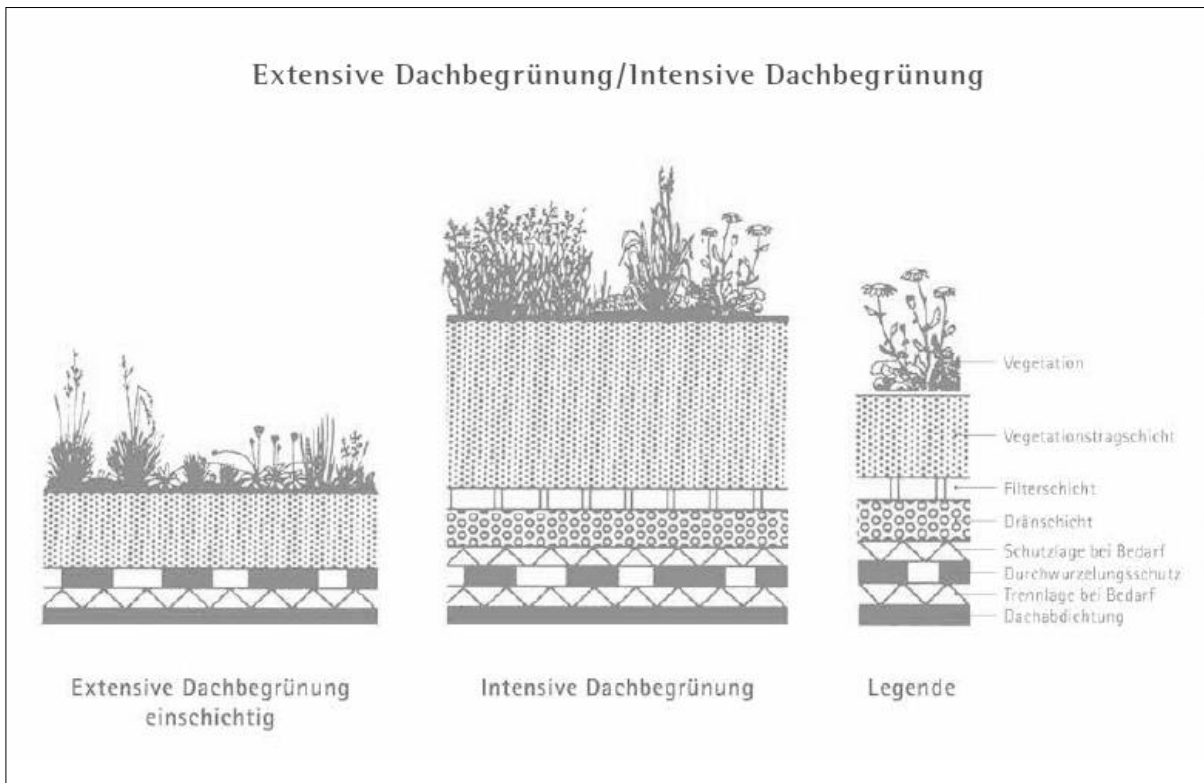


Abb. 15: Schichtaufbau bei extensiver bzw. intensiver Dachbegrünung

Für die Begrünung sind standortheimische Arten der Pflanzliste in Tabelle 9 zu verwenden. Die Umsetzung der Maßnahme wird als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung (Pflanzung, Einsaat oder Vegetationsmatten) spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens durchgeführt. Bei einer Aussaat mit Sedumsprossen ist ein Anwalzen empfohlen, um ein schnelles Anwachsen zu fördern. Im ersten Jahr sollte bei Bedarf gewässert werden. Als Orientierung wird dabei auf die FFL-Dachbegrünungsrichtlinien (Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen) 2018 verwiesen. Die Begrünung wird bis auf die Unterhaltungspflege und jährlich ein bis zwei Kontrollgängen (Beseitigung wildwachsender Gehölzsämlinge, Vermeidung von Verstopfungen der Ab-/Überläufe für Überschusswasser) sich selbst überlassen.

Die Maßnahme M 2 schafft damit Flächen, die eine Neuversiegelung kompensieren. Eine Begrünung der Dachflächen erfüllt Funktionen für den Naturhaushalt als auch die Biotopentwicklung und bindet die mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein.

Eine Dachbegrünung besitzt zwar eingeschränkte Bodenfunktionen, dafür jedoch eine hohe Evapotranspirationsleistung und Staubbindingkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (insbesondere bei Extensivdachbegrünung). Ein Großteil des Regenwassers verbleibt auf den Dächern und verdunstet oder wird erst mit zeitlicher Verzögerung abgegeben.

wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm	Blütenfarbe, Blütezeit (Monat)
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch	20-25	Purpurrot (6-7)
<i>Buphthalmum salicifolium</i>	Ochsenauge	30-40	Gelb (6-8)
<i>Campanula cochleariifolia</i>	Zwergglockenblume	5-15	Hellblau (6-8)
<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	Wiesenmargerite	40-60	Weiß (5-6)
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke	40-50	Purpurrot (6-8)
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	5-15	Rosa (6-10)
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	60-80	Blau, Weiß (6-8)
<i>Globularia punctata</i>	Kugelblume	20-30	Violettblau (5-6)
<i>Hypericum polyphyllum</i>	Polsterjohanniskraut	10-15	Gelb (5-6)
<i>Nepeta x faassenii</i>	Katzenminze	20-30	Lavendelblau (5-9)
<i>Origanum vulgare</i>	Dost, Wilder Majoran	20-30	Rosa, Lila (6-9)
<i>Saxifraga crustata</i>	Krustensteinbrech	10-15	Weiß-Rosa, (5-7)
<i>Sedum acre</i>	Mauerpfeffer	5-10	Gelb (6-7)
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	5-10	Weiß (6-8)
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam	15-30	Goldgelb (7)
<i>Sedum sexangulare</i>	Milde Fetthenne	5-7	Gelb (6-7)
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echter Hauswurz	10-30	Rosa-Purpur (7-9)
<i>Thymus serpyllum</i>	Feldthymian	3-5	Lila-Rosa (5-7)
<i>Carex caryophylla</i>	Frühlingssegge	10-20	-
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel	20-30	Blau bis Blaugrün
<i>Festuca amethystina</i>	Amethystschwingel	20-30	Blaugrün
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	20-30	Graugrün
<i>Koeleria glauca</i>	Schillergras	20-40	Blaugrün

Tab. 9: Pflanzenauswahl für extensive Gründächer in sonniger bis halbschattiger Lage

6.2.3 Ökologische Bilanz

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Umfang des Verlustes/anrechenbar	Weitere Angaben 1. Wertstufe des Schutzgutes 2. Beeinträchtigungs-intensität 3. Dauer 4. Art des Eingriffs 5. Kompensationsfaktor	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen- Nr. (K=Kompensation)	Beschreibung der Maßnahmen Kompensationsfaktor	Umfang der Maßnahmen	Ort der Maßnahmen, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Mensch	Lärmbelästigung durch Baumaschinen und- fahrzeuge sowie den Bau selbst	Plangebiet und ggf. Nachbargrundstücke	1. gering 2. vorbelastet (B96a und Bahnstrecke) 3. vorübergehend 4. baubedingt 5. -	V_{AFB1} Regelungen der Bauzeiten (Tageszeit) und V_{AFB2} (Festsetzungen zu Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen)	-	-	-	-	-
Mensch	Lärmbelästigung der geplanten Wohnnutzung durch angrenzenden Schienenverkehr	Plangebiet	1. mittel 2. vorbelastet (B96a und Bahnstrecke) 3. dauerhaft 4. anlage-/betriebsbedingt 5. -	V_{AFB4} Passiver Lärmschutz	-	-	-	-	-
Arten und Lebensgemein	Lärmbelästigung durch Baumaschinen und- fahrzeuge sowie den Bau selbst	Plangebiet und ggf. Nachbargrundstücke	1. gering 2. vorbelastet (B96a und Bahnstrecke) 3. vorübergehend 4. baubedingt 5. -	V_{AFB1} Regelungen der Bauzeiten (Tageszeit) und V_{AFB2} (Festsetzungen zu Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen)	-	-	-	-	-
Arten und Lebensge-	Beschädigung der benachbarten Vegetationsbestände	Nachbargrundstücke	1. gering 2. gering 3. vorübergehend 4. baubedingt 5. -	V_{UB1} Schutz vorhandener Vegetationsbestände					

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Umfang des Verlustes/anrechenbar	Weitere Angaben 1. Wertstufe des Schutzgutes 2. Beeinträchtigungsintensität 3. Dauer 4. Art des Eingriffs 5. Kompensationsfaktor	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen- Nr. (K=Kompensation)	Beschreibung der Maßnahmen Kompensationsfaktor	Umfang der Maßnahmen	Ort der Maßnahmen, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Boden (Fläche)	Verlust von Boden durch Überbauung	8.250 m ²	1. mittel 2. Totalverlust 3. dauerhaft 4. anlagebedingt 5. Faktor 1	-	M 1	Bepflanzung mit 33 Laubbäumen	3.300 m ²	am Eingriffsort, spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Planung	ausgleichbar
Boden (Fläche)	Beeinträchtigungen des Bodens durch kurzzeitige Inanspruchnahme (Lagerung, Überfahren)	Plangebiet	1. mittel 2. gering 3. vorübergehend 4. baubedingt 5. -	V _{UB2} Schutz des Bodens					
Boden (Fläche)	Verlust von Boden durch Überbauung	1.370,5 m ²	1. mittel 2. Totalverlust 3. dauerhaft 4. anlagebedingt 5. Faktor 1	-	M 2	Begrünung von Dachflächen	3.756 m ²	am Eingriffsort, spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Planung	ausgleichbar
Wasser	Beeinträchtigungen des Wassers durch veränderten Grundwasserabfluss	Plangebiet	1. mittel 2. gering 3. vorübergehend 4. baubedingt 5. -	V _{UB3} Schutz des Grundwassers	M 1	Bepflanzung mit 33 Laubbäumen	3.300 m ²	am Eingriffsort, spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Planung	ausgleichbar
Luft und Klima	veränderte kleinklimatische Bedingungen durch Versiegelung	Plangebiet	1. gering 2. gering 3. dauerhaft 4. anlagebedingt 5. -	V _{AFB2} (Festsetzungen zu Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen)	M 1	Bepflanzung mit 33 Laubbäumen	3.300 m ²	am Eingriffsort, spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Planung	ausgleichbar

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ sollen in der Stadt Hohen Neuendorf bauplanungsrechtlich zwei allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2), eine Verkehrsfläche sowie ein Sondergebiet (SO) gesichert werden. Anlass der Planung ist der Bedarf einer Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“. Die hier getroffenen Festsetzungen zur ringförmigen Erschließung, Aufteilung der Grün- und Wohnflächen sowie vorgesehene Fläche für Gemeinschaftsgaragen sind nicht mehr zeitgemäß und mit dem aktuellen Vorhaben nicht in Einklang zu bringen. Gleiches gilt für die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung.

Am vorliegenden Wohnungsbaustandort bieten sich zusammenhängende Flächenpotenziale zur Etablierung eines Wohnstandortes mit integriertem Einzelhandelsbetrieb im Stadtteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt direkt an ein Siedlungsgebiet südlich der Sommerstraße. Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe können aufgrund bestehenden Baurechts weitestgehend als solche gewertet werden, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Durch das Bauvorhaben kommt es baubedingt zu kurzweiligen geringfügigen Beeinträchtigungen. Weiterhin ist anlagebedingt eine Neuversiegelung von 1.370,5 m² zu verzeichnen, die über eine Dachbegrünungsmaßnahme ausgeglichen wird.

Mit der teilweisen Nutzungsänderung im Plangebiet geht darüber hinaus eine vornehmliche bau- und anlagebedingte Störung bzw. Beeinträchtigung der Tierwelt einher:

Die im Zuge der Bauphase entstehenden Störwirkungen (Lärm, Lichtreize, Baumaschinenbewegungen, Erschütterungen usw.) stellen für die lokalen, siedlungsgebunden Vogelarten i. d. R. keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Erschließung und Anlagengerichtung kann es zum Beschädigen bzw. Zerstören von Entwicklungsformen kommen, wenn der Eingriff während der Brutzeit erfolgt. Bezogen auf den Geltungsbereich ergeben sich derartige Konflikte ausschließlich für Nestbrüter in der Gehölzvegetation. Nach der Fertigstellung und Begrünung des Siedlungsgebietes finden hier vorwiegend verbreitete Vogelarten der Siedlungsgebiete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Bestandssituation und der geschilderten Planungsabsichten konnten für die anderen Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB festgestellt werden. Auch sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für das Plangebiet nicht ersichtlich. Mit Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Rahmen des technisch Möglichen vermieden bzw. kompensiert werden.

Die Erhebung und Auswertung der Schutzgüter wurden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge im Gemeindegebiet (z. B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz usw.). Die unter Punkt 3.9 genannten Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinflusst. Eine Ausweitung des Untersuchungsraums ist daher nicht erforderlich.

8. Quellenverzeichnis

Rechtsquellen

BArtSchVO (2013): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 21.1.2013 I 95.

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BbgBO (2016): Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (BbgBO).

BbgDSchG (2004): Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (BVBl. I S. 215).

BbgNatSchAG (2016): Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

BBodSchG (2017): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S 2808).

BImSchG (2017): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung des BImSchG vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

BNatSchG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Stadt Hohen Neuendorf (2009): Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 6. Oktober 2009.

WRRL (2000): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.

VS-RL Vogelschutz-Richtlinie (2009): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). Abl. L 103 vom 25. April 1979, S. 1. zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009.

Literatur/Gutachten/Satzungen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018): Statistischer Bericht A I 4 – j/16, A V 2 – j/16, Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg, Potsdam, 2018.

Amtsblatt für Brandenburg (2013): Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, Amtsblatt für Brandenburg-Nr. 44 vom 23. Oktober 2013.

Bauer, Bezzel, Fiedler et. al (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz, Hrsg.: H.-G. Bauer, E. Bezzel und W. Fiedler, 2. Auflage, 2012.

Boye, P., Dietz, M. & M. Weber (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland/ Bats and Bat Conservation in Germany. Bundesamt für Naturschutz. 112 S.

Ellenberg (2010): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht-Stuttgart, Ulmer, 2010.

EU-kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG, endgültige Fassung, Februar 2007.

Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching 1994.

Garniel, A. & U. Mierwald (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.

I.B.S. 11.02.2019/27.12.2019 Untersuchungen zur Verkehrserschließung der B-Plangebiete Nr. 48 und 65 in 16562 Hohen Neuendorf, Stadtteil Bergfelde, Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2019.

ISU-Plan (2019): Schalltechnische Untersuchung, ISU-Plan, Planungsgruppe für Immissionsschutz Stadtplanung Umweltplanung, Berlin, Januar 2019.

LANA, Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. - Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN), Oberste Naturschutzbehörde.

LBV (2012): Berichte der Raumbewertung, Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Hoppegarten, 2012.

LBV-SH (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutz-rechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (Hrsg.), Kiel, Juli 2011.

LUGV (2011): Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg vom 09.03.2011. Potsdam, Landesumweltamt Brandenburg.

MIL (2015): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzfachbeitrages (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg.

MLUL (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg, Karte Nr. 3.5 „Landschaftsbild“, 1. Auflage 2001, Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUL), Potsdam.

MLUL (2016): Rote Listen für gefährdete Pflanzen und Tiere in Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUL).

MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV). Potsdam.

MLUV (2010): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 und 2, Kartierungsanleitung und Anlagen. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV). Potsdam.

Prasse, R. et al. (2010): Entwicklung und praktische Umsetzung naturschutzfachlicher Mindestanforderungen an einen Herkunftsnachweis für gebietseigenes Wildpflanzensaatgut krautiger Pflanzen; Abschlussbericht DBU-Projekt: AZ 23931; Institut für Umweltplanung, Universität Hannover, online verfügbar unter: „<https://www.dbu.de/OPAC/ab/DBU-Abschlussbericht-AZ-23931.pdf>“; Karte verändert nach VWW.

Reichlof, J. (2001): Störungsökologie: Ursache und Wirkungen von Störungen. In: Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL) (Hrsg.): Störökologie. Laufener Seminarbeiträge 1/01, 11-16. Laufen/Salzach.

Runge, H.; Simon, M. & Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuEVorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: LOUIS, H. W.; REICH, M.; BERNOTAT, D.; MAYER, F.; DOHM, P.; KÖSTERMEYER, H.; SMIT-VIERGUTZ, J. & SZEDER, K.). - Hannover, Marburg.

