
Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 15-I:
"Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches -



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

Satzungsbeschluss

Anlage zum Beschluss Nr. B 85/2008

Stand: Mai 2008

TEIL A: PLANZEICHNUNG

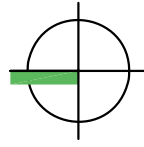
Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit

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

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende Planzeichnung festgesetzt:

STADT HOHEN NEUENDORF
 BEBAUUNGSPLAN NR. 15-I: "NÖRDLICH DER HUBERTUSALLEE, STADTTTEIL BORGSDORF"
SATZUNGSEXEMPLAR

TEIL A: PLANZEICHNUNG
 STAND: MAI 2008



M = 1:1.000
 10 m 30 m 50 m



Hinweise/
 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 Wasserschutzgebiet nach § 15 BbgWG

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel/Umweltamt vom 21.08.2007 liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

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



1.4 Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie



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

1.5 Sonstige Planzeichen



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

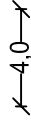


Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich, z.B. II (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)



Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage

2. Planzeichen ohne Normcharakter



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

A, B, C, D

Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG/PLANGRUNDLAGE



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

Teil B: Text

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

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666) und
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

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

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Grünfestsetzungen

(1) Anpflanzen von Bäumen

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vor-

handenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(2) Befestigung von Wegen und Zufahrten

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

(3) Bepflanzung der Lärmschutzanlage

Die den Verkehrsflächen zugewandte Fläche der Lärmschutzanlage ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter dieser Fläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Abweichende Bepflanzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine vergleichbare Begrünung der o. g. Fläche der Lärmschutzanlage erreicht wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Immissionsschutz

(1) Fläche ABCDA für die Errichtung einer Lärmschutzanlage

Innerhalb der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Flächen ABCDA ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, deren Oberkante durchgängig eine Mindesthöhe von 43,50 m über NHN (DHHN 92) aufweist.

(2) Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

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

- innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Bürräume mindestens 30 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich II festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A)/Bürräume mindestens 30 dB(A)

(3) Grundrissgestaltung von Gebäuden

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine östliche (der Bahnstrecke abgewandte) Orientierung aufweisen. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis ohne Festsetzungscharakter

Lärmschutzanlage

Die Dimensionierung der Lärmschutzanlagen hat in Abhängigkeit der schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan Nr. 15-I. "Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf" (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin) zu erfolgen.

Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 15-I: "Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf"

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: Mai 2008

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Planungsgegenstand	3
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2 Plangebiet	4
I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	4
I.2.3 Benachbarte Nutzungen	4
I.2.4 Eigentumsverhältnisse	4
I.2.5 Erschließung	4
I.2.6 Natur und Landschaft	5
I.2.7 Sonstiges	9
I.2.7.1 Bau- und Bodendenkmale	9
I.2.7.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung	9
I.2.7.3 Verkehrslärm	9
I.2.8 Planerische Ausgangssituation	10
I.2.8.1 Überörtliche Planungen	10
I.2.8.2 Örtliche Planungen	11
II Planinhalt	12
II.1 Generelle Zielvorstellung des Plans	12
II.2 Wesentlicher Inhalt des Plans	12
II.3 Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen	12
II.3.1 Teil A: Planzeichnung	12
II.3.2 Teil B: Text	15
II.4 Abwägung	20
II.4.1 Vorbemerkungen	20
II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt	20
II.4.2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	20
II.4.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB	20
II.4.2.3 Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	21
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB	21
Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	21
II.4.2.4 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation	21
II.4.2.5 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz	22
II.4.2.6 Einzelaspekt: Lärmschutzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches	24
III Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
IV Verfahren	26
V Rechtsgrundlagen	28

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Zur Beseitigung der leer gefallenen Nutzung und zur baulichen Entwicklung der Gesamtläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Deutschen Reichsbahn wurde bereits mit Nr. 1999/0228 im Jahr 1999 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15: "Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf" gefasst. Das daraufhin angestrebte Bauleitplanverfahren ist insbesondere an den schwierigen Eigentumsverhältnissen gescheitert, so dass bis heute diese Gesamtläche brach liegt. In Folge der ausbleibenden städtebaulichen Entwicklung auf dieser Fläche waren die leer stehenden und ungenutzten baulichen Anlagen einem zunehmenden Vandalismus ausgesetzt, so dass die Gesamtläche heute durch stark ruinöse Gebäude und bauliche Anlagen geprägt wird und als städtebaulicher Missstand zu charakterisieren ist.

Im Jahr 2007 ist seitens eines privaten Projektentwicklers die Absicht an die Stadt herangetragen worden, den westlichen Teilbereich der o. g. Gesamtläche für allgemeine Wohnzwecke zu bebauen. Diese Absicht entspricht den im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und deckt sich mit den bereits im Jahr 1999 formulierten grundsätzlichen Planungszielen der Stadt, so dass aus Sicht der Stadt der beabsichtigten baulichen Entwicklung des Projektentwicklers grundsätzlich zugestimmt werden konnte.

Unter Berücksichtigung dieser allgemeinen Sachlage und der seitens des Projektentwicklers im Jahr 2007 durchgeführten Abstimmungen insbesondere auf Landkreisebene hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21. Juni 2007 einen städtebaulichen Vertrag beschlossen, auf dessen Grundlage der Geltungsbereich des Bebauungsplans einer Erschließung und Bebauung durch einen Privaten zugeführt werden soll. Ausgangspunkt der Überlegungen waren dabei Abstimmungen, in deren Ergebnis eine Bebaubarkeit auf der Basis eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages diesem Privaten in Aussicht gestellt worden war.

Im Ergebnis weiterer, auf o. g. Beschluss aufbauender Abstimmungen seitens des Projektentwicklers mit der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde mitgeteilt, dass nach erneuter Prüfung der Sachlage eine Bebauung der Fläche auf der Basis des § 34 BauGB trotz vorliegenden städtebaulichen Vertrages nicht genehmigungsfähig sei. Die beabsichtigte Bebauung könne nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens gesichert werden.

Indem sich auf Grund der in Klärung befindlichen Eigentumsverhältnisse und auf Grund der Planungs- und Bauabsichten des Projektentwicklers zumindest für einen Teil des Gesamtbereiches des ehemaligen Betriebsgeländes die Möglichkeit ergibt, die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt zu sichern, sah sich die Stadt veranlasst, einen (neuen) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen.

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere, weil eine Zulässigkeit der angestrebten baulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") nicht gegeben ist. Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens erkennbar, dass Veränderungen in der vorhandenen Grundstücksstruktur erforderlich sein werden, dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können. Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und städtebaulichen Konflikte stellt ein Planbedürfnis im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) dar, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nördlich bzw. nordöstlich der Hubertusallee im Stadtteil Borgsdorf und wird begrenzt durch die Waldfläche im Norden, die Wohngrundstücke der nördlichen Jägerallee im Süden, die Grundstücke westlich der Hubertusallee im Westen und durch die "Restfläche" des ehemaligen Betriebsgeländes im Osten.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,25 ha.

