
STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 afG:

"NÖRDLICH DER LEUSCHNERSTRAÙE / OT HOHEN NEUENDORF"

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

Anlage zum Beschluss Nr.: 2002 / 0232

Stand: Dezember 2002

Teil A: Planzeichnung
(nachfolgend)

PLANZEICHENERKLÄRUNG / PLANFESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.4. Verkehrsflächen

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

 Straßenbegrenzungslinie

1.5. Sonstige Planzeichen


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

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1. Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG

 Grenze der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerks Stolpe (Wasserfassung Birkenwerder) gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Untere Wasserbehörde vom 20.11.2002 (§9 Abs.6 BauGB i.V. mit § 15 BbgWG)

TEIL B: TEXT

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) 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 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

1. Art der baulichen Nutzung

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), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl

Für die allgemeinen Wohngebiete wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

2. Ausnahmsweise kann in den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, für die zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt sind, die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche notwendiger Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nut-

zung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt, ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

2. Abweichend von den jeweils festgesetzten Zahlen der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BbgBO)

3. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 16,00 m betragen.

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

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren vorderen Grundstücksflächen ("Vorgartenbereich") ist unter Berücksichtigung Pkt. 8 (3) dieser Festsetzungen nach dem erforderlichen ersten Stellplatz ausnahmsweise die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf der Zufahrt zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Mindestbreite für Baugrundstücke

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7. Befestigung von Wegen und Zufahrten

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(3) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen / "Vorgärten"

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 afG:

"NÖRDLICH DER LEUSCHNERSTRAÙE / OT HOHEN NEUENDORF"

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: Dezember 2002

Inhaltsverzeichnis		Seite
Vorbemerkungen		3
I	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	5
2.3	Benachbarte Nutzungen	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Natur und Landschaft	7
2.7	Sonstiges	8
2.7.1	Bau- und Bodendenkmale	8
2.7.2	Altlasten	8
2.7.3	Trinkwasserschutzzone	8
2.8	Planerische Ausgangssituation	9
II	Planinhalt	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans	10
2.	Wesentlicher Planinhalt	11
3.	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	11
3.1	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	11
3.1.1	Vorbemerkungen	11
3.1.2	Teil A: Planzeichnung	11
3.1.3	Teil B: Text	13
3.2	Abwägung	20
3.2.1	Verfahren	20
3.2.2	Frühzeitige Beteiligungen	21
3.2.3	Öffentliche Auslegung	21
3.2.4	Abwägung	21
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	22
IV	Rechtsgrundlagen	23
Anlage 1: Übersicht zur Abwägung der Trägerbeteiligung		
Anlage 2: Übersichtskarte		

Vorbemerkungen

Rechtscharakter

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an zwei Stellen verwendet:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["... (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. ..."]. Diese Begründung erklärt die Absichten und Inhalte des ausgelegten Entwurfs. "... Sie kann neben der sachlichen Erklärung auch um Akzeptanz für die Vorstellungen des Plangebers 'werben'. ..."¹

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan als Grundlage für die Rechtsetzung eine Begründung beizufügen ["... (8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. ..."]. Sie erläutert die Erforderlichkeit des Plans und soll die Festsetzungen städtebaulich begründen. Diese Begründung konkretisiert und entwickelt sich im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans. Zu diesem Zeitpunkt gehört sie untrennbar zum Bebauungsplan und "... nimmt in der Folgezeit am Vollzug des Bebauungsplans teil, d. h. an der Anwendung des Plans ..."²

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen ist, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um ein "UVP-pflichtiges Vorhaben" im Sinne der Anlage 1 zum UVPG³ handelt.

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtlich notwendige Fortsetzung der mit der Erarbeitung des "Rahmenplans zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße, ST Hohen Neuendorf" begonnenen vorbereitenden städtebaulichen Planung für ein insgesamt ca. 68 ha großes Gebiet innerhalb des Stadtteils Hohen Neuendorf.

Ähnlich anderer Teilbereiche innerhalb des Stadtteils Hohen Neuendorf existiert auch im Gesamtgebiet zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Birkenwerderstraße eine heterogene Nutzungsmischung, im Wesentlichen bestehend aus Wohn- und Wochenendnutzungen, so dass aus der gegenwärtigen Situation heraus neben Wohngebäuden auch Wo-

¹Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

²Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950)

chenendhäuser zulässig sind und damit eine Nutzungsart, die dem Planungswillen der Stadt (FNP) entgegensteht.