Schneeweiss, N. et al. (2014): Zauneidechsen im Vorhabengebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg.

Stadt Hohen Neuendorf (2014): Landschaftsplan, Februar 2014.

Internetquellen

HMJELV (2009): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Stand 2009. URL: http://www.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=e8e1a70419a1b48c6657b64f9b0032e0. Stand: 12.04.2011.

Landesamt für Umwelt (LfU) (2018): Steckbrief für den Grundwasserkörper Oranienburg – HAV_OH_1 für den 2. BWP, im Internet unter: http://www.mlul.brandenburg.de/w/WRRL-Grundwasserkoerper/Steckbrief_HAV_OH_1.pdf. Stand: 08.05.2018.

Landesamt für Umwelt (LfU) (2018): zentrales Fachinformationssystem Naturschutz (OSIRIS), im Internet unter: https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris, letzter Abruf am 15.05.2018.

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) (2018): Brandenburg Viewer, im Internet unter: <http://bb-viewer.geobasis-bb.de/>. Letzter Abruf am 14.05.2018.

Lbgr (2018): Fachinformationssystem Boden, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, im Internet unter <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, letzter Abruf am 04.05.2018.

Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2013): Bevölkerungsstruktur in Hohen Neuendorf mit Perspektive für 2030, im Internet unter <https://hohen-neuendorf.de/flipbook/?pdf=https://hohen->

neuendorf.de/sites/default/files/beteiligungsverfahren/demografie_praesentation.pdf, letzter Abruf am 04.05.2018.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung. Stand 03/2011. URL: http://www.innen-ministerium.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/strassen-undbrueckenbau/ver-oeffentlichungen/artenschutz_anl1.pdf. Stand: 12.04.2011.

Stadt Hohen Neuendorf (2018): Zahlen & Fakten, im Internet unter: <https://hohen-neuendorf.de/de/stadt-leben/stadt-fakten>, letzter Abruf 04.05.2018.

Umweltbundesamt (2004): Flussgebietseinheiten in der Bundesrepublik Deutschland, im Internet unter <https://www.umweltbundesamt.de/steckbriefe-zu-den-flussgebietseinheiten>, letzter Abruf am 07.05.2018.

Wasser Nord GmbH & Co.KG (2018): Wasserwerk Stolpe, im Internet unter: <https://www.wassernord.de/cms/zeigeBereich/48/zeigeText/165/wasserwerk-stolpe.html>, letzter Abruf 15.05.2018.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Durch die geplante Festsetzung des sonstigen Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“ soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Einzelhandelsnutzung ermöglicht werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Gleichzeitig werden mit den geplanten Festsetzungen die Voraussetzungen für die Entstehung neuer Arbeitsplätze geschaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans Nr. 65 berücksichtigt bis auf eine Ausnahme die erforderlichen Abstandsflächen der geplanten Baukörper untereinander sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken. Somit werden mit der Planung die Abstandsflächenregelungen der Brandenburgischen Bauordnung weitestgehend eingehalten. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen hin zu den benachbarten Bahnflächen (Flurstücke 1222/18 und 1222/16) sind so bestimmt, dass nachbarliche Belange nach § 6 BbgBO abgewogen werden können. Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch hier ausgeschlossen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst nach den Festsetzungen des Bebauungsplans einen Flächenanteil von 40 % für die festgesetzten Wohngebiete einschließlich des festgesetzten sonstigen Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“. Dies ist für den Standort als vertretbar einzustufen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen oder zu bepflanzen. Somit bleibt ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil erhalten.

Der geplante Einzelhandelsstandort im Plangebiet ergänzt und verbessert die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Stadtteils und die in der Umgebung befindlichen Arbeitsplatznutzungen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen durch Lärm für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets entstehen. Negative Auswirkungen auf die benachbarte schutzbedürftige Bebauung sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der geplanten gewerblichen Lärmquellen sind die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen zu entstehenden Immissionsbelastungen, bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das konkrete Bauvorhaben zu erbringen. Grundsätzlich sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

2. Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Zentrenstruktur

Um die Verträglichkeit der Planung mit den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zu überprüfen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Im Rahmen der Analyse wird dargelegt, dass vom geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine negativen Wirkungen im Sinne des Städtebaurechts ausgehen. Der Standort ist als Teil des faktischen Nahversorgungszentrums Bergfelde zu beurteilen und weist durch die zentrale und integrierte Lage eine hohe Nahversorgungsfunktion auf. Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird festgestellt, dass das geplante Vorhaben zur Stärkung des faktischen Nahversorgungszentrums Bergfelde beiträgt und insbesondere als Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten ist.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts ermittelt. Mit Blick auf das bestehende Planungsrecht (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“) erfolgte eine Beurteilung der Eingriffe bzgl. zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, kann die sich mit Aufstellung des Bebauungsplans über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Neuversiegelung vollumgänglich ausgeglichen werden. Für die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ zulässigen Eingriffen werden die hier bereits bestimmten Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst in den Bebauungsplan Nr. 65 übernommen (Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Befestigungen).

Die sich mit der Planung darüber hinaus ergebende Neuversiegelung kann durch eine extensive Dachbegrünung von mindestens 55 % der Dachflächen kompensiert werden.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets soll zum einen über die Mittelstraße und zum anderen über die verlängerte Bahnstraße erfolgen. Bereits nach derzeit geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abwicklung des Verkehrs über die Mittelstraße, Sommerstraße und die Verlängerung der Bahnstraße in Form einer ringförmigen Erschließung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der am Standort bereits zulässigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr im Bereich der Mittelstraße und Sommerstraße einhergehen.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren Nr. 65 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ziel, die gesicherte Verkehrserschließung in Abhängigkeit von der geplanten Flächennutzung und deren Funktionsfähigkeit zu prüfen. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist die geplante Realisierung der Wohnungen und des Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb des Bebauungsplangebiets mit Anschluss an die Mittelstraße und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mehrbelastungen aus verkehrstechnischer Sicht unproblematisch.

Bei der Umsetzung der Planung sind die erforderlichen Schutzabstände zu Bahnanlagen zu beachten, dies betrifft sowohl die Planung baulicher Anlagen als auch die Bepflanzung.

5. Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Aufgrund der Lage des Plangebiets als Eingangstor zum Stadtteil Bergfelde wird eine ansprechende Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden und eine einheitliche Gestaltung mit der Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ gefordert. Durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des obersten zulässigen Geschosses und zur Gestaltung der Gebäudefassaden kann dies sichergestellt werden und zudem eine Vermittlung zwischen der vorhandenen kleinteiligeren Bebauung und den geplanten Gebäuden unterstützt werden.

Auf Regelungen zu Dachformen und -neigungen sowie zum zu verwendeten Material wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ vorsieht, wird zugunsten einer extensiven Dachbegrünung verzichtet.

Festgesetzte Baumpflanzungen stellen eine Begrünung sowohl der allgemeinen Wohngebiete als auch des Kundenparkplatzes des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters sicher.

6. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Zur Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Folgen auf unterschiedliche Belange soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bebauungsplanbegünstigten geschlossen werden. Dieser soll u.a. folgende Themen umfassen:

- Sicherung des städtebaulichen Ziels der Errichtung von Stadtvillen (Einzelbaukörper) zur Abstufung der städtebaulichen Dichten im WA 1, Baufeld 1, durch Festlegung einer maximalen Grundfläche je Gebäude
- Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung der Innenräume
- Berücksichtigung des Schutz vor Erschütterungen an Gebäuden und Einhaltung der Erschütterungsrichtlinie des Landes Brandenburg
- bei der Gestaltung von zur Bahnlinie ausgerichteten Erholungsbereichen und Spielplätzen im WA 2 ist zuvor eine lärmschutztechnische Prüfung und ggf. die Durchführung schallreduzierender Maßnahmen erforderlich
- Maßnahmen zur Anbindung des Plangebietes an die Mittelstraße (B 96A)
- Übernahme der Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen
- Feststellen der genauen Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit erforderlich Umverlegung dieser und umschreiben der bereits grundbuchrechtlich gesicherten Leitungen
- Zweckbestimmte Bereitstellung von geeigneten Räumlichkeiten für die Kindertagesbetreuung, mindestens für den durch das geplante Bauvorhaben prognostizierten Bedarf und für einen bestimmten Zeitraum
- freiwillige Übernahme einer Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen an Bestandsbäumen im WA 2
- freiwillige Heckenpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze
- freiwillige Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen der Beleuchtung von Werbeanlagen
- Lage in der künftigen Schutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe, die damit verbundenen Verbote sind zu beachten.

7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Von Seiten der Grundstückseigentümer besteht die Bereitschaft zur Übernahme der Planungskosten für das beantragte Bebauungsplanverfahren. Im Hinblick auf die Erschließungs- und Folgekosten der Planung besteht die Vereinbarung, die Übernahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln. Der Grundstückseigentümer hat sich darüber hinaus freiwillig bereit erklärt, für den durch den geplanten Bau der ca. 157 Wohneinheiten entstehenden Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen Räumlichkeiten einzuplanen und sich auch an den Kosten für Verbesserungen der Verkehrssicherheit für Radfahrende und Zufussgehende entlang der Mittelstraße, insbesondere im Brückenbereich, anteilig zu beteiligen.

V. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ gefasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu Wohnzwecken sowie zur Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung geschaffen werden. Für das Plangebiet besteht derzeit Baurecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ Bergfelde zu Wohnzwecken. Die Flächen sind, trotz des seit 1992 bestehenden Baurechts, un bebaut. Gemeinsam mit den angrenzenden Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ bieten die bislang ungenutzten Flächen Potentiale für eine maßvolle Innenentwicklung zur Stärkung des Stadtteilkerns. Das geplante Vorhaben soll hierzu beitragen. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 „Ortsmitte“ Bergfelde wäre das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom Mai 2000) weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und die darüber hinaus geplante Errichtung von zusätzlichen Geschossen für eine Wohnnutzung zu ermöglichen ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 022/2019 wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die geplante Änderung berührt nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes der Stadt Hohen Neuendorf, so dass das vorliegende Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

2. Landesplanerische Zielmitteilung

Mit Schreiben vom 26.06.2018 erfolgte durch die Stadt Hohen Neuendorf die Mitteilung der Planungsabsichten und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 12 Abs. 13 des Landesplanungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

In ihrer Antwort vom 18.07.2018 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Der Zielmitteilung lag der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg zugrunde.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraumes Siedlung liegt, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen quantitativ unbegrenzt möglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche maximal 2.5000 m² und mindestens 75% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente) und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Auch nach in Kraft treten des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg - LEP HR – am 01.07.2019 bestätigte die Gemeinsame Landesabteilung in ihrer Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 3 BauGB vom 13.08.2019, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3. Überblick über die Beteiligungsverfahren

3.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02. Juli 2018 bis einschließlich 10. August 2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 23.06.2018 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 06 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf – Fachbereich 5 Bauen statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Vorentwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 17 Stellungnahmen und eine Sammelstellungnahme mit insg. 171 Unterschriften schriftlich eingereicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 02. Juli 2018 bis einschließlich 10. August 2018. Hierbei wurden mit Schreiben vom 26.06.2018 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 65 einschließlich Begründung unter Fristsetzung bis einschließlich 10.08.2018 gebeten. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Insgesamt wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden Stellungnahmen von 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30. Juli 2019, indem die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), und deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um die Abgabe ihrer Stellungnahme zur Planung bis zum 06. September 2019 gebeten wurden. Zudem wurde ihnen die Durchführung der Auslegung mitgeteilt, die parallel in der Zeit vom 29. Juli bis einschließlich 30. August 2019 stattfand. Insgesamt wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert, insgesamt 26 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 6/2019 der Stadt Hohen Neuendorf ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit zwischen dem 29. Juli bis einschließlich 30. August 2019 statt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Begründung einschließlich des Umweltberichts und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen ausgelegt. Die Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, konnten während des Beteiligungszeitraums zudem unter www.hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/bauleitplaene-mit-buergebeteiligung im Internet eingesehen werden. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 21 schriftliche Stellungnahmen mit insgesamt 30 Unterschriften und eine Sammelstellungnahme mit insg. 22 Unterschriften schriftlich eingereicht, d. h. insgesamt haben 52 Bürgerinnen und Bürger Stellung zur Planung bezogen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende umweltrelevante Informationen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern ausgelegt:

[1] Umweltbericht mit Biotopkartierung als Bestandteil der Begründung (Stand: März 2019)

[2] Artenschutzfachbeitrag (Stand: August 2018)

[3] Schalltechnische Untersuchung (Stand: Januar 2019)

[4] bereits vorliegende Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit Bezug zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern.

Diesen Dokumenten können die nachfolgenden Arten umweltbezogener Informationen entnommen werden:

Schutzgut Tiere (siehe [1], [2], [4])

- Schutzgutbetrachtung/-maßnahmen für Bestand und Planung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes (insbesondere Brutvögel)

Schutzgut Pflanzen (siehe [1], [2], [4])

- Biotopkartierung
- Schutzgutbetrachtung/-maßnahmen für Bestand (ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur; Baumgruppe) und Planung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes
- naturschutzrechtliche Hinweise
- forstrechtliche Hinweise

Schutzgut Fläche (siehe [1], [4])

- zum Flächenverbrauch

Schutzgut Boden (siehe [1], [4])

- geologische und hydrologische Gegebenheiten
- Flächenbilanz (max. Versiegelungsgrad)
- Schutzgutbetrachtung/-maßnahmen (Eingriffsregelung)
- Hinweise Landwirtschaft (Umwandlung Landwirtschafts- in Baufläche ohne Bedenken)
- Hinweise Bodenschutz/Altlasten (kein Altlastenverdacht, Anforderungen an Genehmigungsverfahren/Baumaßnahme)

Schutzgut Wasser (siehe [1], [4])

- Lage in künftiger Trinkwasserschutzzone III B
- Wasserrechtliche Hinweise
- Hinweise Wasserwirtschaft (Trinkwasserleitungen, Regenwasserkanäle)

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (siehe [1], [3], [4])

- vorhandene/zu erwartende Schall- und Luftimmissionen und notwendige Schutzmaßnahmen (Straßenverkehr, Lieferverkehr, Kundenparkplatz, betriebliche Anlagen)
- Freizeit- und Erholungseignung des Plangebietes
- Hinweise Brandschutz/Löschwasserversorgung

Schutzgut Luft und Klima (siehe [1], [4])

- Klimatische und lufthygienische Bestandserfassung
- Auswirkungen der Versiegelung/ Planung auf das Kleinklima und die lufthygienische Situation

Schutzgut Landschaftsbild (siehe [1], [4])

- Darstellung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes
- Bewertung der geplanten Bebauung der Fläche auf das Landschaftsbild

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (siehe [1], [4])

- keine Bodendenkmale bekannt
- Hinweise im Falle archäologischer Funde

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (siehe [1], [4])

- Hinweise Abfallentsorgung

3.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Die Stellungnahmen werden gekürzt wiedergegeben, die ungekürzten Fassungen sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 02. Juli 2018 bis einschließlich 10. August 2018, wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Verlegung der Einzelhandelsfläche auf das Gelände Mittelstraße / Brückenstraße bzw. Verzicht auf eine weitere Einzelhandelsfläche
- Forderung ausschließlich Festsetzung eines reinen Wohngebiets
- Forderung auf die zusätzliche Zufahrt auf die Mittelstraße zu verzichten
- Reduzierung der Gebäudehöhen / Geschossigkeit
- Übernahme der Regelungen zur Dachgestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ und Ausschluss von Staffelgeschossen
- Zerstörung des Ortsbilds durch die Planung
- mit der Planung einhergehende Lärmbelastungen
- Generierung eines zu hohen Bevölkerungswachstums durch die Planung
- Überlastung der Verkehrsinfrastruktur
- Sicherheit der Schul- und Radwege
- Überforderung bestehender Infrastrukturen
- zu dichte und überhöhte Bebauung
- Schutz von Klima, Artenvielfalt und gesundem Wohnen
- Forderung nach bezahlbarem Wohnraum
- Beeinträchtigung der Regenwasserabführung durch Versiegelung
- Ausbau der Bahnstraße außerhalb des Plangebiets
- Stellplatzengpässe
- Immissionen durch Beleuchtung
- Schaffung von parkähnlichen Strukturen und Spielfläche
- Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 65. Im Ergebnis der Auswertung wurde die textliche Festsetzung Nr. 15 (örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des obersten zulässigen Geschosses) dahingehend angepasst, dass der Abstand zu den Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses genau bestimmt (Rücktreten der Außenwand des Staffelgeschosses von mindestens 1,5 m) und hin zu den in Nachbarschaft befindlichen Wohngebäuden noch vergrößert (Rücktreten der Außenwand des Staffelgeschosses von mindestens 2 m) wurde. Im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude wurden zudem mit der Festsetzung Nr. 16 Regelungen zu einer ansprechenden und abwechslungsreichen Fassadengestaltung übernommen. Es wurden mit den Festsetzungen Nr. 10 und 11 (Baumpflanzungen), Nr. 13 (wasserdurchlässige Befestigungen) und Nr. 12 wie 17 (extensive Dachbegrünung und Spielfläche) grünordnerische, die Auswirkungen der Planung mindernde und ausgleichende Maßnahmen bestimmt.