I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Wie bereits unter Pkt. I.1 kurz erläutert ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines ehemaligen Betriebsgrundstückes der Deutschen Reichsbahn und als solcher seit vielen Jahren ungenutzt und brachliegend. Die innerhalb des Geltungsbereiches ehemals existierenden drei Baracken und Nebenanlagen sind stark verfallen und lassen sich nur noch als Ruinen charakterisieren. Bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung sind Teilbereiche mit Betonflächen überbaut, so dass insgesamt eine ca. 45 %-ige Überbauung des Geltungsbereiches besteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine prägenden Bebauungsstrukturen, die als Orientierungsmerkmale künftiger Planungen zu berücksichtigen wären.

I.2.3 Benachbarte Nutzungen

Während sich östlich des Geltungsbereiches die "Restfläche" des ehemaligen Betriebsgeländes mit weiteren baulichen Ruinen und Brachflächen anschließt, grenzt der Geltungsbereich im Süden an Wohnbaugrundstücke an, die ihrerseits zum nördlichen Bereich der Wohnbebauung des Stadtteils Borgsdorf gehören.

Westlich der verlängerten Hubertusallee grenzen ein Wohngrundstück, ein Gewerbegrundstück der Deutschen Bahn AG sowie ein Grundstück mit einer ruinösen Lagerhalle an. In südwestlicher Richtung vom Geltungsbereich schließen sich weitere Wohngrundstücke der Borgsdorfer Ortsbebauung an. In etwa 80 m Entfernung zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und der S-Bahn.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an ausgedehnte Waldflächen an, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim" sind.

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum.

I.2.5 Erschließung

Gegenwärtig ist das Plangebiet über die verlängerte Hubertusallee straßenverkehrslich erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes soll auch künftig in Verlängerung der Hubertusallee erfolgen. Die dazu erforderlichen Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen sind neu zu errichten.

I.2.6 Natur und Landschaft (Auszüge aus dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan)¹

Boden

Im Plangebiet ist der Boden durch die ehemalige gewerbliche Nutzung der Fläche und die vorhandene Bebauung, Versiegelung durch Wege und Zufahrten, Bodenbefestigungen und Aufschüttungen erheblich verändert und weist eine starke anthropogene Vorbelastung auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist erheblich eingeschränkt. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes (Überbauung) liegt bei etwa 45 Prozent.

Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich größer 10 m vor. Das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden Böden und des hohen Flurabstandes relativ geschützt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung des Wasserwerkes Stolpe (Stellungnahme des Landkreises vom 21.08.2007).

Folgende Vorbelastungen sind im Untersuchungsraum zu berücksichtigen:

- Störung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Reliefveränderungen auf Grund von Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet sind die natürlichen hydraulischen Verhältnisse im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen gestört (Versiegelung, fehlende bzw. veränderte Oberbodendeckschicht). Das bedeutet, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltselementes Wasser ist eingeschränkt. Generell besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes Wassers sowie eine hohe Bedeutung des Gebietes für die Trinkwassergewinnung aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Klima/Luft

Im Gebiet weht der Wind hauptsächlich aus westlichen Richtungen. Die Luftaustauschverhältnisse sind auf Grund der relativ geschützten Lage innerhalb von Waldflächen als nicht besonders günstig einzustufen. Das Gebiet besitzt im gesamträumlichen Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen keine lokalklimatischen Entlastungs- bzw. Regulationsfunktionen (Kühlung und Frischluftproduktion) für die angrenzenden Siedlungsräume. In den Sommermonaten ist bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen mit einer erhöhten Ozonkonzentration durch die Nähe zu größeren Waldgebieten zu rechnen.

Pflanzen und Tiere

Arten und Biotope

Die Aufnahme der Vegetations- und Biotopstruktur erfolgte im September und Oktober 2007. Die Klassifikation der Biotope erfolgte nach der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung in Brandenburg (siehe grünordnerisches Fachgutachten).

¹ Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 15-I: "Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf", Stand: März 2008
Büro für Freiraumgestaltung Schirmer & Partner, Bernau

Das Plangebiet kann als ältere Gewerbebrache beschrieben werden. Die Großgehölzstruktur innerhalb der Gewerbebrache wird vorwiegend durch standortheimische Gehölze, wie Waldkiefer und Stieleiche, als Reste der ehemaligen Waldbestockung der Fläche geprägt. Auf den unversiegelten Flächen dominieren ruderales Halbtrockenrasen und Staudengesellschaften ruderaler Standorte sowie Jungwuchs von Eiche und Ahorn.

Die Bestandsaufnahme der wertbestimmenden Großgehölze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergab, dass insgesamt 80 Stück nach Baumschutzsatzung der Stadt geschützte Bäume (Stammumfänge von > 60 cm) innerhalb des Plangebietes existieren.

Insgesamt 16 Bäume befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Zusätzlich werden innerhalb der geplanten Baugrenzen stehende Bäume gefällt werden müssen. Die genaue Anzahl der tatsächlich zu fällenden Bäume kann erst im Zuge der Planumsetzung (Grundstücksbebauung) ermittelt werden. Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen wird auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf festzulegen sein.

Die von der Planung betroffenen Biotoptypen auf der ehemaligen Gewerbebrache und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen haben insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Waldflächen nördlich des Plangebietes weisen mittlere Biotopwerte auf und sind besonders für die Naherholung von Bedeutung. Die angrenzenden Siedlungsbiotope im Süden und Westen sind für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung. Die Lebensraumeignung für die Ausbildung standorttypischer, artenreicher Lebensgemeinschaften ist im Plangebiet vom Standortpotenzial her aufgrund der Nähe zum Wald als "mittlere Eignung" einzuschätzen. Wegen der fehlenden Vernetzungsfunktionen ist jedoch insgesamt von einer geringen Bedeutung für den lokalen Arten- und Biotopschutz auszugehen.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Arten und Artenschutz/Tiere

Auf der Grundlage von zwei Gebietsbegehungen im September und Oktober 2007 wurden die **potenziellen** Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das geplante Vorhaben beurteilt. Dabei handelt es sich ausschließlich um europäisch geschützte Arten aus den Tiergruppen der Brutvögel (geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie), Reptilien (Zauneidechse im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt) und Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt), die im Plangebiet vorkommen können bzw. für die potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind.

Andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen im Planungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.

Für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten holzbewohnenden Käferarten (Bockkäfer) stellen die vitalen Eichen und Kiefern im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume dar. Abgestorbene oder stark geschädigte Bäume oder Bäume mit größeren Faulstellen, auf die die Larven der Käfer angewiesen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Brutvögel:

Im Planungsraum können potenziell (theoretisch) rund 34 europäische Vogelarten (siehe unten) brüten, von denen trotz der fortgeschrittenen Jahreszeit immerhin noch 12 Arten im Gebiet real nachgewiesen werden konnten. Aufgrund dieser gering entwickelten Strukturevielfalt wird die Fläche mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für die Vogel-Lebensräume eingestuft. Geschützte Horststandorte konnten nicht festgestellt werden.