3.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 02. Juli 2018 bis einschließlich 10. August 2018 wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung
- zur Festsetzung der Verkaufsfläche und Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- zum erforderlichen Ausgleich aufgrund der Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO
- Erforderlichkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung
- Lage in der zukünftigen Schutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Altlasten
- zur erforderlichen Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung
- zur Berücksichtigung evtl. gegebener Auswirkungen von Erschütterungen durch den Bahnbetrieb auf die geplanten Wohngebäude
- Hinweise auf die Verpflichtungen nach BbgDSchG
- zur Einhaltung der gemäß BbgBO erforderlichen Abstandsflächen
- Lärmbelastungen durch die umliegenden Verkehrswege
- Klärung der standortgerechten Dimensionierung des Einzelhandelsvorhabens im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse
- Bestehenden technischen Infrastruktur (Leitungsbestand)

3.2.3 Ergebnis aus der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 65. Im Ergebnis der Auswertung wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 (Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Einzelhandel“) dahingehend angepasst, dass die Festsetzung mit den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse in Einklang gebracht wurde (maximale Verkaufsfläche von 1.500 m², nahversorgungsrelevantes Sortiment auf 96 % der zulässigen Verkaufsfläche, Bestimmung der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 4 Nr. 1.1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg, Ausnahmeregelung bei 75 % nahversorgungsrelevantem Sortiment der zulässigen Verkaufsfläche). Zum Ausgleich für die höhere Grundstücksausnutzung wurde die Festsetzung Nr. 17 (Festsetzung von Spielfläche) und Nr. 12 (extensive Dachbegrünung) ergänzt. Hin zu den benachbarten Bahnflächen der Flurstücke 1222/18 und 1222/16 wurden durch die textliche Festsetzung Nr. 14 die Abstandsflächenanforderungen der BbgBO ersetzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen insbesondere zu den folgenden Punkten ergänzt bzw. angepasst:

- Ergänzungen hinsichtlich der Ziele der Raumordnung
- Ergänzung des Hinweises zur Lage des Geltungsbereichs innerhalb der zukünftigen Schutzzone III B des Wasserwerks Stolpe
- Ergänzung von Hinweisen zur Altlastensituation
- Ergänzung von Hinweisen zu ggf. auftretenden Erschütterungen durch den Bahnbetrieb
- Ergänzung von Hinweisen zu den Verpflichtungen nach BbgDSchG

Darüber hinaus wurden folgende Untersuchungen ergänzt:

- Artenschutzfachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs
- verkehrstechnische Untersuchung

3.2.4 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juli bis 06. September 2019 wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert zur Planung Stellung zu nehmen, insgesamt 26 Stellungnahmen sind eingegangen.

Die folgenden neun Behörden haben sich nicht geäußert, so dass davon auszugehen ist, dass Ihre Belange nicht von der Planung berührt werden:

- Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft
- Landesbetrieb Forst Brandenburg
- Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
- Westfälische Gesellschaft für Geoinformationen und Ingenieurdienstleistungen mbH
- Stadt Hohen Neuendorf / Eigenbetrieb Abwasser
- Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
- Gemeinde Mühlenbecker Land
- Gemeinde Birkenwerder
- Gemeinde Leegebruch

Die folgenden elf Behörden stimmen der Planung uneingeschränkt zu:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Land Brandenburg, Ministerium der Finanzen
- Landesamt für Bauen und Verkehr
- Industrie- und Handelskammer IHK
- Handelsverband Berlin-Brandenburg, Abteilung Landesplanung
- Stadt Oranienburg
- Stadt Henningsdorf
- Stadt Velten
- Gemeinde Glienicke/Nordbahn
- Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH
- Berliner Wasserbetriebe

Folgende 12 Behörden stimmen der Planung mit Hinweisen zu:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
 - Land Brandenburg, Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
 - Land Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung
 - Eisenbahnbundesamt
 - Landesbetrieb Straßenwesen
 - Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel
 - Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“
 - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
 - E.DIS Netz GmbH; Regionalbereich West Brandenburg
 - Wasser Nord GmbH & Co. KG
 - GDMcom GmbH
 - PLEdoc GmbH
-

Es wurden insbesondere folgende Hinweise gegeben:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen, Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.
- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten, die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen wird bestätigt, die Entwurfsfassung der Begründung ist zu aktualisieren (vgl. Kap. I. 2.3.1).
- Das Eisenbahnbundesamt äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die aufgrund des Schienenverkehrs zu erwartenden Immissionen sind jedoch im Rahmen des Bebauungsplans zu bewältigen.
- Mit Schreiben vom 20.08.2018 wurde seitens des Landesbetriebs Straßenwesen eine generelle Zustimmung zum Bebauungsplan und somit zur Anbindung an die B 96a erteilt. Die generelle Zustimmung zur Anbindung ersetzt jedoch nicht die Abstimmung zur Gestaltung der straßenbaulichen Anbindung an die Bundesstraße. Zur technischen Prüfung der straßenbaulichen und verkehrstechnischen Situation der neuen Anbindung des B-Plangebietes sind dem Straßenbaulastträger verkehrstechnische Untersuchungen und ausgearbeitete Straßenbaupläne vorzulegen. Die Kosten erforderlicher Maßnahmen für eine funktionsfähige Anbindung trägt der Veranlasser.
- Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel erklärt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist. Es werden Hinweise zum aktuellen Stand der Regionalpläne gegeben, die sich in der Begründung wiederfinden (vgl. Kap. I. 2.3.2).
- Die Ver- und Entsorgungsträger geben Hinweise auf ihren Leitungsbestand, unter anderem auch auf eine grundbuchrechtlich gesicherte Regenwasserleitung, die auch weiterhin zu sichern ist und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde (vgl. Kap. I. 2.2.4).

Die folgenden drei Behörden äußern Hinweise und abwägungsrelevante Belange, so dass eine Stellungnahme und Abwägung der Stadt erforderlich sind:

- Land Brandenburg, Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Fachbereich Immissionsschutz
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Ost, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen
- Landkreis Oberhavel, Fachbereich Bauordnung und Kataster, untere Bauaufsichtsbehörde, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht (Untere Verkehrsbehörde, Untere Naturschutzbehörde)

Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere des Immissionsschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Brandenburg, teilt in seiner Stellungnahme vom 18.09.2019 mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zum nun vorliegenden Entwurf, trotz der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens und die daraus getroffenen Festsetzungen, erhebliche Bedenken bestehen.

Die Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 in der Nacht beträgt 30 dB(A). Dieser ist auch durch Eigenabschirmung der Gebäude nur bedingt minderbar und liegt über dem Pegel der Gesundheitsgefährdung. Es bleibt hier aus unserer Sicht mit Verlaub nur ein „einbunkern“.

Aus vorgenannten Gründen sollte die o.g. Planung an diesem Standort noch einmal dringend überdacht werden!

Wird teilweise berücksichtigt.

Redaktionelle Änderung der Begründung und Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag (siehe II.2.7 Immissionsschutz und IV. 6. Städtebaulicher Vertrag). Keine Auswirkung auf den Planinhalt.

- a) Am städtebaulichen Ziel der baulichen Entwicklung des Standortes wird festgehalten (Bebauung ist planungsrechtlich bereits aufgrund BP Nr. 1 „Ortsmitte“ zulässig).
- b) Der Bebauungsplan trifft immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Einhaltung von Beurteilungspegeln in Innenräumen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.
- c) Zur Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Folgen auf unterschiedliche Belange wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bebauungsplanbegünstigten geschlossen werden. Inhalt dieses Vertrages ist u.a. die freiwillige Errichtung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung eines geplanten Kinderspielplatzes von Schienenverkehrslärm sowie die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung der Innenräume.
- d) Die immissionsschutzrechtliche Berechnungsgrundlage ist zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung mit dem Bauaufsichtsamt festzulegen, in die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei einem hohen Güterverkehrsaufkommen (dies entspricht dem im Schallgutachten betrachteten 57 Güterzügen tags und 46 Güterzügen nachts) eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr (DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.3 Absatz 3) nicht erfolgen soll.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und maximal drei Vollgeschossen (3. Vollgeschoss im Dach auszubilden) sowie allgemeine Lärmschutzmaßnahmen zur Bahnstrecke und zur Mittelstraße fest. Die Errichtung von Wohngebäuden ist somit heute bereits zulässig, nicht jedoch die Abschirmung des Lärms durch lange Gebäude (sogenannte städtebaulich robuste Strukturen).

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Entwicklung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. An der Planung an diesem Standort wird festgehalten. Da eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik geprüft worden.

Mit Überplanung des Bereiches entlang der Bahnstrecke durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine schallabschirmende Bebauung geschaffen, zum anderen sollen erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen konkret festgesetzt werden.

Zur Vermeidung einer für Bergfelde untypischen Großstruktur werden im WA 2 entlang der Bahn zwei Baufelder festgesetzt, Baufeld 2 und 3. Zudem wird im WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die für die Baufelder 2 und 3 eine einzuhaltende minimale Gebäudelänge vorschreibt und Gebäudelängen über 50m zulässt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht. Das jetzt zulässige vierte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden, um die stadtgestalterisch erforderliche räumlich wirksame Unterordnung zu gewährleisten.

Zudem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sowohl eine zeitliche Abfolge der Vorhabenrealisierung (aufschiebend bedingte Festsetzung, wonach die Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen im Baufenster 1 bis zur Errichtung der lärmabschirmend wirkenden Bebauung der Baufelder 2 und 3 unzulässig ist), als auch eine bedingte Zulässigkeit der Gebäudehöhe (die Bebauung Baufenster 1 darf maximal in gleicher Höhe der Bebauung in den Baufenstern 2 und 3 erfolgen) festgesetzt.

Sollte an dieser Planung festgehalten werden, ist die Festsetzung Nr.8 zu ergänzen:

In Räumen, in denen die genannten Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden, ist eine schallgedämmte Zwangslüftung vorzusehen.

Wird berücksichtigt.

Eine ausreichende schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit wurde bei der Erarbeitung des Planentwurfes vorausgesetzt. Die baukonstruktive bzw. bautechnische Lösung darf nicht im Bebauungsplan alternativlos vorgeschrieben werden. Dem Hinweis der Fachbehörde wird dem Grunde nach gefolgt und im städtebaulichen Vertrag mit dem Planbegünstigten festgelegt, dass die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung der Innenräume erfolgen muss.

Hinweis:

Im Zuge der Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird die DIN 4109-2 zur Anwendung kommen. Diese sieht eine Minderung des berechneten Schienenverkehrslärms um 5 dB bei der Bestimmung des notwendigen Schalldämmmaßes vor. In der Einführung der DIN für das Land Brandenburg im Amtsblatt Nr. 45 vom 07. 11.2018 wird dazu ausgeführt:

„Eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr gemäß Abschnitt 4.4.5.3 Absatz 3 ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Erforderlichenfalls ist eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen.“

Dazu ist anzumerken, dass diese Minderung seitens des LfU bei einem hohen Güterverkehrsaufkommen (wie hier vorliegend) nicht präferiert wird.

Wird berücksichtigt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung (Stand Januar 2019) wurde die mögliche Minderung des Beurteilungspegels bei Berechnung der Schienenverkehrsemissionen nicht vorgenommen. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags wurden auch für das Sondergebiet `Wohnen und Einzelhandel` angesetzt.

In der Begründung wird als -redaktionelle Ergänzung - ein Hinweis aufgenommen, dass bei einem hohen Güterverkehrsaufkommen, wie hier vorliegend, eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr (DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.3 Absatz 3), nicht erfolgen soll.

Belange des Personen- und Güterverkehrs auf der Schiene

Die DB Immobilien, Regionalbereich Ost, gibt in der Gesamtstellungnahme der Deutsche Bahn AG, Region Ost, vom 05.09.2019 folgende Hinweise:

Bahneigener Grundbesitz ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit einbezogen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 AEG).

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von auf magnetische Felder empfindlichen reagierenden Geräten zu rechnen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Maßnahmen nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten baulichen Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb empfehlen wir die Bauantragsunterlagen der DB AG vorzulegen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vor-bereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Die Hinweise werden **berücksichtigt**.

Die Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d. h. bei der konkreten Vorhabenplanung, zu beachten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt (vgl. I 2.2.7).

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Wird **nicht berücksichtigt**.

Es ist allgemein bekannt, dass Bahnanlagen nicht betreten werden dürfen. Naturgemäß stellt die gesamte Bahnanlage für Personen, die sie unbefugt betreten, eine Gefahrenquelle dar. Dennoch kann die Verkehrssicherungspflicht nicht in eine allgemeine Unfallverhütungsvorschrift, mit Maßnahmenforderung, ausgeweitet werden.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Wird berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, wie sich aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Emissionen die zukünftige Lärmsituation darstellt. Diese umfasst den Verkehrslärm, einschließlich des Lärms aufgrund des Schienenverkehrs (S-Bahn, Regionalbahn- und Güterverkehr) und des geplanten Parkplatzverkehrs sowie die geplanten gewerblichen Lärmquellen. Die empfohlenen bodenrechtlich relevanten Maßnahmen führen zu Festsetzungen im Bebauungsplan. Existieren zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherten Informationen über vorhabenbezogene Lärmquellen, so muss diesbezüglich auf eine detaillierte Ermittlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen werden. Das Baugenehmigungsverfahren sichert die Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben.

Zur Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Folgen auf unterschiedliche Belange soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bebauungsplanbegünstigten geschlossen werden. In diesen werden aufgrund der Auswirkungen des Schienenverkehrs folgende Inhalte aufgenommen:

Vorhabenbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und vor Lärm (vgl. Begründung Kap. I. 2.2.7., II. 1.3.)

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindert wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Inhalt des Bebauungsplans.

Redaktionelle Ergänzung der Begründung (Kap. I. 2.2.7 Einflüsse durch die benachbarte Bahntrasse), keine Auswirkung auf den Planinhalt.

Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.

Wird teilweise berücksichtigt.

Auf die Festsetzung der Lage von verbindlichen Fußwegen, Grünflächen und Spielplatzflächen etc. wird zu Gunsten eines Gestaltungsspielraums für die Freiraumplanung verzichtet.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird aufgrund des Hinweises wie folgt ergänzt (vgl. I.2.2.7): Zur Bahnlinie ausgerichtete Erholungsbereiche oder Spielplätze im WA 2 erfordern eine lärmschutztechnische Prüfung und ggf. die Durchführung schallreduzierender Maßnahmen. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten, insbesondere sind Ballfänge in der geforderten Höhe zu errichten.

Die DB Netz AG, Regionalbereich Ost, äußert in der Gesamtstellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost, vom 05.09.2019 Bedenken gegen die Planung.

Gemäß Lärmschutzgutachten ergeben sich kritische Lärmpegel (insbesondere in den Nachtzeiträumen) bedingt durch die Gebäudelücken für den Wohnbereich WA1 und WA2. Die komplette Schließung der Bebauungslücken ist umzusetzen.

Wird sachgerecht berücksichtigt.

Redaktionelle Änderung der Begründung und Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag (siehe II.2.7 Immissionsschutz und IV. 6. Städtebaulicher Vertrag). Keine Auswirkung auf den Planinhalt.

- a) Der Bebauungsplan trifft immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Einhaltung von Beurteilungspegeln in Innenräumen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.
- b) Zur Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Folgen auf unterschiedliche Belange soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bebauungsplanbegünstigten geschlossen werden. Inhalt dieses Vertrages ist u.a. die freiwillige Errichtung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung eines geplanten Kinderspielplatzes von Schienenverkehrslärm.

Der Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich der Flächen der DB Netz wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Die Einfriedung zur Seite der Eisenbahnverkehrsfläche ist zwingend erforderlich, um Gefahren für den Bahnbetrieb auszuschließen.

Die Errichtung von Spielplätzen und Freizeitanlagen zur Gleisseite sind auszuschließen.

Ein Flächenverkauf der DB Netz AG wird in dem Planungsgebiete ausgeschlossen.

Die Schutzabstände zur Fahrleitungsanlagen müssen mindestens 5m betragen.

Eine Zuwegung zu den Bahnanlagen für die Instandhaltung und dem Notfallmanagement muss stets gegeben sein.

Die weiteren Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern die Vorhabenplanung bzw. Baudurchführung. Redaktionelle Ergänzung der Begründung, keine Auswirkung auf den Planinhalt.

Belange der Mobilität der Bevölkerung

Die Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel teilt in ihrer Stellungnahme vom 12.09.2019 folgende Bedenken mit:

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist die Anbindung an die Mittelstraße (B 96 a) nicht umsetzbar.

Die in den Unterlagen vorhandene Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgte für einen Einmündungsbereich. In der Prüfung der geplanten Anbindung der vorhandenen Zufahrten auf die B96a wird jedoch aufgrund des geringen lagemäßigen Versatzes von einer Kreuzung ausgegangen. Hier werden erheblich Probleme bei der Umsetzung gesehen.

Klare Vorfahrtsregeln müssen geschaffen werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die B96a als Schulweg genutzt wird und hier eine sehr hohe Belastung durch Fußgänger und Radfahrer vorhanden ist. Eine übersichtliche Gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer ist daher zwingend erforderlich.

Wird **sachgerecht berücksichtigt**.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat, als Träger der Straßenbaulast, in seiner Stellungnahme vom 02.09.2019 bei Beachtung der im Schreiben benannten vorhabenkonkreten Nebenbestimmungen die erforderliche Zustimmung zur Anbindung in Aussicht gestellt. Die Nebenbestimmungen sind bei der Umsetzung der Planung im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Es wird ein ergänzender Hinweis zur Vorbereitung des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und den Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenwesen gegeben:

Die Ausgestaltung der Zufahrt und die Anbindung an die B96a werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der bebauungsplanbegünstigte verpflichtet sich dazu, die Kosten für im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ggf. durch die untere Straßenverkehrsbehörde angeordnete notwendige verkehrs- und ordnungsrechtliche Maßnahmen zu tragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zudem zur freiwilligen zweckgebundenen Zahlung eines Geldbetrags als Kostenbeitrag für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrende und Zufußgehende (Brückenaufweitung /Verbreiterung des Gehweges).

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, einschließlich der Eingriffsregelung

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel äußert in der Stellungnahme vom 12.09.2019 zum einen Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes:
Entsprechend Kapitel 2 des Artenschutzfachbeitrags (AfB, Büro Knoblich, Stand 08/2018) ist ein Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien im Plangebiet auszuschließen. Entsprechend Kapitel 3.2 der Begründung zum BPL Nr. 65 (Stand 07/2019) erfolgten in der Vergangenheit Sichtbeobachtungen von Fledermäusen im Plangebiet. Weiterhin wird im Plangebiet von siedlungsnahen Amphibien und Reptilien ausgegangen. Im AfB konnte der Ausschluss von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien nicht nachvollziehbar dargelegt werden. Die artenschutzfachlichen Untersuchungen sind um Fledermaus-, Amphibien- und Reptilienarten zu erweitern. Dafür sind die Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien zu kartieren und die Ergebnisse verbal und kartografisch darzustellen.

Wird teilweise berücksichtigt.

Der vermeintliche Widerspruch zwischen Artenschutzfachbeitrag (AFB) und Umweltbericht konnte durch die aufgrund der geäußerten Bedenken angeforderte Stellungnahme des Gutachters, Büro Knoblich, vom 29.10.2019, ausgeräumt werden. Eine Kartierung ist nicht erforderlich, Kapitel 3.2 der Begründung zum BPL Nr. 65 wird präzisiert.

Auszug aus der genannten Stellungnahme des Gutachters:

Bei den im Umweltbericht beschriebenen Beobachtungen von Fledermäusen und Avifauna laut Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (2014), handelt sich um eine Ungenauigkeit im Umweltbericht. Die getätigten Angaben beziehen sich auf den Messtischquadranten (MTBQ) 3345NO im Allgemeinen und wurden lediglich auf das Plangebiet heruntergebrochen, welches nur einen äußerst geringen Anteil am MTBQ hat.

Die anschließenden Ausführungen im Umweltbericht (s. S. 13) als auch im Artenschutzfachbeitrag (s. S. 7) legen fachgerecht anhand von vorhandenen Biotoptypen und umgebenden Strukturen dar, dass kein Potential für alle streng oder besonders geschützten Artengruppen, bis auf Vögel, im Plangebiet besteht. Eigene Begehungen im Mai und Juni 2018 ergaben zudem keinerlei Hinweise auf ein regelmäßiges Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten oder regelmäßig besetzter, ganzjährig geschützter Niststätten (s. S. 8 und 9).

Auch wurde im Umweltbericht angenommen, dass wegen seiner siedlungsnahen Lage entlang einer Bahnstrecke und stark befahrenen Straße von typischen siedlungsnahen Amphibien, Reptilien, Insekten und sonstigen Wirbellosen auszugehen ist. Weiterhin besitzt das Plangebiet aufgrund seiner ehem. anthropogen genutzten Flächen und Armut an wertvollen Biotopen (einschl. geeigneter Habitate für Amphibien und Reptilien) eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, sodass höchstens von allgemein verbreiteten und ungefährdeten Arten ausgegangen wurde. Darauf wurde im AFB eingegangen (vgl. S. 9). Hierfür ist im Vorfeld mit Frau Schulz (UNB Landkreis Oberhavel) am 15.05.2018 telefonisch abgestimmt worden, dass keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchzuführen sind und dieser auf Grundlage einer Potenzialabschätzung mit „worst-case-Ansatz“ zu erstellen ist.

Zum anderen äußert die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel in der Stellungnahme vom 12.09.2019 Bedenken hinsichtlich der Eingriffsregelung:

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen orientieren sich teilweise an den textlichen Festsetzungen des BPL Nr. 1. Als Ausgleich für die Neuversiegelungen sind die Maßnahmen Baumerhalt, Baumpflanzungen sowie Dachbegrünungen vorgesehen (vgl. Abschnitt 6.2 des Umweltberichts zum Entwurf des BPL Nr. 65, Stand 07/2019). Dem Umweltbericht ist nicht zu entnehmen, ob es sich bei den bereits vorhandenen Bäumen auf der Planfläche um gepflanzte Bäume oder Gehölze aus natürlicher Sukzession handelt. Einzelbaumpflanzungen, Dachbegrünung und der Erhalt von Bäumen aus natürlicher Sukzession stellen aus naturschutzfachlicher Sicht keine geeignete Kompensationsmaßnahme für die geplanten Eingriffe durch Neuversiegelungen dar. Im weiteren Planungsverlauf sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und nachvollziehbar darzustellen. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) zu entnehmen.

Wird teilweise berücksichtigt.

Die von der Fachbehörde aufgeworfenen Fragen zu Kompensationsmaßnahmen und der fehlenden nachvollziehbaren Darstellung konnten durch die Erläuterung des Gutachters, Stellungnahme Büro Knoblich vom 29.10.2019, ausgeräumt werden. Damit sind bereits im Offenlegungsexemplar des Umweltberichtes die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich dargestellt. Kapitel 6.2 der Begründung zum BPL Nr. 65 wird präzisiert.

Zur Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Folgen auf unterschiedliche Belange soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bebauungsplanbegünstigten geschlossen werden. Dieser umfasst u.a. folgenden Inhalt:

Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, dies sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Begründung Kap. III. 6.1.), vorhabenbezogene Kompensationsmaßnahmen in Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen (Beschluss der StV in ihrer Sitzung am 25.04.2019), Sichtschutzpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Auszug aus der genannten Stellungnahme des Gutachters:

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht (s. S. 35) reduziert sich durch eine Neuversiegelung von 1.370,5 m² die Bodenfruchtbarkeit und -fauna. Beeinträchtigungen des Bodens sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen (s. S. 33 HVE). Da keine Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich/Naturraum möglich sind, wurde entsprechend HVE nach anderen Möglichkeiten zur Kompensation von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes gesucht. Orientierend am rechtskräftigen Bebauungsplan wurden dahingehend die Maßnahmen Baumerhalt (1.), Baumpflanzung (2.) und Dachbegrünung (3.) vorgeschlagen und verbal argumentativ beschrieben:

- 1. Da die im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan gefällt werden dürfen ohne Ersatz zu schaffen, ist deren Festsetzung zum Erhalt im derzeitigen Bebauungsplanverfahren einer Pflanzung gleichzusetzen. Da gemäß CIR-Biotoptypenkartierung (BTLN) des Landes Brandenburg von 2009 die besagten Bäume nicht als Gehölz-, sondern als Grünlandfläche dargestellt sind und demnach nicht älter als 10 Jahre sein dürften, ist davon auszugehen, dass diese gepflanzt worden sind. Denn ihr Stammumfang (Minimum 50 cm bei Waldkiefern) sowie die linienhafte Anordnung spricht gegen einen Sukzessionsaufwuchs. Durch den Erhalt der 9 Bäume ergibt sich demnach ein Mehrwert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.*
- 2. Als weitere Maßnahme zur Kompensation von Versiegelung ist die Pflanzung von 24 Bäumen mit je 100 m² kronenüberschirmter Fläche (Durchmesser rund 11,3 m) aufgeführt. Damit wird den Vorgaben der HVE entsprochen, die eine 3-reihige oder 5-m-breite Gehölzpflanzung von mindestens 100 m² als Kompensationsmaßnahme für Versiegelung/Teilversiegelung vorsieht (s. S. 34). Durch die Pflanzung von Gehölzen kommt es insgesamt zu einer Aufwertung des Plangebietes.*

3. *Da durch den Eingriff gemäß HVE keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung, wie seltene Böden oder Naturdenkmale, beeinträchtigt werden, können im Ausnahmefall auch Gestaltungsmaßnahmen als Kompensation anerkannt werden, wenn sie gemäß HVE S. 23 i. V. m. S. 33 eine Aufwertung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna erzielen. Hierzu zählt die Dachbegrünung (am Ort des Ausgleichs) als landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes gemäß den Zielen der Landschaftsplanung, denn sie schafft insb. im Vergleich zu einem nicht begrünten Dach eine bessere Atmosphäre zum Wohnen und Leben, Lebensraum für Fauna und Flora, bildet Retentionsfläche für Oberflächenwasser mit verringertem Abfluss, trägt zu einem verbesserten Mikroklima bei und wertet damit das Plangebiet auf. Eine Dachbegrünung verringert damit effektiv die sich im Vergleich zu einem Dach ohne Begrünung ergebende Vollversiegelung um ein Vielfaches. Ein begrüntes Dach kann entsprechend als teilversiegelte Fläche angesprochen werden und verringert damit den Vollversiegelungsgrad des Bebauungsplans.*

3.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Juli bis 30. August 2019 wurden aus der Bürgerschaft 21 schriftliche Stellungnahmen sowie eine Sammelstellungnahme mit insgesamt 22 Unterschriften eingereicht.

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im August 2018 eine Sammelstellungnahme mit 246 Stimmen abgegeben wurde, anstatt der im Rahmen der Offenlage genannten 170 Stimmen. Hierzu ist anzumerken, dass nicht die Häufigkeit relevant ist, mit der auf einen Belang hingewiesen wird. In die Abwägung sind, unabhängig von der Anzahl der Stellungnahmen, alle Belange einzustellen, die aufgezeigt werden, auch wenn möglicherweise in einer einzigen Stellungnahme Benken geäußert werden. Lediglich das Verfahren zur Mitteilung des Ergebnisses unterscheidet sich. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB besteht eine Verfahrenserleichterung bei Sammelstellungnahmen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Allen anderen Einwendern wird das Ergebnis der Abwägung persönlich schriftlich mitgeteilt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stimmen fünf Einwender der Planung uneingeschränkt zu.

38 Einwender äußern die im Folgenden aufgeführten Hinweise und Bedenken zur Planung, die thematisch zusammengefasst wiedergegeben werden.

Forderung nach einem vollständigen Erhalt des derzeit geltenden Planungsrechts, d. h. keine Neuaufstellung für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“

Es wird die Auffassung vertreten, dass es sich bei dem Plangebiet, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, um ein Reines Wohngebiet handelt, in dem Einfamilienhäuser zulässig sind und der dörfliche Charakter des alten Dorfkerns durch eine angepasste architektonische Gestaltung gewahrt werden soll. Diese städtebauliche Zielstellung könne durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht gewährleistet werden.

Grund für den einstigen Zuzug seien die gewachsene Wohngegend, ohne hohe Häuser und mit fast noch dörflichem Charakter, sowie die entsprechend intakten nachbarschaftlichen Verhältnisse gewesen. Zum Erhalt einer Baugenehmigung seien eine „offene Wohnbauweise mit max. 1,5 Etagen und rotem Satteldach“ gefordert worden. Sowohl die Häuser als auch die Außenanlagen der Grundstücke seien an den dörflichen Charakter angepasst worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Entstehung einer „Trabantenstadt“ befürchtet, die für den Stadtteil Bergfelde unangemessen, da maßstabssprengend, und somit unerwünscht ist. Die bedenkenträger kündigen an, sich weiterhin persönlich und ggf. mit Rechtsmitteln gegen eine mögliche Rechtskraft des Bebauungsplanes und spätere Umsetzung der Planung einzusetzen.

Wird **nicht berücksichtigt**.

Die Belange wurden im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss am 02.04.2019 bereits erörtert.

Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 zugrunde liegende städtebauliche Zielsetzung aus den 90er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung und der städtebaulichen Zielsetzung, wie sie im Leitbild der Stadt definiert ist. Die Errichtung von Einfamilienhäusern in einem Wohngebiet mit dörflichem Charakter ist hier nicht mehr zeitgemäß und auch nicht zielführend, der nachweisliche Wohnraumbedarf wird dadurch nicht gedeckt.

Ziel der nachhaltigen Stadtteilentwicklung ist die Schaffung eines maßvollen Geschosswohnungsbaus in Randlage des faktischen zentralen Versorgungsbereiches und in fußläufiger Erreichbarkeit zum S-Bahnhof Bergfelde, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, wie einer integrierten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoß, Räumlichkeiten für die Kindertagesbetreuung und für einen öffentlich nutzbaren Spielplatz. Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten.

Befürwortung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Bergfelde, jedoch grundlegende Bedenken gegen die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele

Die Schaffung von sozialem Wohnungsbau wird begrüßt, es sollte jedoch in einem dem Umfeld angemessenen Maß erfolgen. Das vorgestellte Bauvorhaben des möglichen Investors wird als überdimensioniert und in keiner Form verträglich für „unser Bergfelde“ angesehen.

Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen (ungenügende Taktfrequenz des ÖPNV, Verkehrsbelastung, ungenügend dimensionierte Verkehrswege an der B 96a, teils Überlastung der sozialen und technischen Infrastruktur) sei das Plangebiet in keiner Weise für ein Wohnungsbauprojekt der geplanten Größe bzw. für den Zuzug von bis zu 600 Menschen geeignet.

Verwiesen wird von den Einwendern auf das Leitbild Hohen Neuendorfs und das in der Ausgabe von „Unser Hohen Neuendorf“ (28.05.2018) postulierte Ziel: „Wohnungsbau in Hohen Neuendorf Ja - Aber mit Bedacht!“ Es wird auch gefordert, auf die „ursprünglich geplante sanften Erschließung“ zurück zu kehren, wie z.B. die Errichtung von 40-50 Einfamilienhäusern. Die Versiegelung solle reduziert werden auf nur etwa 30 %.

Wird **nicht berücksichtigt**.

Unter Berücksichtigung des Leitbildes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll zur Deckung des Wohnraumbedarfes auf das hier vorliegende Potential ungenutzter Flächen im Innenbereich des Stadtteils Bergfelde zurückgegriffen werden, für die bereits Baurecht besteht, die in den letzten 25 Jahre jedoch nicht bebaut wurden. Die Entwicklung dieses Wohnstandortes ist somit im öffentlichen Interesse.

Auch hier ist zu begründen, dass das Plangebiet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst befindet, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Errichtung von Einfamilienhäusern in einem Wohngebiet mit dörflichem Charakter ist hier nicht mehr zeitgemäß und auch nicht zielführend, der nachweisliche Wohnraumbedarf wird dadurch nicht gedeckt.