Die Vogelgemeinschaft setzt sich ausschließlich aus häufigen bis sehr häufigen und weit verbreiteten Arten der Kulturlandschaft zusammen, in der sich analog zur biotopspezifischen Ausstattung vorwiegend typische Siedlungs- und Waldvögel wiederfinden. So ist es nicht verwunderlich, dass bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie völlig fehlen. Mit Haus- und Feldsperling treten allerdings zwei weit verbreitete Brutvogelarten auf, die in Brandenburg gegenwärtig im Bestand abnehmen.

Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Als Charakterarten können in den baum- und gebüschgeprägten Strukturen vor allem Amsel, Singdrossel, Zilpzalp, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Schwanzmeise, Gimpel und Mönchsgrasmücke sowie aufgrund des Vorkommens alter Laubbäume einige typische Baum- oder Höhlenbrüter wie Buntspecht, Ringeltaube, Grauschnäpper, verschiedene Meisenarten, Gartenbaumläufer, Rabenkrähe, Star und Buchfink angesehen werden.

Typische Gebäudebrüter sind Haussperling, Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise sowie der Star.

Potenzielle Brutvorkommen besonders bzw. streng geschützter, jedoch ungefährdeter europäischer Vogelarten im Plangebiet:

Kursiv markierte Arten wurden während der Freilandbegehungen nachgewiesen:

Haustaube, *Ringeltaube*, Buntspecht, *Zaunkönig*, *Heckenbraunelle*, *Rotkehlchen*, Haus- und Gartenrotschwanz, *Amsel*, Singdrossel, Gelbspötter, Klapper-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, *Wintergoldhähnchen*, Grauschnäpper, Tannenmeise, Blaumeise, *Kohlmeise*, Gartenbaumläufer, *Eichelhäher*, Elster, *Rabenkrähe*, Star, *Haus- und Feldsperling*, *Buchfink*, *Grünfink*, Stieglitz, Girlitz, Birkenzeisig und Gimpel.

Betroffenheit

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie Baum bestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für die meisten von ihnen kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden und ihre vorhabensspezifische Betroffenheit ist als gering bis allenfalls mittel einzustufen.

Fledermäuse:

Winterquartiere sowie Sommerquartiere für Fledermäuse sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Die Gebäude sind nicht unterkellert und weisen keine Dachböden auf. Einflugschlitze und Versteckmöglichkeiten waren an den Gebäuden nicht feststellbar. Fraß- oder Kots Spuren von Fledermäusen konnten in den Gebäuden nicht aufgefunden werden.

Reptilien:

Zur Überprüfung auf evtl. Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände wurden bei der Geländebegehung im September 2007 insbesondere stark besonnte Bereiche des Geländes sowie befestigte, sich stark erwärmende Beton- und Asphaltflächen untersucht. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die auf ein Zauneidechsenvorkommen auf dem Gelände schließen lassen.

Zusammenfassend ...

... ist im Ergebnis des grünordnerischen Fachgutachtens zu erkennen, dass das Plangebiet für Säugetiere und Kleinsäugetiere, einschließlich Fledermäuse, eine durchschnittliche ökologische Bedeutung besitzt. Es werden hier vor allem Ubiquisten ("Allerweltsarten") der Laubholz-Kiefern-Forsten bzw. der angrenzenden Gartensiedlungen anzutreffen sein. Wertbildende Pa-

parameter wie Großflächigkeit, Störungsarmut oder reich strukturierte Bestände mit beerkrautreichem Unterwuchs sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse

Der gesetzliche Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten ist im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom März 2002 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007) geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem § 42 bedeutend, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt. Im § 62 des BNatSchG werden Befreiungsmöglichkeiten für die Verbote des § 42 aufgezeigt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind derzeit zumindest alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie abzuführen. Die Betroffenheit der einzelnen Arten wird auf der Grundlage eines 5-stufigen Systems von sehr gering, gering, mittel, hoch bis sehr hoch eingeordnet und verbal erläutert.

Damit die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-VSRL für die zu beurteilende Planung nicht eintreten, sind daher grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten, zwangsläufig außerhalb der Vogelbrutzeit (August bis März) durchzuführen.

Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Rodungs- oder Baumaßnahmen. Andere (Bau-)Maßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim". Naturschutzgebiete nach europäischem Recht und Landesrecht (FFH-Gebiete und NSG) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegenen flächenhaften Naturdenkmale sind die ehemaligen Tonstiche im Siedlungsgebiet von Borgsdorf, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Betroffenheit

Mit der geplanten Nutzung des Plangebietes als Wohnstandort (Einzel- und ggf. Doppelhausbebauung) sind keine weit reichenden Wirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die festgelegten Schutzzwecke des LSG können ausgeschlossen werden.

Landschaft

Das Plangebiet lässt sich allgemein den homogenen, forstgeprägten Flächen des Westbarnim mit gering ausgeprägter Landschaftsbildvielfalt zuordnen. Wertmindernd ist dabei die visuelle und akustische Präsenz der die Landschaft zerschneidenden Bahntrasse.

Im Untersuchungsraum stellen vor allem das im Norden angrenzende Waldgebiet und die auf dem Grundstück vorhandenen Waldkiefern positiv wirkende Elemente des Landschaftsbildes dar. Die ruinösen Gebäude auf dem Grundstück beeinträchtigen das Ortsbild und wirken störend auf die angrenzenden Wohn- bzw. Erholungsflächen.

I.2.7 Sonstiges

I.2.7.1 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Bau- oder Bodendenkmale.

I.2.7.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung

Altlastenverdacht

Mit Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, untere Bodenschutzbehörde, vom 15.05.2008 wurde der zwischenzeitlich im Verlauf des Verfahrens seitens dieser Behörde ausgesprochene "Altlastenverdacht" für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufgehoben und es wurde mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Altlastenverdacht besteht.

Aufgrund des weiterführenden Hinweises in der Stellungnahme der Fachbehörde wird informell auf Folgendes hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Planumsetzung ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Kampfmittelbelastung

Seitens des zuständigen Zentraldienstes der Polizei/Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde mit Stellungnahme vom 12.02.2008 mitgeteilt, dass die Prüfung im Rahmen der Behördenbeteiligung "keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche" ergeben hat. Laut Stellungnahme ist es nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

I.2.7.3 Verkehrslärm

Durch die im Abstand von ca. 80 m zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden und in Betrieb befindlichen Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der S-Bahn existieren Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken und deren Wirkung im Zuge der Planung zu beachten ist. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse bei der Erarbeitung der Planinhalte berücksichtigt werden.

Die schalltechnische Untersuchung erfolgte auf der Grundlage der Annahme, dass das Plangebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll.

Auszüge aus der "Schalltechnischen Prognose" zum Bebauungsplan²

Ist-Situation

Im Ergebnis der Ermittlungen zur bestehenden Lärmsituation im Plangebiet wurde deutlich, dass am Tag der Orientierungswert der DIN 18005³ für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. In der Nacht wird der Orientierungswert deutlich überschritten. Die Überschreitung in der

² Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplans Nr. 15-I: "Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf", Stand: November 2007, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

³ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", darin enthalten sind u. a. Orientierungswerte (Beurteilungspegel) für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung

Nacht beträgt bis zu 10 dB(A). Die Tages-Beurteilungspegel liegen im Bereich der potentiellen Bauflächen zwischen 55 und 47 dB(A), die Nacht-Beurteilungspegel zwischen 55 und 48 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) bzw. 40 dB(A), wobei der geringere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt.

Prognose

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Daten der Deutschen Bahn AG und der S-Bahn ist im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen festzustellen, dass prognostisch das gesamte Untersuchungsgebiet in der Nacht stark von den Verkehrsgeräuschen betroffen sein wird. Die Tages-Beurteilungspegel werden im Plangebiet zwischen 58 und 50 dB(A) liegen, die Nacht-Beurteilungspegel zwischen 59 und 52 dB(A). Die Untersuchungsergebnisse verdeutlichen, dass prognostisch die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Tageszeit im westlichen Drittel des Plangebietes und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten werden. Diese Überschreitungen betragen bis zu 3 dB am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und bis zu 14 dB in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden zur Sicherung der Wohnruhe Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Siehe Pkt. II.3).

I.2.8 Planerische Ausgangssituation

I.2.8.1 Überörtliche Planungen

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

Aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 12.02.2008 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geht hervor, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Erläuternd wird dazu ausgeführt:

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan wird der Geltungsbereich der Raumkategorie "Siedlungsbereich" zugeordnet. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff. LEP eV möglich und entspricht zudem dem Vorrang der Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche (Z 1.0.1 LEP eV; Z 3.4.0.1 ReP-Entwurf und 2.1 (3) ReP I).

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen nunmehr in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Nach Festlegungskarte 1 LEP B-B Entwurf soll der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung liegen. Somit würde hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 des LEP B-B-Entwurfes die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich sein.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben jedoch die vorgenannten Ziele aus dem LEP eV verbindlich.

I.2.8.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die Planungsabsicht wird grundsätzlich durch den Flächennutzungsplan gedeckt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen darstellt.

Bebauungsplan Nr. 15: "Nördlich der Hubertusallee"

Wie bereits unter Pkt. I.1 erläutert, wurde bereits im Jahr 1999 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15: "Nördlich der Hubertusallee" gefasst, dessen Verfahren jedoch nie weiter geführt wurde. Die formell erforderliche Aufhebung des Beschlusses war jedoch bis zum Jahr 2007 nicht erfolgt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsgeschichte und der aktuellen Sachlage besteht jedoch kein Erfordernis mehr, den bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 aufzustellen, was im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Aufstellung des "neuen" Bebauungsplans Nr. 15-I: "Nördlich der Hubertusallee" die Stadt veranlasste, mit gleichem Beschluss den früheren Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1999 aufzuheben. Diese ("einfache") Aufhebung war möglich, weil nach dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1999 keine Verfahrensschritte eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden sind.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1999 ist im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Hohen Neuendorf vom 24.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

II Planinhalt

II.1 Generelle Zielvorstellung des Plans

Sowohl den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt als auch den Interessen des Projektentwicklers folgend sollen mit dem Bebauungsplan zwei wesentliche Ziele verfolgt werden:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes,
2. Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes und städtebauliche Aufwertung des Gebietes.

Dazu ist es erforderlich, Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnnutzungen vor dem Verkehrslärm der nahe gelegenen Bahnstrecken zu ergreifen. Art und Umfang der Maßnahmen ergeben sich insbesondere aus der gesondert beauftragten schalltechnischen Untersuchung.

II.2 Wesentlicher Inhalt des Plans

Zur Umsetzung dieser generellen Zielvorstellungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

- das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet,
- Teile des bisherigen Flurstückes der Hubertusallee als Straßenverkehrsfläche,
- zusätzliche Verkehrsflächen zur "inneren" Verkehrserschließung des Plangebietes,
- eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage zum Schutz der Wohnnutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der Gleisanlagen,
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm,
- die Bauweise innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
- sowie das künftige Maß der Nutzung auf den Baugrundstücken durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl

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

II.3 Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen

II.3.1 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" folgt den Grundzügen des Flächennutzungsplans. Neben der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sind aus den Darstellungen des FNP theoretisch auch die Entwicklung eines "Kleinsiedlungsgebietes" ("WS"/§ 2 BauNVO), eines "reinen" Wohngebietes ("WR"/§ 3 BauNVO) oder eines "besonderen" Wohngebietes ("WB"/§ 4a BauNVO) ableitbar. Die sich daraus jedoch ergebenden einzelnen Anforderungen jeder dieser speziellen Wohngebietsformen an deren innere Entwicklung, an deren Umgebung und deren enge bzw. einseitige Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich künftiger Nutzungen widersprechen dem städtebaulichen Grundansatz der Stadt, vielschichtig geprägte Wohngebiete zu entwickeln.

Insofern ergeben sich bezüglich der Wohngebietsart für die Stadt keine grundsätzlichen Lösungsalternativen zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten.

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung eines Teils des bisherigen Straßenflurstückes der Hubertusallee (bisher Flurstück 4/13) als öffentliche Straßenverkehrsfläche dient zum Einen der grundsätzlichen "Anbindung" des Plangebietes an das gemeindliche Straßenverkehrsnetz und soll zum Anderen eine öffentliche Durchfahrtmöglichkeit bis zum nördlich angrenzenden Wald-/Wirtschaftsweg sichern. Darüber hinaus gewährleistet die öffentliche Nutzbarkeit dieses Teils der Hubertusallee die Verkehrserschließung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Wohnhaus, Gewerbeobjekt der Bahn).

Private Verkehrsfläche

Die Straßenverkehrserschließung innerhalb des Plangebietes soll auf der Grundlage einer Privatstraße erfolgen, da für die Stadt kein Erfordernis besteht, das öffentliche Gemeindestraßennetz auf das Plangebiet auszudehnen. Diese Straße soll nach Absicht der Stadt sowohl im Privatbesitz verbleiben als auch vordergründig einer privaten Nutzung vorbehalten sein. Eine Widmung als öffentliche Straße ist aus Sicht der Stadt städtebaulich nicht erforderlich. Ebenso ergibt sich städtebaulich kein Erfordernis, auf Grund der letztendlich privaten Nutzung der Straße ergänzend dazu Festsetzungen zur künftigen Verkehrsorganisation zu treffen. Damit beschränkt sich der aus städtebaulichen Überlegungen resultierende Festsetzungsinhalt auf die "private" Nutzung.

Die Ausbildung der Verkehrsfläche und Dimensionierung der Flächenfestsetzung erfolgt so, dass sämtliche Grundstücke im Plangebiet über eine ausreichende Verkehrserschließung verfügen.