Mit der Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes, der Staffelung des Maßes der Bebauung und der Bauweise wird zwischen dem geplanten Geschosswohnungsbau in Randlage der Bahnflächen und den umliegenden Baustrukturen des Stadtteilzentrums und der bestehenden Wohnbebauung ein fließender Übergang geschaffen.

Nachbarschaftliche Rücksichtnahme:

In der Stellungnahme wird auf § 242 BGB und den Grundsatz der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme verwiesen. Dieser Grundsatz verpflichtet zur Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen des anderen sowie zu einem redlichen und sozialen Verhalten. Wende man das Rücksichtnahmegebot an, so bedeute dies, dass man im Rahmen eben dieser Rücksichtnahme nicht nur manches unterlassen sollte was dem Nachbarn stören kann, sondern im Einzelfall auch handeln muss, um eine Störung zu beseitigen. Ebenso müsse man im Interesse des Nachbarn unter Umständen Beeinträchtigungen dulden. Nach Rücksichtnahmegebot müsse in angemessener Art und Weise ein Ausgleich zwischen dem Bauherrn und seiner Umgebung geschaffen werden. Verletzt sei das Rücksichtnahmegebot immer dann, wenn durch ein geplantes Bauvorhaben eine Person oder ein konkreter Personenkreis individualisiert und qualifiziert betroffen ist. Das Gebot zur nachbarschaftlichen Rücksichtnahme werde dadurch verletzt, dass in einem Gebiet, in dem bislang eine zweigeschossige Bebauung üblich war, durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit einer vierstöckigen Bebauung geschaffen wird. Die Eigentümer der an die künftige Bebauung angrenzenden vorhandenen Wohngrundstücke seien individualisiert und qualifiziert betroffen.

Besondere Bedeutung habe das Gebot der Rücksichtnahme in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Dies bedeute, dass selbst wenn ein Bauvorhaben dem Bebauungsplan entspricht und in seinem Geltungsbereich liegt, es als unzulässig gewertet werden kann, wenn von dem Bauvorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht und die gebotene Rücksichtnahme nicht eingehalten wird.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 15 Abs. 1 BauNVO. Demnach sind die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die angeführten Rechtsvorschriften sichern, dass ein entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässiges Vorhaben aufgrund seiner Besonderheit im Einzelfall nachbarschaftliche Spannungen befürchten lässt, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen. Die Rechtsvorschriften betreffen die Umsetzung der Planung und sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Kritik hinsichtlich der mangelnden Transparenz des Planungsprozesses und der ungenügenden Möglichkeit der Partizipation

Die Einwander äußern Kritik an der Transparenz der Homepage (hohen-neuendorf.de). Den Bürgern werde es unnötig erschwert, so wichtige Themen wie Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten zu laufenden Bebauungsplanverfahren zu finden. Eine Bebauung, die vom Bebauungsplan Nr.1 „Ortsmitte“ abweicht, könne nur unter Einbeziehung der Bergfelder Bevölkerung erfolgen und müsse mitgestaltbar sein, um den Charakter von Bergfelde zu erhalten und ein altersgerechtes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

Wird nicht berücksichtigt.

Die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches, d. h. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB, zur Beteiligung der Bürger bzw. der Öffentlichkeit bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden eingehalten.

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich, d. h. gemäß § 14 der Hauptsatzung der Stadt Hohen Neuendorf, im Amtsblatt der Stadt.

Rechtsmittel

Einwender kündigen an, dass sie sich vorbehalten, gegen die Baugenehmigung des Nachbarn zur Umsetzung der Planung in Widerspruch zu gehen und zudem einen Antrag auf aufschiebende Wirkung zu stellen. Sollte die Unzulässigkeit des Bauvorhabens gerichtlich bestätigt werden, sei der Bebauungsplan nicht umsetzbar und somit insgesamt eine neue Planung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.Kritik an Gutachten

Einwender zweifeln die Ergebnisse der vorliegenden, vom Investor beauftragten, Gutachten an und fordern die Erstellung von unabhängigen Verkehrs- und Schallgutachten.

a) Kritik an den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens

Die Bestandsanalyse beziehe sich auf nicht mehr aktuelle Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2010. Die vom Gutachter angenommene Spitzenstunde der maximalen, der Zeit zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr, entspreche nicht der Realität. Die Spitzenzeiten wären morgens zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr und nachmittags von 14.30 Uhr - 16.30 Uhr.

Die lediglich vorliegende dreistündige Zählung nachmittags (Verkehrsgutachten Seite 14), befände sich nach Schulschluss der Ahorn-Grundschule. Somit seien alle Kinder, die mit Fahrrad zur Schule hin- und zurück fahren, nicht in die Zählung eingeflossen. Eine persönlich durchgeführte Zählung am 19.08.2019 von 7.00-8.00 Uhr auf der Mittelstraße in Höhe des Plangebietes erfasste 162 Fahrradfahrer (98 % Schulkinder) und 735 Kfz (Pkw und Lkw), die nicht im Verkehrsgutachten berücksichtigt worden seien. Die Verkehrssicherheit der Radfahrer sei aufgrund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge der Planung und unter Berücksichtigung der geringen Verkehrsraumbreiten gefährdet.

Zudem gehe der Gutachter davon aus, dass alle Fahrradfahrer auf der Straße - der B96A - zu fahren haben, da kein Fahrradweg vorhanden sei (Verkehrsgutachten Seite 7). Diese Aussage sei bedenklich, da durch diese Verkehrsführung die Sicherheit der Kinder auf ihrem Schulweg nicht gewährleistet werden könne.

Die Annahme des Verkehrsgutachters, dass 38% der Bewohner im geplanten Baugebiet mit den öffentlichen Verkehrsmitteln fahren werden (Verkehrsgutachten Seite 11) sei nicht nachvollziehbar, da dies nicht dem Durchschnitt der Verkehrsmittelwahl in Hohen Neuendorf widerspiegele. Auch werde der Annahme des Gutachters nicht gefolgt, dass der geplante Vollsortiments mit Bäckerei, der voraussichtlich um 7.00 Uhr öffnen wird, einen Kundenverkehr von 7.00 Uhr - 8.00 Uhr von 6 Personen erzeugt (Verkehrsgutachten Seite 16). Bei der gegenüber des Plangebietes auf dem Grundstück des Lebensmittelhandels Norma, befindlichen Bäckerei hat der Einwender am 19.08.2019 zwischen 7.00 Uhr und 8.00 Uhr insgesamt 98 Kunden gezählt, die mit Auto über die Zufahrt von der Mittelstraße aus kommend zur Bäckerei gefahren sind.

Der Abstand der Zufahrt des Norma-Marktes zur geplanten Einfahrt des Sondergebietes sowie die Abstände zur Einmündung der Brückenstraße in die Mittelstraße und zur Kreuzung Sommerstraße/Dorfstraße/Mittelstraße würden deutlich zu Gunsten des Ergebnisses des Gutachtens aufgerundet, dies habe eine persönlich durchgeführte Abstandsmessung ergeben.

Eine weitere Kritik wendet sich gegen den im Gutachten erbrachten Schleppkurvennachweis für den Zulieferverkehr für das geplante Sondergebiet (Verkehrsgutachten Anlage 4.2). Es wird bezweifelt, dass ein mehrachsiger LKW rückwärts von der Mittelstraße in das Plangebiet einfahren kann. Dies erscheine unrealistisch und nicht vereinbar mit der aktuellen Verkehrssituation auf der Mittelstraße/Bundesstraße B96A.

b) Kritik an den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung gehe von einem Verkehr auf der Bundesstraße B96a (Mittelstraße) von 2.760 Kfz/24h aus (Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg (2011)). Dies widerspräche den Angaben aus dem Verkehrsgutachten, das ein Verkehrsaufkommen in Höhe von 5251 KFZ/24h zugrunde legt (2010). Zudem habe der Gutachter seiner Betrachtung fälschlich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50km/h zugrunde gelegt (Schalltechnische Untersuchung Seite 6), obwohl verkehrsrechtlich eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angeordnet sei. Das Gutachten gehe auch davon aus, dass auf der Mittelstraße 0% Gefälle seien, dies entspräche ebenfalls nicht der Realität.

Wird teilweise berücksichtigt.

Die Bedenken / Ängste und Befürchtungen gründen auf einer subjektiven Fehlinterpretation der Gutachten.

Die Unabhängigkeit hat für jeden Sachverständigen bzw. Gutachter die oberste Priorität, er ist lediglich dem Auftrag, nicht dem Auftraggeber, verpflichtet. Die Sachkunde und unabhängige Beurteilung der Gutachter im vorliegenden Verkehrsgutachten und im Schallgutachten wird auch durch die zuständigen Fachbehörden nicht angezweifelt, die Beauftragung eines weiteren Verkehrs- und Schallgutachtens ist nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Offenlage zur vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung eine ergänzende Untersuchung zur Erschließung des Bebauungsplangebiets erstellt wurde (Stand 27.09.2019). Demnach ist selbst bei einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um 40% im Vergleich zum Verkehrsaufkommen von 2010 die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens in den Spitzenzeiten gewährleistet. Durch das geplante Vorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen perspektivisch hingegen lediglich um 10% gegenüber den 2010 festgestellten Verkehrsstärken steigern.

Zudem wurde nach Aufhebung der Umleitungsstrecke für die L 171 an den mit dem Landesbetrieb Straßenwesen vereinbarten Zählstellen am 05.12.2019 eine Verkehrszählung durchgeführt, um belastbare Daten zur Ableitung der Verkehrsprognose zu erhalten. Der Nachweis einer funktionsfähigen Anbindung des Plangebietes und einer Nichtbehinderung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße wurden erbracht.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat, als Träger der Straßenbaulast, in seiner Stellungnahme vom 02.09.2019 die erforderliche Zustimmung zur Anbindung in Aussicht gestellt.

Bedenken gegen die festgesetzte Art der baulichen Nutzung

a) Norma als Einkaufsmöglichkeit ist völlig ausreichend. Kaufland in Hohen Neuendorf ist mit der Bahn oder dem Bus sehr gut erreichbar. Ebenfalls ist das Dorf gut mit Einzelhandelsgeschäften versorgt. Eine Konkurrenzsituation mit den vorhandenen Verkaufsflächen in Bergfelde soll vermieden werden, es wird in dem Zusammenhang auch auf den Bau eines weiteren REWE-Vollsortimenters in Schönfließ verwiesen und die Tragfähigkeit eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters als bedenklich angesehen. Auch entsprächen die getroffenen Festsetzungen nicht den Anforderungen an einen marktadäquaten Standort für großflächigen Einzelhandel.

Einige Einwander fordern den Ausschluss der Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes oder zumindest die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m². Manche Einwander fordern die Ausweisung eines Mischgebietes (MI), andere fordern die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, entlang der Mittelstraße, anstelle eines Sondergebietes (SO).

Auch wird der Vorschlag unterbreitet, den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und weiteren Einzelhandel in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.48 zu verlegen. Dort sei das Areal ausreichend groß und gut einsehbar, eine zusätzliche Ausfahrt auf die B 96a könne vermieden und sichere Schulwege somit gewährleistet werden.

Wird nicht berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten zur Beurteilung des geplanten Einzelhandelsvorhabens (Verträglichkeitsanalyse – Umstrukturierung Neue Mitte Bergfelde, Consilium, 08/2018) bestätigt, dass ein Lebensmittel-Vollsortimenter verträglich ist. Das Vorhaben führt nicht zur Überversorgung des Stadtteils Bergfelde und die Stärkung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches ist zu erwarten. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit enthält der Bebauungsplan Nr. 65 textliche Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsflächengröße und zum Mindestanteil des nahversorgungsrelevanten Sortiments. Somit erfüllt das geplante Vorhaben auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Raumordnung (siehe auch Kap. II. 1.). Das Planvorhaben ist mit den Zielen des LEP HR vereinbar.

b) Die Errichtung von sozialem Wohnungsbau wird begrüßt. Von den zu errichtenden Wohnungen sollten mindestens 20%, andere Einwander fordern 10%, geförderte kostengünstige Wohnungen sein, um die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Hohen Neuendorf umzusetzen.

Wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan schafft, als Instrument des Bodenrechts, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohnungen. Das Plangebiet liegt gemäß Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt im Vorranggebiet Wohnen. Bei der Neubebauung der Potentialfläche besteht die Möglichkeit, durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung sozial gebundene Mietwohnungen herzustellen und darüber zur quantitativen Entlastung des Wohnungsmarktes beizutragen. Der Bebauungsplanbegünstigte hat gegenüber der Stadt Hohen Neuendorf in seiner Vorhabenplanung einen Wohnungsmix nachgewiesen, der ein breites Spektrum von Wohnungsgrößen abdeckt.

Bedenken aufgrund der geplanten städtebaulichen Dichte, der Grenzabstände, der Geschossigkeit, befürchteter Verschattung, der Baukörper

Die Einwander fordern grundsätzlich eine geringere Geschossflächenanzahl, eine niedrigere Bebauungshöhe, eine geringere Bebauungsdichte und kleinere Baukörper.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die an das bestehende Wohngebiet angrenzenden Baufelder, d. h. im WA 1 (Baufeld 1) und WA 2, solle auf maximal drei Vollgeschosse reduziert werden. Andere Einwander fordern eine Begrenzung auf maximal zulässige zwei Vollgeschosse, entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht. Begründet wird die mit dem Einfügegebot. Der Bebauungsplan ermögliche die Errichtung von ca. 160 Wohneinheiten, anstatt der bislang planungsrechtlich zulässigen ca. 40 Wohneinheiten. Eine Überformung des heutigen Gebietscharakters wird befürchtet und der Erhalt der bisherigen städtebaulichen Dichte gefordert.

Die Einwander verweisen auf den Bebauungsplan Nr. 48 – Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, und fordern eine Gleichbehandlung. Hier sei gegenüber den Einfamilienhäusern an der Birkfeldstraße eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, mit einem Abstand des Baufeldes von 5 Metern zur Birkenfeldstraße. Nach einer weiteren Baugrenze in einem Abstand von 10 Metern zur Birkfeldstraße ist erst eine maximal dreigeschossige Bauweise zulässig. Der Übergang von der planungsrechtlich festgesetzten drei- bis viergeschossigen Bebauung an der Mittelstraße zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung an der Birkfeldstraße wird somit durch eine städtebaulich verträgliche Dichte geschaffen. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 solle eine entsprechende Staffelung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden.

Wird nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Mit der Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes, der Staffelung des Maßes der Bebauung und der Bauweise wird zwischen dem geplanten Geschosswohnungsbau in Randlage der Bahnflächen und den umliegenden Baustrukturen des Stadtteilzentrums und der bestehenden Wohnbebauung ein fließender Übergang geschaffen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit maximal 0,5 unter der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten GRZ von maximal 0,6. Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf im Bebauungsplanentwurf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (absolute GRZ). Die absolute GRZ im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 betrug hingegen gemäß der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der BauNVO aus dem Jahr 1990 den zulässigen Höchstwert von 0,8.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 setzt für den Planbereich eine II-geschossige Bauweise fest und ermöglicht durch die textliche Festsetzung Nr. 3 zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss. Somit ist bereits heute die Errichtung von maximal einem dritten Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig.

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen (hier insbesondere Wohnen) an lärmbelasteten Standorten (hier insbesondere Schienenverkehrslärm) ist die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für jede Wohnung das Planungsziel. Anstatt der derzeit zulässigen offenen Bauweise ohne schallabschirmende Wirkung wurde daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Forderung nach Erhöhung der Abstandsflächen zum bestehenden, nördlich angrenzenden Wohngebiet. Der Grenzabstand der nördlichen Baugrenze der Baufelder WA1+ WA2 solle von 3,0 m auf 5,0 m vergrößert werden. Begründet wird dies mit dem Einfügungsgebot und der Verschattung benachbarter Liegenschaften, d. h. der Wohngrundstücke an der Bahnstraße und der Sommerstraße. Ein Einwender fordert die Baugrenze im WA 1, Baufeld 1, in einem Abstand von 12m zur nördlichen Grundstücksgrenze festzusetzen.