Grundflächenzahl

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

Dabei stellt die geplante Größe der GRZ von 0,4 die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung dar. Die Festsetzung der Obergrenze ist aus Sicht der Stadt gerechtfertigt, da den städtebaulichen Überlegungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Charakter eines Bebauungsplans der Innenentwicklung Rechnung getragen werden soll. Darüber hinaus weist das Plangebiet gegenwärtig eine Überbauung auf, die mit einer GRZ von 0,45 vergleichbar wäre, so dass die geplante GRZ-Festsetzung bestandsorientiert erfolgt.

Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der umgebenden Bauweise und gleichzeitig die Gebietstypik potentiell störendes Element nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

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

Vordere Baugrenze im Bereich der Erschließungsstraßen/Vorgarten

Mit der zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenze im Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Grenze der privaten Verkehrsfläche soll die planerische Voraussetzung für die "Anlage" gesamtstädtisch historischen Vorbildern folgender Vorgartenbereiche geschaffen werden, die sich als gestalterisches Element entlang der Straßen entwickeln können.

Baugrenze entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze/Abstandsbereich

Der Eingriffsbewertung des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan und den darin empfohlenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen folgend soll eine entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches geplante 5 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche nachteilige Wirkungen verhindern, die von einer nördlichen Grenzbebauung innerhalb des Plangebietes auf den Wurzelbereich der unmittelbar angrenzenden Waldbäume ausgehen können. Darüber hinaus dient diese nicht überbaubare Grundstücksfläche der Vermeidung von baubedingten Fällungen bestehender und prägender Einzelbäume im nördlichen Übergangsbereich zwischen Plangebiet und Waldgebiet.

Festsetzungen zum Lärmschutz

Die für das Untersuchungsgebiet in Borgsdorf vorliegenden Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Prognose haben deutlich gemacht, dass das Plangebiet durch die von der Schienenstrecke verursachten Geräuschimmissionen betroffen ist. Diese Geräuschimmissionen liegen am Tage im westlichen Drittel des B-Plangebietes und in der Nacht im gesamten B-Plangebiet über den Orientierungswerten der DIN 18005. Wegen der festgestellten Orientierungswertüberschreitungen kommen die Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen für die zukünftigen Nutzungen der geplanten allgemeinen Wohngebiete erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse innerhalb und am westlichen Randbereich außerhalb des Plangebietes, der Flächenverfügbarkeit und letztendlich auf Grund der "Neuplanung" innerhalb des Geltungsbereiches ohne die Erforderlichkeit, einzelne bauliche Strukturen zu erhalten bzw. zu berücksichtigen, können in Abstimmung mit den Fachgutachtern sowohl aktive als auch passive Maßnahmen durchgeführt werden, die die künftigen Nutzungen wirksam vor den Geräuschimmissionen schützen können. Im Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Grundlagen für einen Teil der erforderlichen Maßnahmen geschaffen (siehe ergänzend Pkt. II.4.2.6).

Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage

Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zur Festsetzung geplante Fläche ABCDA soll der Errichtung einer mindestens 2,50 m hohen Lärmschutzanlage dienen. Im Zusammenhang mit der lärmschützenden Wirkung der vorhandenen Bebauung (Wohngebäude Hubertusallee 40) und der westlich der Geltungsbereichsgrenze zusätzlich geplanten Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand auf dem bisherigen Flurstück 4/17) ist es dadurch möglich, die Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 am Tag mit Ausnahme einer kleineren Fläche im südwestlichen Randbereich des Plangebietes einzuhalten.

Lärmpegelbereiche

Zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen ist es im Ergebnis der schalltechnischen Prognose erforderlich, die künftigen Nutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen. Dies erfolgt durch entsprechende Textfestsetzungen, deren Flächenbezug sich aus der Entfernung zur Lärmquelle ergibt und insofern differiert. Um jedoch eindeutig bestimmen zu können, in welchen Teilbereichen des Plangebietes die jeweiligen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese Bereiche innerhalb der Planzeichnung entsprechend abgegrenzt werden.

Dies erfolgt durch das entsprechende Planzeichen, so dass deutlich wird, für welchen Bereich in der Örtlichkeit die jeweilige Textfestsetzung greift.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung wurde in Abweichung von der Planzeichenverordnung bei den Lärmpegelbereichen auf die gesamte Umgrenzung der jeweiligen Teilflächen durch das entsprechende Planzeichen verzichtet, sondern lediglich die Abgrenzung der Flächen zueinander innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Der zugehörige Flächenumgriff ergibt sich jeweils durch die Flächenumgränzungslinie angrenzender Nutzungen und die Geltungsbereichsgrenze des Plans.

II.3.2 Teil B: Text

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Mit diesen Festsetzungen sollen einerseits die ein allgemeines Wohngebiet charakterisierenden, relativ vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gewahrt bleiben, andererseits unterstützen die Festsetzungen die deutliche planerische Privilegierung des Gebietes für das Wohnen. Dabei soll die Zulässigkeit einzelner Nutzungen, die geeignet sind, Besucher in das Gebiet zu holen, auf Ausnahmen beschränkt werden. Der planerische Ansatzpunkt für diese Überlegung ergibt sich letztendlich aus der örtlichen Lage des Plangebietes am nördlichen Stadtteilrand von Borgsdorf. Diese Lage und das bestehende gemeindliche Straßensystem bringen es mit sich, dass alle Nutzer (und Besucher) des Plangebietes die südlich des Plangebietes liegenden Bereiche durchqueren müssen, um in das Plangebiet zu gelangen. Insofern soll aus Sicht der Stadt zusätzlicher Durchgangsverkehr im südlich des Plangebietes gelegenen Stadtteilbereich weitestgehend ausgeschlossen werden. Auf Grund der Ausnahmeregelung kann dann intensiv geprüft werden, inwieweit Störfwirkungen auf die nähere Umgebung von der beabsichtigten Nutzung ausgehen können.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Diese Festsetzung soll die Wirkung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ergänzen. Dabei verfolgt die Festsetzung unterschiedliche Ziele. Während sie bezogen auf die Baugrenze im Abstand von 4 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze der privaten Verkehrsfläche vordergründig einen nicht überbauten Bereich sichern soll, der als Vorgarten

angelegt werden kann, dient diese Festsetzung für die im Abstand von 5 m zur nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Baugrenze dem Schutz an das Plangebiet angrenzender Waldbäume sowie der Vermeidung von baubedingten Baumfällungen und damit der Sicherung von Vermeidungsmaßnahmen, deren Erforderlichkeit im Ergebnis der Eingriffsbewertung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages deutlich gemacht wird.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 500 qm wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert.

Die Größe von 500 qm entspricht der unteren Grenze der im Stadtgebiet typischen Grundstücksgröße. Mit der Parzellierung entstehen Grundstücksbreiten, die weitgehend der Struktur des südlich angrenzenden Quartiers entsprechen. Die städtebauliche Eigenart kann somit weitgehend beibehalten werden.