Die planungsrechtlich zulässige Errichtung einer Stadtvilla im WA 2, südlich der Einfahrt Bahnstraße 9a, stehe mit dem festgesetzten 3m Abstand zu nah an der Grundstücksgrenze. Die zulässige Bebauung würde gantztägig die Einfahrt 9a und das gesamte Grundstück Bahnstraße 9 verschatten, die Privatsphäre wäre durch die Nähe der Bebauung nicht mehr gegeben. Bei Festsetzung einer maximal zulässigen II-geschossigen Bebauung und dem festgesetzten Abstand des Baufensters zur nördlichen Grundstücksgrenze von 3m hat der Einwender keine Bedenken. Bei Festsetzung einer maximal zulässigen viergeschossigen Bebauung wird hingegen die Festsetzung des Baufensters in einem Abstand von 9m zur Grundstücksgrenze gefordert.

Es wird verwiesen auf das geltende Planungsrecht, d. h. den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“, und der dort geplanten ringförmigen Erschließung der Bebauung im Plangebiet. Diese gewährleiste einen Abstand von etwa 22m, der beibehalten werden solle, da andernfalls ein Eingriff in die Privatsphäre, Verschattung, die erforderliche Übernahme einer Baulast und infolge dessen die Wertminderung des Grundstückseigentums befürchtet wird.

Wird nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt jedoch grundsätzlich die Mindestabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO von 3

m zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbar-grundstücken. Die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände werden gewahrt. Zum genannten Grundstück Bahnstraße 9 wurde die Baugrenze in einem Abstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, die Forderung eines baulichen Abstands von 9 m ist rechtlich nicht begründbar. Die Erhöhung des Grenzabstandes des WA 2 auf 5,0 m ist rechtlich nicht erforderlich und städtebaulich nicht angemessen. Im Jahresverlauf kann es entsprechend des Sonnenstandes zur Verschattung kommen.

Verschattung:

Die Einwender äußern Bedenken, dass ihre Privatgrundstücke durch die festgesetzte viergeschossige Bauweise künftig beträchtlich verschattet und somit beeinträchtigt würde. Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen in einem Abstand von 3m zur nördlichen Grundstücksgrenze fest und ermöglicht eine Bebauung von bis zu vier Vollgeschossen, so dass nachweislich der Schattenwurf bis zu einer Tiefe von teils über 20m reicht (Abhängig von der Jahreszeit und Stand der Sonne). Gefordert wird die Rechtmäßigkeit einer solchen Festsetzung Vorort durch Inaugenscheinnahme zu prüfen und ein Sachverständigengutachten (Tageslichtuntersuchung) durch ein unabhängiges Ingenieurbüro erstellen zu lassen. Es wird angenommen, dass auf Grundlage des Bebauungsplans keine rechtmäßige Baugenehmigung zu erzielen sei.

Die Einwender erwarten, dass die Auflistung erstellter (astronomisch möglicher) Sonnenstunden rechnerisch und in Messungen ergeben werde, dass besonders die Besonnung in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden wird, durch das Vorhaben des Investors einschließlich Staffelgeschoss, um wahrscheinlich mehr als 50% am Fenster und Raum vermindern wird. Eine solche Beeinträchtigung läge nicht mehr im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer, selbst im städtischen Bereich, aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen muss. Die zusätzliche Verschattung durch die hohe und dicht angrenzende Bebauung stelle sich damit als unzumutbar und rücksichtslos dar.

Bedenken werden auch hinsichtlich der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 gesehen, d. h. die Bebaubarkeit der hinteren Grundstücksbereiche der Wohngrundstücke an der Sommerstraße. Entsprechend der dort getroffenen Festsetzungen sind innerhalb der Baugrenzen zweigeschossige Hausgruppen zulässig [Anmerkung: Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser von höchstens 50m Gesamtlänge.]. Die Erschließung könne künftig ausschließlich über das jeweils vorgelagerte Grundstück an der Sommerstraße erfolgen. Die Ausrichtung der Gebäude erfolge somit in Nord-Süd-Richtung. Vom Norden her falle wenig bis keine Sonne in die Räume der Häuser. Zur Ost- und Westseite seien nur sehr geringfügig Fenster sinnvoll (z.B. WC) [Anmerkung: nur bei Reihenendhäusern], da sich benachbarte Häuser direkt anschlössen und die Privatsphäre stark beeinträchtigt wäre. Die einzige signifikante Lichtquelle würden daher die Fenster an der Südfassade der Häuser der Sommerstraße darstellen.

Aufgrund der Planänderung sei nun eine viergeschossige Bebauung in offener Bauweise und mit einem Mindestabstand von 3m zur nördlichen Grundstücksgrenze planungsrechtlich zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 1 betrug der Abstand zwischen den festgesetzten Baufenstern im Plangebiet ca. 12m. Die Bebauung rückt somit deutlich näher an die Baugrundstücke in der Sommerstraße heran. Mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,50 bis 13,00m von OK Straße würde die laut Bebauungsplan Nr. 65 zulässige viergeschossige Bebauung um bis zu 4,00m höher sein als die ehemals zulässige Bebauung (BLP Nr. 1). Die mögliche Neubebauung überragt die planungsrechtlich gemäß Bebauungsplan Nr. 1 weiterhin zulässige zweigeschossige Bebauung an der Sommerstraße somit deutlich.

Wird nicht berücksichtigt.

Auch hier greift die Begründung, die bereits zu den geforderten höheren Abstandsflächen gegeben wurde.

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt jedoch grundsätzlich die Mindestabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO von 3 m zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände werden gewahrt. Zum genannten Grundstück Bahnstraße 9 wurde die Baugrenze in einem Abstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, die Forderung eines baulichen Abstands von 9 m ist rechtlich nicht begründbar. Die Erhöhung des Grenzabstandes des WA 2 auf 5,0 m ist rechtlich nicht erforderlich und städtebaulich nicht angemessen. Im Jahresverlauf kann es entsprechend des Sonnenstandes zur Verschattung kommen.

Bedenken aufgrund der ungenügenden Festsetzung der geplanten Bauweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung (S. 18) unverbindlich beschriebene maximale Baukörpergröße von 21,0 x 20 m im nördlichen Baufenster Baufeld WA1, die der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entspricht, auch verbindliche textlich festgesetzt werden sollte.

Wird berücksichtigt.

Zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Dieser enthält folgende Regelungen: Sicherung des städtebaulichen Ziels der Errichtung von Stadtvillen (Einzelbaukörpern) zur Abstufung der städtebaulichen Dichte im WA 1, Baufeld 1, durch Festlegung einer maximalen Grundfläche je Gebäude.

Klarstellung, dass Übernahme einer Baulast abgelehnt wird

Ein Eigentümer eines Grundstücks an der Sommerstraße weist vorsorglich darauf hin, dass es sich beim südlichen Teil seines Privatgrundstückes gemäß Bebauungsplan Nr. 1 um Bauland handele. Sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65, aufgrund des geringen Abstands zur Grundstücksgrenze, Abstandsfläche, auf sein Grundstück fallen und somit eine Baulast erforderlich werden, so wird diese Übernahme nicht gestatten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderung ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens.

Forderung nach der Erstellung von Verkehrswertgutachten

Die Eigentümer der Grundstücke an der Sommer- und Bahnstraße fordern die Erstellung eines neuen Verkehrswertgutachtens. Das vorliegende Verkehrswertgutachten sei anhand von Zahlen aus 2010 erstellt worden, mögliche Minderungen infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden erwartet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderung ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens.

Bedenken gegen die geplante Lärmschutzwand

Es wird befürchtet, dass die geplante Schallschutzwand auf der anderen Seite der Bahntrasse (vor den drei Stadtvillen) dauerhaft zu einer signifikanten Erhöhung des Lärmpegels (Rückschall)

und damit zur erheblichen Senkung der Wohnqualität und Steigerung von gesundheitlichen Belastungen für die Anwohner südlich des S-Bahnhofs Bergfelde führe.

Wird berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich keine Lärmschutzvorkehrung in Form einer Lärmschutzwand fest.

Bedenken aufgrund möglicher von der künftigen Bebauung ausgehender Immissionen

Durch die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsabsicht entstünden Gebäudeemission, wie Licht und Lärm, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzung und Einschränkung der Privatsphäre der Anwohner befürchten lassen.

Aufgrund der städtebaulichen Dichte (ca. 157 Wohneinheiten) und die Errichtung einer viergeschossigen Bebauung wird eine Ausbreitung des Schalls über die gesamte bestehende Bebauung hinweg befürchtet und eine Beeinträchtigung der jetzigen Wohnsituation erwartet. Diese (z. B. das Auf- und Zuschlagen der Haustüren der Stadtvillen) sei in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt worden. Es wird befürchtet, dass die Funktion Bergfeldes als Naherholungsgebiet für die Berliner und Brandenburger durch die künftige Bebauung unattraktiv werden wird.

Wird nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Ziel ist zudem eine angemessene städtebauliche Dichte um den S-Bahn-Halt, um das Aufkommen an motorisiertem Verkehr zu vermeiden.

In direkter Nachbarschaft zur Einfamilienhausbebauung an der Sommerstraße ist gemäß Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass im Übergang zur kleinteiligeren Bebauung nördlich und westlich des Plangebietes nicht zu voluminöse Baukörper mit einer Länge über 50 m entstehen. Zudem ist das oberste Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig, dessen Außenwände mindestens 1,5 m, zur nördlichen Plangebietsgrenze (d. h. zur Bebauung an der Sommerstraße) mindestens 2 m, hinter der Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Damit erfolgt eine optische Aufweitung des Raumes nach oben. Diese festgesetzte Bauweise gewährleistet, dass sich die Neubauten gut in die Umgebung einfügen werden.

Auf Regelungen zu Dachformen und -neigungen sowie zum zu verwendenden Material wird zugunsten einer extensiven Dachbegrünung verzichtet. Gemäß Umweltbericht kann die sich durch die Planung ergebende Neuversiegelung durch eine extensive Dachbegrünung von mindestens 55% der Dachflächen kompensiert werden.

Bedenken aufgrund der Immissionen durch den geplanten Gewerbestandort (Lebensmittelvollsortimenter) incl. Parkplatznutzung

Das Anfahren und Bremsen verursache eine ganz andere Geräuschbelastigung als der fließende Verkehr der Mittelstraße. Jeder Nutzer würde mindestens dreimal eine Autotür schließen. Das wird bei einem Parkplatz mit einer entsprechenden Frequentierung zu einer Lärmbelastigung von hochgerechnet mindestens 1.500 x Türenknallen pro Tag führen. Sollte sich auch noch ein Bäcker mit Sonntagsöffnungszeiten auf dem Gelände befinden, so greift dies auch noch am Sonntag (inklusive Anlieferung) und somit sei für die Anwohner kein einziger Ruhetag mehr gegeben.

Eine weitere noch nicht messbare Immission sei der Lieferverkehr für das geplante Gewerbe. Bereits heute beeinträchtigen die Geräusche der Einparkhilfen des Lieferverkehrs des Norma-

Marktes an der Mittelstraße in den frühen Morgenstunden die Wohnnutzung in der Nachbarschaft. Auch erzeuge das Be- und Entladen eine völlig andere Geräuschlage, die auch noch nicht einzuschätzen ist. Ein Öffnen der Fenster der anliegenden Gebäude, auch nachts, muss ohne Lärmbelastung möglich sein, sagt dazu die Lärmschutzverordnung.

Einen weiteren Punkt der Lärmentwicklung stellen Lüftung, Heizung und ein eventueller Backofen des Gewerbes dar. Dazu zählt ebenfalls die Belüftung einer Tiefgarage.

Die Sammelstelle für Einkaufswagen und das Bewegen der Einkaufswagen auf dem Pflaster führen zu einer zusätzlichen Immission, die sich durch die geplanten viergeschossigen Wohngebäude ganz anders in den umliegenden Gebäuden brechen und so zu einer erhöhten Belastung führen würden.

Lt. Schallgutachten ist hier mit einer deutlich höher zu ertragenden Lärmemission von mindestens 15db auszugehen und dies kontinuierlich, zumindest in der Zeit von 7.00 Uhr - 22.00 Uhr. Wobei eine Einschränkung der Betriebszeit bislang nicht festgesetzt sei.

Hinzu kämen die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Gestank aus den Abfallcontainern des künftigen Gewerbebetriebs und der aufgewirbelte Staub aufgrund des großflächig versiegelbaren Parkplatzes im Sondergebiet. Die klimatischen Veränderungen werden für die Anwohner und Fußgänger erheblich sein.

Es wird die Errichtung eines aktiven Lärm- und Sichtschutzaunes entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 1950, in Form eines ökologischen aktiven Lärm- und Sichtschutzaunes (3m hoch und mindestens 0,2m tief) entlang der Grundstücksgrenze, gefordert.

Wird nicht berücksichtigt

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, wie sich aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Emissionen die zukünftige Lärmsituation darstellt. Diese umfasst den Verkehrslärm, einschließlich des Lärms des S-Bahn-Verkehrs und des geplanten Parkplatzverkehrs und auch die geplanten gewerblichen Lärmquellen. Die empfohlenen bodenrechtlich relevanten Maßnahmen führen zu Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65. Existieren zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherten Informationen über vorhabenbezogene Lärmquellen, so muss diesbezüglich auf eine detaillierte Ermittlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen werden. Das Baugenehmigungsverfahren sichert die Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben.

Im Umweltbericht werden unter anderem auch Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima betrachtet. So wird durch die geplanten Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes von einer lufthygienischen Belastungssituation durch verkehrsbedingte Emissionen (u. a. Staub) ausgegangen, deren Effekt jedoch durch die geplante Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich abgemildert wird. Im Ergebnis der Untersuchung wird von einer nur sehr geringen Verschlechterung der Strahlungsbilanz sowie der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation ausgegangen, so dass sich kein Kompensationsbedarf ergibt.

Bedenken aufgrund der Auswirkungen künftiger Werbeanlagen der geplanten gewerblichen Nutzung

Ein großes Werbeschild des Gewerbes führe durch sein Erscheinungsbild und die zu erwartende Beleuchtung ebenfalls zu einer Beeinträchtigung des dörflichen Charakters und störe außerdem die Wohnqualität der Anwohner.

Wird berücksichtigt.

Zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Dieser enthält folgende Regelungen:

- Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lichtemissionen der Werbeanlagen.

Innere Erschließung

Um die Beeinträchtigung der Wohngrundstücke an der Bahn- und Sommerstraße zu mindern, solle die Erschließung des Plangebietes, d. h. das unverhältnismäßige Befahren durch Autos und Lieferfahrzeuge, bereits in den frühen Morgenstunden, verhindert werden. Die geplante Zufahrt über die Bahnstraße, einbahnig mit Gegenverkehr und beidseitigem Bürgersteig sei so nicht realisierbar, da die Bahnstraße zurzeit nur eine Breite von 8m habe. Einer Zwangsenteignung zur Verbreiterung der Zufahrtstraße wird vorsorglich widersprochen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 war eine ringähnliche Erschließung südlich des auf den Grundstücken an der Bahn- und Sommerstraße festgesetzten Baufensters geplant. Diese hätten die Eigentümer der Grundstücke an der Sommerstraße für die Erschließung der zulässigen Bebauung des rückwärtigen Teils ihrer Grundstücke nutzen können. Im Zuge von Baumaßnahmen hätte bei den Versorgungsträgern die Führung der technischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich dieser festgesetzten Verkehrsfläche beantragt werden können.

Durch die Überplanung dieses Bereichs, die maximal einen Fußgängerzuweg als trennendes Element zwischen den Grundstücken vorsieht, ist die Erschließung mit dem Fahrzeug an das Grundstück nicht mehr gegeben. Die einstige Planung (BPL Nr. 1) war für mehrere Anwohner ausschlaggebend in der späteren Planung der eigenen Bebauung im angrenzenden Nachbargrundstück. Durch den Bebauungsplan Nr. 65 entstünden wesentlich höhere Kosten bei der künftigen Erschließung durch Hammergrundstücke und lange Medientrassen (anstelle von ca. 6m, dann 55-60m). Davon seien insbesondere Eigentümer betroffen, die bereits eine Teilung ihres Grundstücks in der Sommerstraße zum Zweck der späteren Bebauung des hinter liegenden Grundstücksteils vorgenommen haben. Durch den Wegfall dieser Erschließungsmöglichkeit wird ein Wertverlust der Grundstücke befürchtet.

Es solle zudem ein Zugangsrecht der Nachbargrundstück an der Sommerstraße auf das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Privatgrundstück ermöglicht werden, das auch grundbuchrechtlich gesichert werden solle.

Der Bau der Ringstraße sei außerdem zwingend zu realisieren, um die Erreichbarkeit der geplanten Häuser bei einem Notfall durch Feuerwehr oder Rettungskräfte gewährleisten zu können.