Gemäß den geänderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung werden vorwiegend Grundstücke von bis zu maximal 500 qm nachgefragt. Dies entspricht auch der Prämisse einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Natur und Landschaft. Durch die angestrebte behutsame bauliche Nachverdichtung dieses innerstädtischen Bereiches wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Allgemeinen entsprochen. Darüber bleibt mit der Festsetzung aber auch die Bildung von mehr als 500 qm großen Grundstücken entsprechend dem südlich angrenzenden historischen Quartier möglich.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 und 1a BauGB) sowie unter dem Gesichtspunkt, dass es das Anliegen der Stadt ist, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, erscheint die Festsetzung somit als sinnvoll.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Mindestgröße ergibt sich zudem aus der Notwendigkeit, künftige Einwohnerdichten in Verbindung mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu planen und zu steuern. Mit der Festsetzung kann einer ausschließlich wirtschaftlichen Betrachtungsweise begegnet werden und eine ortsbildtypische Struktur entsprechend den zeitgemäßen Anforderungen weiterentwickelt werden.

Das Instrument der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke soll dazu dienen, die Bebauung der vorgesehenen Erschließung anzupassen und eine Aufteilung in zu kleine Parzellen zu vermeiden. Letztendlich orientiert sich die zur Festsetzung vorgesehene Mindestgröße daran, was gegenwärtig (unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Grundstücksmarktes) erforderlich ist, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu dienen oder die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern.

Eine Festsetzung von Baugrundstücken einer Größe, die über diese Grundsätze hinausgeht, ist seitens der Stadt nicht beabsichtigt und bedürfte einer besonderen städtebaulichen Begründung.

4. Grünfestsetzungen

(1) Anpflanzen von Bäumen

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(2) Befestigung von Wegen und Zufahrten

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

(3) Bepflanzung der Lärmschutzanlage

Die den Verkehrsflächen zugewandte Fläche der Lärmschutzanlage ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter dieser Fläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Abweichende Bepflanzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine vergleichbare Begrünung der o. g. Fläche der Lärmschutzanlage erreicht wird.

Die Festsetzung unter Abs. 1 dient den Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie berücksichtigt weiterhin die Belange des Naturschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Mit dieser Festsetzung wird ein Mindestanteil an Vegetation im Plangebiet gesichert. Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen.

Die Festsetzung unter Abs. 2 soll dem Schutz insbesondere des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser- und Luftdurchlässigkeit sowie Versickerungsfähigkeit dienen. Gleichzeitig soll der Erhalt eines möglichst hohen Anteils an versickerungsfähiger Freifläche zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate beitragen. Dies gilt insbesondere auch bei der Ausbildung von neu zu befestigenden Flächen, die keiner dauerhaft hohen Belastung ausgesetzt sind. Insofern ergibt sich aus der Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung im Hinblick auf den Naturhaushalt im Zuge der Planrealisierung zu unterziehen. Anwendbare Befestigungsarten im Sinne dieser Festsetzung sind beispielhaft wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25 prozentigem Fugenanteil, Rasensteine, Rasengitter, Schotterrasen, Drain- oder Ökopflaster etc. Im Umkehrschluss sind Bodenbefestigungsarten, deren Aufbau einen Wasser- und Luftdurchlass verhindern (z. B. Asphaltierungen oder Betonierungen) unzulässig. Darüber hinaus sind auch solche Befestigungsarten wie zum Beispiel Betonunterbau oder Fugenverguss unzulässig, da diese geeignet sind, den Wasser- und Luftdurchlass wesentlich zu mindern. Die ausgeschlossenen Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig.

Unter Berücksichtigung des sich ständig weiterentwickelnden Standes der Technik und der verfügbaren vielfältigen Baumaterialien können sowohl die zulässigen als auch die unzulässigen Befestigungsarten nur beispielhaft genannt werden. Diese Beispiele können als Anhaltspunkt bei Bauvorhaben herangezogen werden und sollten es künftigen Bauherren ermöglichen, Befestigungen auf den Grundstücken hinsichtlich ihrer Wasser- und Luftdurchlässigkeit im Sinne der Festsetzung zu bewerten.

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

Die Festsetzung unter Abs. 3 erfüllt grundsätzliche städtebaulich-gestalterische Aufgaben. Durch eine Begrünung der im öffentlichen und halböffentlichen/privaten Straßenraum erlebba-

ren Teile der Lärmschutzanlage sollen störende visuelle Auswirkungen dieses letztendlich technischen Bauwerkes auf die städtebauliche Situation und damit auf die Lebensverhältnisse im Plangebiet vermieden werden. Resultierend aus den Inhalten des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan werden für die Begrünung mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen beispielhaft Wilder Wein, Kletterrosen, Kletter-Hortensien, Kletter-Spindelstrauch, Winterjasmin oder Efeu empfohlen.

Ähnlich der Herangehensweise an die Problematik der Befestigungsarten auf den Grundstücken (siehe oben) bestehen neben der Möglichkeit einer Bepflanzung mit Kletterpflanzen auf Grund der Vielfältigkeit der Natur oder auf Grund privater Auffassungen auch andere Möglichkeiten, die "Eingrünung" der Lärmschutzanlage zu erreichen, beispielsweise durch Strauchpflanzungen, sofern dafür ausreichend Pflanzfläche zur Verfügung steht. Da es jedoch aus Sicht der Stadt nicht möglich ist, alle Varianten einer Begrünung festzusetzen, erachtet es die Stadt für sinnvoll, "vergleichbare Begrünungen" (also solche, die auch zu einer Begrünung der Lärmschutzanlage führen) von vornherein für zulässig zu erklären. Diese Herangehensweise bietet auch den künftigen Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Entscheidung zur Bepflanzung, was sich positiv auf die Bereitschaft zur Umsetzung der Planinhalte auswirken sollte.

5. Immissionsschutz

(1) Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage

Innerhalb der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Flächen ABCDA ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, deren Oberkante durchgängig eine Mindesthöhe von 43,50 m über NHN (DHHN 92) aufweist.

(2) Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

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

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

(3) Grundrissgestaltung von Gebäuden

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

Diese Festsetzungen zum Immissionsschutz dienen der Umsetzung der im Ergebnis der schalltechnischen Prognose empfohlenen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz der künftigen Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der benachbarten Gleisanlagen.

Die Festsetzung unter Abs. 1 soll dabei sichern, dass die innerhalb der festgesetzten Fläche ABCDA zu errichtende Lärmschutzanlage auch mit der erforderlichen, lärmschützenden Wirkungshöhe von 2,50 m gebaut wird. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen künftigen Geländehöhe von 41 m über NHN innerhalb des Plangebietes ergibt sich daraus eine relative Höhe der Lärmschutzanlage von 43,50 m über NHN.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).

Während für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Freibereichen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie oben beschrieben notwendig sind, ist es darüber hinaus erforder-

lich, zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, da die ermittelten Orientierungswertüberschreitungen in der Nacht auf Grund ihrer Ausprägung nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen so gemindert werden, dass der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht eingehalten werden kann. In der Nacht kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die Bewohner im Gebäude aufhalten, so dass eine Orientierungswertüberschreitung in der Nacht im Zusammenhang mit passiven Schallschutzmaßnahmen tolerierbar wäre. Mit Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen kann auch am Tage ein ausreichender Schallschutz der Wohnräume gewährleistet werden.