Im vorliegenden B-Plan 65 führen noch Fußwege an der Rückseite des Grundstücks des Fahrradladens entlang. Diese gibt es in der Realität nicht [...]. So sei eine zusätzliche Anbindung durch einen Fußweg zur Mittelstraße nicht möglich. Es wird um Prüfung gebeten, ob dem Grundstückseigentümer auferlegt werden kann, den anliegenden Grundstücken ein kostenfreies Geh- und Leitungsrecht einzuräumen, so dass eine Erschließung der hinteren Flurstücke möglich wäre.

Es sei zudem nicht ersichtlich, ob bei der Parkraumwidmung nach den Prinzipien von Gender Mainstreaming vorgegangen wird. Aufgrund der S-Bahnhohe Nähe soll der PKW-Stellplatzschlüssel für die Wohnungen auf 0,5 je WE begrenzt werden.

Die Breite und der Straßenbelag der Bahnstraße und der Sommerstraße sei in keiner Weise für den Zu- und Abfluss von Hunderten von Fahrzeugen pro Tag ausgelegt.

Eine Feuerwehrezufahrt müsse ebenfalls direkt an den Grundstücken der Anwohner entlang geplant werden.

Wird nicht berücksichtigt.

Städtebauliches Ziel ist die maßgebliche Erschließung von der Mittelstraße (Bundesstraße B 96a), um das Wohngebiet wie auch die Anwohner der Bahn- und Sommerstraße von motorisiertem Verkehr zu entlasten.

Die Haupteerschließung des geplanten Wohnstandortes erfolgt über die Mittelstraße, die Zufahrt über die Sommer- und Bahnstraße ist untergeordnet. Auch der Lieferverkehr für künftigen Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet `Wohnen und Einzelhandel` wird über die Mittelstraße abgewickelt.

Die geplante Errichtung einer Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes für die geplante Wohnbebauung, insbesondere mit Ein- und Ausfahrt zur Mittelstraße, beugt ebenfalls der Lärmbelastung des Wohngebietes durch Parkverkehr vor. Dadurch gelingt es zudem Flächen von der oberflächigen Versiegelung frei zu halten und zu begrünen.

Weitere Verschlechterung der bereits bedenklichen Verkehrssituation in der Mittelstraße

Für die Einwender hat die Gewährleistung sicherer Schulwege und eine verträgliche Verkehrssituation nach Realisierung der geplanten Zufahrt vom Bebauungsplan Nr.65 auf die Mittelstraße größte Bedeutung. Die Verkehrssituation in der Mittelstraße, insbesondere im Brückenbereich, wird schon heute als gefährlich erachtet.

Die Einwender beschreiben die Verkehrssituation auf der Mittelstraße, B 96a, wie folgt: Die Autos führen dicht an dicht, es seien auch viele LKWs unterwegs. Vielfach werde zu schnell gefahren. Die Fahrbahn wird ebenfalls als schmal empfunden, Autos und LKWs führen sehr dicht an den Fußgängern und Radfahrern vorbei und werden als bedrohlich empfunden. Der Brückenbereich sei sehr schmal, ein nebeneinander laufen sei nicht möglich. Aufgrund des hohen Radverkehrsaufkommens auf dem Bürgersteig überholen sich zudem Radfahrer oft gegenseitig. Es werde befürchtet, dass gerade Schulkinder beim Radfahren auf dem schmalen Gehweg ins Straucheln kommen und auf die Straße fallen könnten, wo sie überrollt werden könnten.

Erwartet wird eine sofortige Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen, wie einen Zaun zur Straße hin und Hinweisschilder vor dem Brückenbereich für die Autofahrer. Langfristig müsse hier eine sichere Lösung für alle Verkehrsteilnehmer her. So lange das aber nicht der Fall ist, solle gut bedacht werden, wie sich die Situation durch die geplante Entwicklung am Standort weiter verschärfen würde.

Nach Auffassung der Einwender sei nicht deutlich geworden, dass die geplante Anbindung des Plangebietes an die B 96a, Mittelstraße, (Vollsortimenter und Bäcker+ 157 Wohneinheiten), direkt gegenüber der Grundstückszufahrt zu Norma und Getränke Hoffmann, mit dem Verkehr der B96A (Mittelstraße) vereinbaren ist. Nach Auffassung einiger Einwender müsse aus Gründen der Verkehrssicherheit die Zufahrt zum Parkplatz geändert werden, damit diese eine ausreichende Entfernung zur Zufahrt des Norma-Parkplatzes aufweisen kann. Andere Einwender fordern sogar auf eine Zufahrt von der Mittelstraße ins Wohngebiet zu verzichten, da die Zuführung des Verkehrs zu einem Supermarkt auf dieser Straßenseite zum Verkehrskollaps führen würde. Wieder andere Betroffene fordern stattdessen die unbedingte Anbindung des Plangebietes über die Mittelstraße anstatt über die Sommer- und Bahnstraße.

Eine Gewerbeeinheit mit circa 1.500 m² Fläche benötige ausreichende Stellplätze. Die Situation könnte vergleichbar mit den bedenklichen Verkehrsverhältnissen am Rewe-Standort in Bergfelde werden. Auch der Verkehr zur geplanten gewerblichen Nutzung müsse sich in die befahrene Mittelstraße einreihen. Hinzu käme die Schaffung von 157 Wohneinheiten, die die Errichtung von mindestens 125 Stellplätzen (ohne Gästeplätze) für private PKWs, als Tiefgarage geplant, erfordere. Auch dieser Individualverkehr würde sich über eine Zufahrt in den Verkehr auf der Mittelstraße einbinden. Zusätzlich würden die avisierten 20 Kinderbetreuungsplätze auf dem Gelände entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehr bedeuten.

Zusätzlich müssten ja auch die Wohneinheiten des gleichen Investors in der Brückenstraße zu erreichen sein. Mit den geplanten 45 Stellplätzen reihe sich auch diese entsprechende Anzahl von Fahrzeugen in den Straßenverkehr auf der Mittelstraße mit ein.

Es ist schon jetzt sehr schwer möglich, gegen 07.30 Uhr flüssig aus der Sommerstraße nach rechts in die Mittelstraße einzubiegen. Ebenfalls würden zwei Abbiegerspuren zu den beiden Supermärkten die Verkehrssituation auf der Mittelstraße in den Kollaps führen. Mit einem weitreichenden Stau an den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sei zu rechnen.

Durch den sich immer weiter ausdehnenden „Speckgürtel“ um Berlin, sei der einfallende Pendler-Verkehr auch zu berücksichtigen. Im Zuge des demographischen Wandels sei zu vermuten, dass sich dieser noch verstärken wird. Auch der Durchgangsverkehr auf der B 96a führe direkt

an dem Plangebiet vorbei. Ein Vorgeschmack auf die künftig zu erwartende Verkehrsbelastung hätten die Anwohner durch die Sperrung der L171 in Hohen Neuendorf erhalten.

Schon jetzt sei der Norma-Markt von Pendlern zu Stoßzeiten recht stark frequentiert. Als Fußgänger habe man es sehr schwer, die Mittelstraße zu überqueren, obwohl dort eine Verkehrsinsel ist. Auch das Überqueren der Brücke über die Bahnanlagen sei schon jetzt nur unter größter gegenseitiger Aufmerksamkeit und Rücksichtnahme möglich.

Die Einwander fürchten, dass mit der Umsetzung der Planung ein Sicherheitsrisiko einhergeht, da Kinder- und Jugendliche auf ihrem Schulweg einer stark erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt wären, die so nicht einschätzbar und nicht vertretbar ist.

Auf dem Bürgersteig vor dem Vorhabengebiet verlaufe ein wichtiger Schulweg, die Schüler müssen somit die geplante Auffahrt queren. Auch seien aufgrund des demographischen Wandels immer mehr Ältere mit Gehhilfen auf dem Bürgersteig unterwegs. Der Fußweg von der Ortsmitte zum Seniorenheim „Elisabethstift“, zur Kirche und zur Volkssolidarität südlich der Bahngleise verlaufe am Plangebiet vorbei und kreuzt dabei die Zufahrt zum Plangebiet. Immer mehr neue Wohnungen würden barrierefrei gestaltet, um Menschen mit Handicap den Zuzug zu erleichtern. Die vorgestellte mögliche Umsetzung des Bebauungsplanes nehme auf die Mobilitätsbedürfnisse dieses Personenkreises keine Rücksicht, so fehlten z. B. Bänke, um sich auf dem Weg auszuruhen. Auch würde der Fußweg zur S-Bahn für diesen Personenkreis ebenfalls über die stark befahrene Mittelstraße führen. Mit der Ansiedlung von ca. 500 neuen Menschen werde der Fußgängerverkehr eine echte Herausforderung. Für die Bevölkerung Bergfeldes stünden schon heute nicht ausreichend Plätze in Schulen und Kitas zur Verfügung, so dass der mit dem geplanten Wohnungen verbundene Bevölkerungszuwachs dazu führen werde, dass Kinder und Jugendliche mit dem PKW oder Rad zu den Einrichtungen befördert werden müssen. Jugendlichen ist es durch das ungenügende Angebot an öffentlichen abends nicht möglich, allein nach Hause zu fahren. Auch hier müsse das „Eltern-Taxi“ erhalten und schaffe so mehr Individualverkehr. Dieses vielfältige Verkehrsaufkommen und die besonderen Mobilitätsbedürfnisse der schwächeren Verkehrsteilnehmer seien im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nicht (gendergemäß) berücksichtigt worden.

Die Einwander weisen darauf hin, dass in gelebter Tradition auf dem Dorf, die Nutzung von Fahrrädern sehr verbreitet sei. Viele Pendler führen mit dem Rad zur S-Bahn und von dort weiter. Ein Radweg würde ebenfalls an der geplanten Bebauung vorbeiführen und würde die künftig hochfrequentierte Einfahrt kreuzen. Auch hier könne eine Gefährdung der Radfahrer nicht ausgeschlossen werden.

Die Einwander äußern zudem erhebliche Bedenken aufgrund der aus ihrer Sicht zu geringen Breiten der Bürgersteige (Fußwege) und fehlender Radwege. Die Gehwegbreite betrage lediglich 1,0 m auf der rechten Seite der Brücke (Fahrtrichtung Berlin), dies sei nach den EU-Normen nicht statthaft. Das Grundmaß für den Verkehrsraum für Fußgänger sei auf den Begegnungsfall zweier Personen ausgerichtet und betrage 1,80 m. Dieses Grundmaß sei um einen Sicherheitsraum von 0,50 m zu ergänzen. Ebenfalls sei der Abstand zu Gebäuden und Einfriedungen einzuhalten. Die absolute Mindestbreite für den Gehweg betrage 2,50 m. Müssen Menschen mit Gehhilfe oder Sehschwächen begleitet werden, so seien 2,70m zu veranschlagen. Sind im Umkreis von 500m Schulen, Kitas oder Einkaufszentren zu finden, erhöhe sich die geforderte Breite auf 3,30m. Dieses Mindestmaß sei auf beiden Fußwegen über die Brücke nicht gegeben und könne auch aufgrund der breite des Brückenbauwerks und der Grundstücksverhältnisse nicht hergestellt werden.

Auch in der Bau-Phase seien die vielen LKWs mit Baumaterial zur Brückenstraße eine Herausforderung beim Überqueren der Straße, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 157 Wohneinheiten geschaffen, so dass zu dem bestehenden Verkehrsaufkommen ca. 200 Autos der neuen Bewohner hinzu kämen. All diese würden hundertfach pro Woche die umliegenden Straßen befahren und Lärm und Schmutz verursachen.

Weiterhin sei der ÖPNV mit nur 20minütiger S Bahn Anbindung und dies auch nur tagsüber nicht für den „Abtransport“ der Berlinpendler geeignet. Die ständigen Ausfälle der S-Bahnlinie S8 werden ebenfalls kritisiert. Es bestehen daher Bedenken gegen die im Verkehrsgutachten zugrunde gelegte anteilige Verlagerung des Verkehrsaufkommens auf öffentliche Verkehrsmittel. Statt einer, als völlig übertrieben empfundenen Bebauung, wird vorgeschlagen in den ÖPNV zu investieren, die Busverbindungen deutlich auszuweiten -auch in den Abendstunden- und die S-Bahn (S1+S8) in einem engeren Takt fahren zu lassen.

Wird teilweise berücksichtigt.

Inhalt des Verkehrsgutachtens ist die Untersuchung der Verkehrssituation auf der Mittelstraße (Bundesstraße B 96a) nur in dem Umfang, wie die dortigen Verkehrsströme durch den geplanten Wohnstandort verändert werden. Die vorhandene problematische Verkehrssituation in der Mittelstraße kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht bewältigt werden.

Die Verkehrsdaten für die Mittelstraße (B96A) wurde der Verkehrsstärkenkarte 2010 des Landesbetriebes Straßenwesen entnommen, da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens jüngere Daten nicht vorlagen und eine Verkehrszählung aufgrund der damaligen Verkehrssituation (Nutzung der Mittelstraße als Umleitungsstrecke) verfälschte Ergebnisse geliefert hätte.

Eigene Verkehrserhebungen des Bürgers 12 in dieser Zeit beinhalten sehr wahrscheinlich die verfälschten Ergebnisse aus der besonderen Verkehrssituation und sind deshalb nicht repräsentativ.

Städtebauliches Ziel ist die maßgebliche Erschließung von der Mittelstraße (Bundesstraße B 96a), um das Wohngebiet wie auch die Anwohner der Bahn- und Sommerstraße von motorisiertem Verkehr zu entlasten. Nach der Offenlage wurde entsprechend den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenwesen (LS) zur vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung eine ergänzende Untersuchung zur Prüfung der geplanten Anbindung des Bebauungsplangebiets an die Mittelstraße (B 96a) erstellt (Stand 27.09.2019). Demnach ist die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens auch nach Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das geplante und weitere Vorhaben gewährleistet. Zudem wurde nach Aufhebung der Umleitungsstrecke für die L 171 an den mit dem LS vereinbarten Zählstellen am 05.12.2019 eine Verkehrszählung durchgeführt, um belastbare Daten zur Ableitung der Verkehrsprognose zu erhalten. Der Nachweis einer funktionsfähigen Anbindung des Plangebietes und einer Nichtbehinderung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße wurden erbracht.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat, als Träger der Straßenbaulast, in seiner Stellungnahme vom 02.09.2019 die erforderliche Zustimmung zur Anbindung in Aussicht gestellt.

Die Verwendung der Verkehrsdaten aus der nachmittäglichen Stundenspitze geht konform mit den vorliegenden Ergebnissen des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Hohen Neuendorf vom 30.01.2015.

Der Gutachter hat sich auf die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung bezogen, demnach muss der Radverkehr grundsätzlich die Fahrbahn benutzen. Gemäß Straßenverkehrsordnung dürfen Radfahrende nur im Nebenbereich fahren, wenn dies verkehrsrechtlich angeordnet ist. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Radfahrende bis zu 10 Jahren sowie Aufsichtspersonen ab 16 Jahren mit eigenem Fahrrad, die Rad fahrende Kinder unter 8 Jahren begleiten.

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens aus dem B-Plangebiet Nr. 65 wurde unter Berücksichtigung der sehr guten ÖPNV-Anbindung ein Modal Split für die Außenbereiche der Stadt Berlin zugrunde gelegt.

Die Angabe des Abstandes der bestehenden Zufahrt des Discounters zur geplanten Zufahrt in das B-Plangebiet wurde vorliegenden Vermessungsunterlagen entnommen. Dieses Maß ist für die Nachweisführung jedoch insofern nicht von Belang, da eine Überprüfung der Anbindungen unter Vernachlässigung des geringen Versatzes nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) 2015, Pkt. S5.4.3 – „Kapazitäten von Kreuzungen mit Vorfahrtsbeschilderung“ vorgenommen wurde.

Bei der Überprüfung der Kapazitäten von Verkehrsknotenpunkten nach HBS sind Radfahrende grundsätzlich nicht erfasst.

Um dem besonderen Sicherheitsbedürfnis der Zufußgehenden und Radfahrenden Rechnung zu tragen, wurden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zwischen dem Landesbetrieb Straßenwesen, der Stadt Hohen Neuendorf und dem Planbegünstigten folgende bauliche Maßnahmen an der Zufahrt zum B-Plangebiet Nr. 65 an der Mittelstraße abgestimmt. Die Bedingung für die Querung der Mittelstraße für Zufußgehende bleiben unverändert.