Diese passiven Schallschutzmaßnahmen konzentrieren sich den Empfehlungen der schalltechnischen Prognose folgend auf die bauliche Hülle der Gebäude und die Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude. Die unter Abs. 2 und 3 getroffenen Festsetzungen sollen die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen sichern helfen:

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits bei der Grundrissplanung der Gebäude. So sollte aus lärmschutztechnischen Gründen darauf geachtet werden, dass insbesondere die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung der Schienenstrecke abgewandten Hausseiten gelegt werden.

Weiterhin sind für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude vor allem die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Auf der Basis der berechneten Lärmpegelbereiche müssen künftige baulichen Anlagen innerhalb dieser Lärmpegelbereiche bestimmte Schalldämmmaße erbringen, um schallschützende Wirkungen im Inneren der Gebäude zu erreichen. Die geplanten Festsetzungen sollen diese schallschützende Wirkung sichern.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter

Die Dimensionierung der Lärmschutzanlagen hat in Abhängigkeit der schalltechnischen Prognose (Stand: November 2007) zu erfolgen.

Der Hinweis erfolgt auf Grundlage der Stellungnahme des Landkreises vom 05.03.2008. Hiermit soll sichergestellt werden, dass bei der Errichtung der Lärmschutzanlagen die Detailergebnisse und Berechnungsgrundsätze der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden, so dass die mit dem Gutachten ermittelte Lärmschutzwirkung mit Errichtung der Anlagen auch erreicht wird.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die technischen Eigenschaften von Lärmschutzanlagen in entsprechenden Regelwerken definiert sind, z. B. in

- ZTV-Lsw 88/Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen des Bundesministers für Verkehr oder
- Richtlinien für bauliche Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken der Deutschen Bahn.

Diese Regelwerke enthalten neben vielen anderen technischen Anforderungen auch Angaben zur erforderlichen Schalldämmung. Außerdem ergibt sich allein aus dem Begriff "Lärmschutzanlage", dass hiermit nicht nur ein einfacher Sichtschutz (Flechtzaun, Hecke o. ä.) gemeint ist und demzufolge die Luftschalldämmung so hoch sein muss, dass der durch die Wand tretende Schallanteil vernachlässigbar gegenüber dem durch Beugung über und um die Lärmschutzanlage verursachten Schallanteil sein muss. Bei allen massiv errichteten Schallschutzwänden (wie z. B. Beton, Mauerwerk) sowie auch bei Schallschutzwällen kann diese erforderliche Schalldämmung ohne weiteres vorausgesetzt werden.

II.4 Abwägung

II.4.1 Vorbemerkungen

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

Im Verfahren hat sich die Stadt entschieden, von der sich aus der Rechtslage ergebenden Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, nicht Gebrauch zu machen. Aus diesem Grund wurden bereits mit Schreiben vom 26. Juli 2007 der Landkreis und das Landesumweltamt als Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planabsicht informiert und um Stellungnahme ersucht.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nicht statt, was den gesetzlich gebotenen Möglichkeiten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entspricht. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB war der Öffentlichkeit jedoch die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung gegeben.

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

II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt

II.4.2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Grundsätzlich wurden seitens beider Behörden (Landkreis und Landesumweltamt/siehe oben) keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die ergangenen Hinweise sind bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt worden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsunterrichtung ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein. Die Stellungnahme nahm keinen konkreten Bezug auf die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung. Die weitere Planung blieb daher von der Stellungnahme unberührt.

Zusammenfassung

Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtungen gingen keine Stellungnahmen ein, die die Stadt veranlassten, die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplans zu korrigieren.

II.4.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

In Anwendung § 4 Abs. 2 BauGB hat die Stadt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt. Im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes gingen 13 Stellungnahmen ein. Die im Ergebnis dieser Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadtverwaltung geprüft. Daraus ergab sich die Erforderlichkeit, den Entwurf vor der öffentlichen Auslegung geringfügig zu überarbeiten. Die Überarbeitung betraf Inhalte der geplanten Textfestsetzungen (Erlangung von Rechtssicherheit durch Festsetzungskorrekturen) und Inhalte der Begründung (inhaltliche Untersetzung und Vertiefung von Einzelaspekten, wie z. B. Altlastenverdacht, Artenschutz, Begründung einzelner Festsetzungen).

II.4.2.3 Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Da auf Grund der Änderungen bzw. Ergänzungen des Entwurfs vor der öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde in Anlehnung an § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Zusätzlich wurde dem Eisenbahnbundesamt im Ergebnis des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf erstmals zur Stellungnahme übergeben.

Zeitgleich mit der beschränkten Behördenbeteiligung wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Nachbargemeinden sind von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung und -benachrichtigung gingen drei Stellungnahmen zum Planentwurf ein.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen zum Planentwurf ein.

Unter Berücksichtigung dieser Verfahrensschritte sowie im Hinblick auf die Vollständigkeit der in den Abwägungsvorgang insgesamt einzustellenden Stellungnahmen wurden 13 Stellungnahmen (einschließlich der "Zweit-Stellungnahmen") in die Abwägung einbezogen.

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

II.4.2.4 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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

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

- Die innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 12.500 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die Baugrundstücke höchstens rd. 6.300 qm und damit weniger als 20.000 qm.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, existieren nicht. Insofern kann sich die oben genannte Grundfläche auch nicht wesentlich erhöhen.

Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens deutlich, dass

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden, dass

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

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

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

II.4.2.5 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

Eingriffsermittlung und -bewertung

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

Schutzgut Boden

Durch die Planung können gegenüber dem derzeitigen Bestand maximal 0,27 ha zusätzlich überbaut und versiegelt werden. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Bodennutzung durch gärtnerische Eingriffe intensiviert.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Der Verlust der nach Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf geschützten Einzelbäume im Plangebiet stellt einen erheblichen Eingriff dar. Die Erhaltung von Einzelbäumen im Zuge der Bebauung der Grundstücke ist in den Randbereichen der Baugrundstücke möglich. Eine Baumerhaltungsfestsetzung hierzu erfolgt im Bebauungsplan jedoch nicht, da eine konkrete Ausführungsplanung für die Fläche noch nicht vorliegt und Lage und Anordnung der Baukörper im Plangebiet noch nicht bekannt sind.

Ein Ausgleich für den Baumverlust erfolgt auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf. Dieser Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht vollständig möglich. Für die erforderliche Ersatzpflanzung kann die Gemeinde geeignete Standorte im öffentlichen Straßenland zur Verfügung stellen.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die im Zuge der Umsetzung der Planinhalte zu erwartende Bebauung stellt aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Mit der Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche und der Beseitigung der ruinösen Bausubstanz wird eine vorhandene Beeinträchtigung des Ortsbildes beseitigt. Negativ zu werten ist der Verlust an Altbäumen, der innerhalb des Plangebietes nicht zu kompensieren ist.

Vermeidung und Verminderung

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

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze stellen sich die möglichen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen bezogen auf ausgewählte Schutzgüter wie folgt dar:

Schutzgut Boden

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

Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im Plan/Teil B (siehe Pkt. II.3.2). Für Stellplätze wird aufgrund der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone auf die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsarten verzichtet.

Schutzgut Wasser

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

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Erhaltung von ortsbildprägenden Altbäumen (Kiefern und Eichen) innerhalb des Plangebietes und zum Schutz des im Norden angrenzenden Waldrandes wird im Norden des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche der Baugrundstücke beschränkt. Dadurch können gleichzeitig Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs der Waldbäume durch ein zu nahes Heranrücken von Gebäuden vermieden werden.

Eine Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im Plan/Teil A in Form einer hintere Baugrenze, die im Abstand von 5 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Plans die Grundstücksüberbauung begrenzt, sowie durch ergänzende Festsetzung im Text/Teil B (siehe Pkt. II.3).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Zur Vermeidung negativer visueller Wirkungen der geplanten Lärmschutzanlage zwischen der Hubertusallee und dem geplanten Wohngebiet im Nordwesten des Plangebietes soll eine Begrünung der Lärmschutzanlage erfolgen.

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

Ausgleich

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

Ersatzmaßnahme nach Ortsrecht

Schutzgut Pflanzen

Nicht betroffen davon (kein naturschutzrechtlicher Ausgleich für planbedingte Eingriffe) ist der erforderliche Ausgleich für den Verlust an Einzelbäumen, der auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf zu ermitteln und zu erbringen ist. Da dieser Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht werden kann, sind geeignete Ausweichflächen zu bestimmen. Dies erfolgt auf der Basis der Satzung durch die Stadt.

Eine Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme durch entsprechende Planinhalte ist auf Grund der geltenden Satzung (Ortsrecht) nicht erforderlich.

Gestaltungsmaßnahmen

Um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen auf den Wohngebietsflächen im Plangebiet zu sichern (das Gebiet prägender Baumbestand), wird eine entsprechende Pflanzfestsetzung getroffen. Damit sind im Plangebiet mindestens 21 Bäume anzupflanzen bzw. können erhalten werden, da erhaltene Altbäume entsprechender Qualität auf die zu leistenden Pflanzmaßnahmen angerechnet werden können. Je nach späterer Grundstücksgröße wird sich diese Mindestanzahl zu pflanzender bzw. zu erhaltender Bäume jedoch erhöhen, da davon auszugehen ist, dass die Grundstücke in der Regel nicht exakt 500 qm groß sein werden. Eine Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung im Text/Teil B (siehe Pkt. II.3.2).

II.4.2.6 Einzelaspekt: Lärmschutzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

Wie bereits unter Pkt. II.3.1 kurz erläutert, gehört zum "System der aktiven Lärmschutzmaßnahmen" zur Einhaltung der Tag-Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes auch die Errichtung einer Lärmschutzanlage, die den mittleren bis südlichen Teil des Plangebietes vor Verkehrslärm schützen soll.

Auf Grund der gegebenen örtlichen Situation und der bestehenden Eigentumsverhältnisse besteht die Möglichkeit, diese Lärmschutzanlage auf dem bisherigen Flurstück 4/17 zu errichten.

Da diese Lärmschutzanlage jedoch im Hinblick auf das städtebauliche und planungsrechtliche Grundgerüst des Lärmschutzes im Bebauungsplan erforderlich ist, die dafür erforderliche Fläche jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt und insofern nicht festgesetzt werden kann, erfolgt die Sicherung der Fläche und der erforderlichen Errichtung der Lärmschutzanlage privatrechtlich durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Projektentwickler/Erschließungsträger abgeschlossen wurde. Die Sicherung der Errichtung dieser Lärmschutzanlage gehört zu den wichtigen Elementen des Abwägungsgerüsts bezüglich des Lärmschutzes der künftigen Nutzungen.

III Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erkennen:

Stadtplanerische Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die Festsetzungen soll es gelingen, eine bisherige innerstädtische Brachfläche zu beseitigen. Der Bebauungsplan bestimmt in seinem Geltungsbereich eine neue städtebauliche Ordnung, die nach der bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation so nicht entwickelt werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann das Plangebiet als Teil der nördlichen Ortsrandbebauung von Borgsdorf städtebaulich aufgewertet werden. Der in Umsetzung der Planinhalte zu erwartende Ersatz der bestehenden Ruinen durch eine schrittweise Neubebauung des Plangebietes stellt einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen und funktionellen Aufwertung des Ortsbildes von Borgsdorf dar.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit den beabsichtigten Planinhalten sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohnnutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Diese geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass in Umsetzung der Planinhalte keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes bzw. innerhalb des Stadtteils Borgsdorf zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Umwelt

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

Erschließungsmaßnahmen

Obwohl das Plangebiet eine ehemals gewerblich genutzte Fläche innerhalb des "Siedlungskörpers" von Borgsdorf darstellt sind umfangreiche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Diese sollen durch den Projektentwickler/Erschließungsträger erbracht werden, was in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und diesem Projektentwickler/Erschließungsträger vereinbart wurde.

Auswirkungen auf den Haushalt

Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Beschlusslage ist jedoch davon auszugehen, dass die wesentlichen Kostenanteile sowohl des Planverfahrens als auch der Erschließungsplanung und –realisierung durch den Projektentwickler/Erschließungsträger getragen werden, was in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und diesem Projektentwickler/Erschließungsträger vereinbart wurde.

Bodenordnende Maßnahmen

In Umsetzung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen zur Grundstücksneubildung erforderlich (beispielsweise die Schaffung von Baugrundstücken mit einer Größe von min. 500 qm).

Flächennutzungsplan

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

IV Verfahren

1. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 26. Juli 2007 sind die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung aufgefordert.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 25. Oktober 2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

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

3. Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB fand nicht statt. Deshalb war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Hohen Neuendorf zu unterrichten und in der Zeit vom 10. Dezember bis einschließlich 28. Dezember 2007 zur Planung zu äußern.

4. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 01. Februar 2008 um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. Insgesamt wurden 14 Behörden einschl. der Nachbargemeinden angeschrieben, wovon 13 Rückantworten eingingen.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. April bis einschließlich 16. Mai 2008 öffentlich ausgelegen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11. April 2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Zeitgleich wurde den von der Änderung bzw. Ergänzung des Planentwurfs (vor der öffentlichen Auslegung) berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11. April 2008 der geänderte Planentwurf erneut zur Stellungnahme übergeben. Da auf Grund der Änderungen bzw. Ergänzungen des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte die erneute Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Behörden beschränkt werden.

Zusätzlich wurde dem Eisenbahnbundesamt im Ergebnis des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf erstmals zur Stellungnahme übergeben.

6. Abwägungsbeschluss

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

7. Beschluss des Bebauungsplans

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

Die vorliegende Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

V **Rechtsgrundlagen**

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

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666),
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).