Zur Verbesserung der äußeren Erschließung des Vorhabengebiets für Zufußgehende und Fahrradfahrende verpflichtete sich der Planbegünstigte sich an den Kosten für bauliche Maßnahmen an der Brücke der B 96a (Mittelstraße) zu beteiligen

Die Verkehrsraumbreiten sowie die Gestaltung und Ein-teilung der öffentlichen Verkehrsfläche der B 96a liegen im Aufgabenbereich des Landesbetriebs für Straßenwesen. Die angeführten Belange zur verkehrssicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs im Nebenbereich der Fahrbahn der B 96a sind nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen.

Für die Ein- und Ausfahrt des Bemessungsfahrzeugs (Sattelzug) in das bzw. aus dem B-Plangebiet wurde ein Schleppkurvennachweis geführt. Die Fahrzeuge fahren jeweils vorwärts. Eine Mitbenutzung der Gegenfahrspur auf der B96A ist nicht erforderlich. Das auch ein rückwärts Einfahren auf das Vorabengrundstück möglich ist, wurde ergänzend nachgewiesen.

Um dem besonderen Sicherheitsbedürfnis der Zufußgehenden und Radfahrenden Rechnung zu tragen, wurden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zwischen dem Landesbetrieb Straßenwesen, der Stadt Hohen Neuendorf und dem Planbegünstigten folgende bauliche Maßnahmen an der Zufahrt zum B-Plangebiet Nr. 65 an der Mittelstraße abgestimmt. Die Bedingung für die Querung der Mittelstraße für Zufußgehende bleiben unverändert. Zur Verbesserung der Erschließung des Vorhabengebiets für Zufußgehende und Fahrradfahrende verpflichtete sich der Planbegünstigte sich an den Kosten für bauliche Maßnahmen an der Brücke der B 96a (Mittelstraße) zu beteiligen.

Die Verkehrsraumbreiten sowie die Gestaltung und Ein-teilung der öffentlichen Verkehrsfläche der B 96a liegt im Aufgabenbereich des Landesbetriebs für Straßenwesen. Die angeführten Belange zur verkehrssicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs im Nebenbereich der Fahrbahn der B 96a sind nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen.

Bedenken hinsichtlich der ungenügenden Leistungsfähigkeit der sozialen Infrastruktur

Kitaplätze seien bereits heute Mangelware, auch die Klassen der Grundschule seien bis auf den letzten Platz ausgereizt. Fehlende Lehrer verursachen auch noch des Öfteren Unterrichtsausfall. Die weiterführenden Schulen in der Umgebung seien ebenfalls bis auf den letzten Platz genutzt, eine Aufstockung der Klassenzüge käme fast nie vor. Es bestehen Bedenken, dass für den mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartendem Bevölkerungszuwachs nicht ausreichend Kindergarten- und Schulplätze zur Verfügung stehen.

Auch ohne den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs seien die örtlichen Arztpraxen und Arzthäuser bereits überlastet.

Wird teilweise berücksichtigt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Räumen für Arztpraxen. Der aufgezeigte Belang der örtlichen medizinischen Versorgung ist darüber hinaus nicht Inhalt des bodenrechtlichen Instrumentes Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan schafft auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung. Die Schulentwicklungsplanung obliegt dem Landkreis.

Zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Dieser enthält u.a. folgende Regelung:

- Sicherung geeigneter Räumlichkeiten für die Kindertagesbetreuung für den durch das geplante Bauvorhaben prognostizierten Bedarf

Bedenken hinsichtlich der ungenügenden Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung und Hinweis auf einen Hauptregenwasserkanal

Während sich in den letzten 20 Jahren die Bevölkerung in Bergfelde verdreifacht habe, seien keine wesentlichen Investitionen in das Wasser/ Abwassernetz getätigt worden. Die Leitungen/ Rohre seien teilweise noch aus DDR-Zeiten, mit einer Kapazität ausgelegt auf die damalige Zahl von 800 Einwohner. Da nütze es auch nichts, wenn man den Leitungsdruck aus Birkenwerder und Stolpe erhöhe, da die Querschnitte der alten Verteilung innerorts den Druck nicht weitergeben könnten. Das führe schon jetzt dazu, dass der Wasserdruck montags bis freitags morgens und abends sowie am Wochenende soweit abfällt, dass Druckspüler durch Spülkästen ersetzt werden müssten und zu besagter Zeit weder Waschmaschine noch Durchlauferhitzer betrieben werden könnten. Wenn nun, wie geplant, hinter den Zapfstellen der bisherigen Abnehmer in viergeschossiger Bauweise weitere ca. 150 Wohneinheiten entstehen, so sei ein Zusammenbruch der Wasserversorgung zu erwarten. Zumal bei einer viergeschossigen Bauweise durch Saugpumpen eine künstliche Wassersäule in Höhe von 13m erzeugt werden müsse, die das gesamte Wasser aus den Zuleitungen ziehe.

Das Gelände fiele von der Sommerstraße in Richtung Planungsgebiet um ca. 1-1,5 % ab. Dies gebe Anlass zu dem Hinweis, dass in Verlängerung beider Achsen (Kontergefälle Gelände vs. Abflussrichtung Sommerstraße) der Abwasserkanal bei Erreichen des Planungsgebietes über der Erde laufen würde, also nicht mehr frostfrei sei. Der Anschluss der Bahnstraße 9 habe derzeit nur eine Tiefe von ca. 46 cm.

Im Plangebiet verläuft ein Hauptregenwasserkanal, der nicht überbaut werden dürfe.

Wird teilweise berücksichtigt.

Die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, Wasser Nord GmbH & Co. KG sowie der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf, gewährleisten, dass die geplanten Vorhaben an das vorhandene Netz angeschlossen und ver- bzw. entsorgt werden können.

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird ein im Grundbuch gesichertes Leitungsrecht zum Betreiben, Unterhalten oder Erneuern von Regenwasserleitungen einschließlich Einwirkungsbeschränkungen für die Stadt Hohen Neuendorf mit einem Schutzstreifen von 3,50m. Im Zuge der weiteren Planung ist die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen festzustellen und diese sind, soweit erforderlich, umzuverlegen. Die Dienstbarkeit ist auf den neuen Leitungsverlauf umzuschreiben

Hinweis zum Baugrund und Bedenken hinsichtlich der Tragfähigkeit der Böschungskante

Es wird der Hinweis gegeben, dass es sich beim Planungsgebiet nicht um gewachsenen Boden, sondern um verbrauchten Abraum/ Aushub vom Bahnbau handele. In diesem Zusammenhang werde daran erinnert, dass das Plangebiet vor ein paar Jahren nach heftigen Regenfällen von der Feuerwehr/ Polizei gesperrt werden musste, da der gesamte Hang/ Böschung durch Aufweichung abzurutschen drohte. Ursache war das in 2m Tiefe liegende Lehmflöz, welches die darüber befindlichen Aufschüttungen in Bewegung brachte. Es bestehen Bedenken gegen die Errichtung der tausende von Tonnen schweren Bauten an der Böschungskante.

Wird berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Planung ist vom Vorhabenträger ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten zu fertigen und die erforderlichen Maßnahmen sind zu treffen.

Bedenken bezüglich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung würde eine Verdichtung/Versiegelung der letzten innerstädtischen Grünfläche von ca. 80 % nach sich ziehen. In Zeiten einer steigenden Bedeutung von Klima-/Artenschutz und Insektenbiomasse sei dieses Vorhaben abzulehnen. Auch die Tierwelt nähme Schaden und werde durch diese überdimensionierte Bebauung stark dezimiert. Gerade diese Artenvielfalt mache den Reiz Bergfeldes als Erholungsort aus.

Es solle eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, dass die Begrünung standortgerecht, bienen- und insektenfreundlich, vorgenommen werden müsse.

Es werde entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine umfangreiche Bepflanzung mit bereits größeren Bäumen als Sichtschutz erwartet. Einen Sichtschutzzaun sei nicht gewollt, sofern bereits eine Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorhanden sei. Bezug genommen wird dabei auf einen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet, dass das Architektenbüro Fuchshuber Architekten, im Auftrag der KW Development GmbH, öffentlich vorgestellt habe.

Wird teilweise berücksichtigt.

Die Einhaltung des im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Versiegelungsgrades wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und sichergestellt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 25 und im Bereich der festgesetzten oberirdischen Stellplätze weitere 10 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzqualität und somit auch die Größe der Bäume werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgegeben. Auf die Festsetzung der Lage der Baumstandorte wird zu Gunsten eines Gestaltungsspielraums für die Freiraumplanung verzichtet.

Zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Dieser enthält u. a. folgende Regelungen:

- Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
- Anbringung von Nistkästen an Bestandsbäumen

Bedenken, da das Prinzip des Gender Mainstreamings nicht erkennbar umgesetzt worden sei
Es bestehen Bedenken, dass die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch den Bebauungsplan nicht angemessen berücksichtigt wurden. So seien es doch meist die Frauen, die die Kinder zur Schule begleiten müssen. Für die Erwerbstätigkeit von Frauen bliebe weniger Zeit, wenn Kinder in weit entfernte Kitas und Schulen gefahren werden müssen. Auch sei eine Nutzung der S-Bahn nur alle 20 Minuten möglich. Es sei schon jetzt abzusehen, dass speziell Frauen durch die mangelnde Infrastruktur in ihrer Entwicklung abgehängt werden.

Nach Gender Mainstreaming müsse allen Menschen die gleiche Möglichkeit zur gefahrlosen Fortbewegung innerhalb des Dorfes möglich sein. Es fehle ein gendergerechtes Beleuchtungskonzept, dies müsse an die Ansprüche der Nutzer angepasst sein. Eine Nutzung des Areals im Dunkeln oder die Verschattung durch die übermäßige Höhe der Gebäude bei Tageslicht im Winter seien nicht berücksichtigt worden.

Wird nicht berücksichtigt.

Dies ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanes.

Bedenken aufgrund der befürchteten Überformung des dörflichen Charakters und Hinweis auf erforderliche gestalterische Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf missachte die Charakteristik des Ortes Bergfelde in jeder Hinsicht (Bautypologie, Bauweise, Dachform, Ziegelfarbe etc.). Gemäß einer Internetrecherche würden über 90% der Gebäude Bergfeldes rote Satteldächer aufweisen. Ergänzend zu der

weiter oben geforderten Reduzierung der Geschossigkeit auf maximal zwei bis drei Vollgeschosse, sollten folgende gestalterische Festsetzungen getroffen werden:

- *Satteldach anstelle der gemäß Bebauungsplan zulässigen Flachdächer*
- *Dacheindeckung mit Dachsteinen oder Ziegelfarben*
- *Gauben statt Dachterrassen; Dachflächenfenster statt Brüstungsfenster*

Wird **nicht berücksichtigt**.

Die gestalterischen Wünsche des Einwenders entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Dachform oder Dacheindeckung.

3.2.6 Ergebnis aus der Durchführung der Beteiligungsverfahren

Die im Ergebnis der Beteiligungsverfahren durchgeführten Änderungen und Ergänzungen bedingen keine veränderten Auswirkungen, die in die Abwägung einzustellen wären, Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben oder die Grundzüge der Planung berühren. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten ist daher nicht erforderlich.

4. Abwägungsbeschluss

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28. Mai 2020 mit Beschluss B 013/2020 beschlossen.

5. Satzungsbeschluss

In gleicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde am 28. Mai 2020 mit Beschluss B 014/2020 auf der Grundlage der erfolgreichen Abwägung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ gefasst. Die vorliegende Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

6. FNP-Änderung

Weiterhin in gleicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde am 28. Mai 2020 auf der Grundlage der erfolgreichen Abwägung der Beschluss über die FNP-Änderung Nr. 022/2019 „Teilfläche westlich der Mittelstraße im Stadtteil Bergfelde“ gefasst. Die Begründung zu dieser FNP-Änderung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 29. Januar 2021 (Az.: 521010-06791/2020/vs) genehmigt. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 02 (30. Jahrgang) vom 20. Februar 2021 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung wirksam geworden.

7. Bekanntmachung und Wirksamwerden

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird im Amtsblatt (30. Jahrgang) vom 20.03.2021 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des COVIfSGAnpG vom 28. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, Nr. 7, S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 1. Juni 2017

C. ANLAGEN

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel"

Das sonstige Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Wohnungen sowie eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes, die der Nahversorgung dienen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und ein ergänzender nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m². Beide Einzelhandelsbetriebe zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschreiten. Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 96 % der zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:

1. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
2. Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
3. Zeitschriften, Zeitungen
4. Bücher
5. Schreibwaren und Bürobedarf

Ein geringerer Anteil der genannten Sortimente an der maximal zulässigen Verkaufsfläche kann bis zu einem Anteil von mindestens 75 % ausnahmsweise zugelassen werden.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- oberirdische Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze.

Maß der baulichen Nutzung

3. Die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

4. Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5. Für die gemäß Planzeichnung mit „a“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Länge der Gebäude hat im Baufenster 2 mindestens 60 m (gemessen an der Linie E-F-G) und im Baufenster 3 mindestens 45 m (gemessen an der Linie L-M) zu betragen.

Immissionsschutz

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Nutzungsaufnahme baulicher Anlagen im Baufenster 1 bis zur Errichtung baulicher Anlagen in den Baufenstern 2 und 3 in mindestens gleicher Höhe unzulässig. Die schallabschirmende Bebauung in den Baufenstern 2 und 3 ist für die Dauer der Nutzung zu Wohnzwecken im Baufenster 1 zu erhalten.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im WA 1 in zur Bahnlinie (zu den Linien E-F-G-H und R-L-M-N) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite (zu den Linien E-K-J-H und R-Q-P-N) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand zur lärmabgewandten Seite bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet SO „Wohnen und Einzelhandel“ resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R'_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. R'_{w, res}) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen.
9. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Bahnlinie bzw. Mittelstraße (zu den Linien A-B-C, E-F-G-H, R-L-M-N und Z-S-T-U-W-X-Y) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Errichtung einer bahnseitig hoch schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB zwischen den Punkten S-T-U-W-X kann im sonstigen Sondergebiet SO "Wohnen und Einzelhandel" für hinter der Lärmschutzwand liegende zur Bahnlinie (zu den Linien S-T-U-W-X) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen von der Festsetzung abgewichen werden.

Anpflanzen von Bäumen

10. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind 25 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 14/16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
11. Im Bereich der gemäß Planzeichnung festgesetzten oberirdischen Stellplätze sind 10 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 14/16 cm) zu pflanzen und zu erhalten.
12. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 65 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13. Befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist.

Abstandsflächen

14. Für den Bereich zwischen den Punkten S-T darf bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse bis an die Baugrenze herangebaut und die Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze somit bis auf 3 m reduziert werden. Für den Bereich zwischen den Punkten T-U-W-X darf bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse bis an die Baugrenze herangebaut werden; in diesem Bereich ist somit keine Abstandsfläche zur Grundstücksfläche erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" ist das oberste zulässige Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss, dessen Außenwände mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 muss die Außenwandfläche des Staffelgeschosses hin zur nördlichen Plangebietsgrenze (zu den Linien A–D, E–K und A1-A2-A3-A4) mindestens 2 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Gebäude z. B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,50 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 2,50 m voneinander abweichen. Von einer Fassadengliederung des ersten Vollgeschosses im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ kann abgesehen werden.
17. Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist durch den Bauherrn im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein zusammenhängender Kinderspielplatz mit Spielfläche und Spielplatz herzustellen. Die Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes richtet sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“. Die Größe des Kinderspielplatzes ist wie folgt zu bemessen:
- Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens 25 m²,
 - Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens 40 m².

Nachrichtliche ÜbernahmeGeh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Fläche GFL besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 1179/1 und 1179/2, Flur 2 der Gemarkung Bergfelde.

Leitungsrecht für eine Regenwasserleitung der Stadt Hohen Neuendorf

Auf den Flurstücken 1222/19 und 1170, Flur 2 der Gemarkung Bergfelde ist ein Leitungsrecht zum Betreiben, Unterhalten oder Erneuern von Regenentwässerungsleitungen einschließlich Einwirkungsbeschränkung für die Stadt Hohen Neuendorf grundbuchrechtlich gesichert.

Hinweise

Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegende DIN 4109

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) kann in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf im Fachbereich 5 Bauen - Rathausaußenstelle - während der Dienststunden eingesehen werden.

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen

Bei Umsetzung der Planung soll die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014) angewendet werden.