Weiterhin ist bei der Prüfung von Bauvorhaben seitens der Stadt immer deutlicher geworden, dass grundlegende städtebauliche und für das Gebiet allgemein gültige Entscheidungskriterien und Prinzipien für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben fehlen. Letztendlich ist jedes Vorhaben als Einzelfall und unabhängig von beabsichtigten städtebaulichen Zusammenhängen und Entwicklungsvorstellungen zu prüfen. Deshalb ist es im Hinblick auf eine angestrebte geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes insgesamt notwendig, dass ein städtebaulicher (bauplanungsrechtlicher) Rahmen für diese Entwicklung und damit wesentliche Ordnungsprinzipien festgesetzt werden. Denn gegenwärtig lassen sich planmäßige städtebauliche Ordnungsprinzipien nur unzureichend auf der Grundlage des § 34 BauGB ableiten.

Diese bauplanungsrechtliche Situation und die Tatsache, dass Bauvorhaben, die den Entwicklungsvorstellungen der Stadt widersprechen, derzeit aus bauplanungsrechtlichen Gründen häufig nicht versagt werden können, veranlasste die Stadt letztendlich dazu, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes Bebauungspläne aufzustellen.

Neben diesen Erkenntnissen war zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein bzw. sich aufgrund wirtschaftlicher Interessen der Eigentümer ergeben werden,
 - dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf,
 - dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive Abwägung durchzuführen,
- und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die o. g. Erkenntnisse stellen ein Planbedürfnis im Sinne des BauGB dar, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Geltungsbereichsänderung

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtteilzentrums von Hohen Neuendorf.

Geltungsbereichsänderung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 11 afG: "Nördlich der Leuschnerstraße / OT Hohen Neuendorf" wurde deutlich, dass entgegen der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes des Rahmenplans im Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan die Flurstücke 15 und 16 der Flur 11 vom Geltungsbereich nicht erfasst wurden. Da diese Flurstücke jedoch im städtebaulichen Zusammenhang und im Bebauungszusammenhang mit den angrenzenden Bereichen der südlichen Erdmannstraße sowie der nördlichen Rudolf-Breitscheid-Straße zu betrachten und unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die Planungsüberlegungen einzubeziehen sind, ist davon auszugehen, dass der Ausschluss dieser Flurstücke aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans unbeabsichtigt und versehentlich erfolgte.

Aus diesem Grund wurden diese Flurstücke in der bisherigen Planung stets berücksichtigt, so dass es folgerichtig war, die Flurstücke 15 und 16 der Flur 11 vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu integrieren und deshalb den Geltungsbereich zu ändern.

Eine Änderung der grundlegenden Planungsziele ist mit der Geltungsbereichsänderung nicht verbunden.

Somit wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 um die oben benannten Flurstücke erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 wird im Norden durch die Erdmannstraße begrenzt. Die östliche Grenze verläuft in südlicher Richtung im Bereich der Birkenwerderstraße. Im Süden verläuft die Grenze im Bereich der Leuschnerstraße und die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Die Gebietsbezeichnung resultiert aus der das Plangebiet südlich tangierenden Leuschnerstraße. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 22,3 ha.

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

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird durch zwei Hauptnutzungsarten geprägt, die Wohnnutzung und die Wochenendnutzung. Dabei haben die analytischen Untersuchungen im Verlauf der Erarbeitung des Rahmenplans gezeigt, dass ca. die Hälfte aller Grundstücke im Plangebiet zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt wird. Der übrige Teil wird zur Wochenenderholung genutzt oder ist brach liegend.

Bei den vorliegenden Gewerbeanmeldungen handelt es sich neben Dienstleistern unterschiedlichster Branchen (Vertrieb, Versicherungen, Finanzdienstleistungen etc.) insbesondere auch um Gewerbetreibende und Handwerker, die u. a. der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Bebauungsstruktur selbst weist keine prägenden Merkmale auf. Grundsätzlich wird das gesamte Gebiet durch einen hohen Anteil an großen Grundstücken geprägt. Mit wenigen Ausnahmen liegen die vorhandenen Grundstücksgrößen über 800 qm.

Die Gebäudestruktur wird geprägt durch die Dominanz der Einzelhausbebauung und diese wiederum fast ausschließlich durch Einzelhäuser, die mit einem Vollgeschoss errichtet worden sind. Lediglich im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße sind vereinzelt Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet worden.

Die Untersuchungen hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen ergaben, dass im Untersuchungsgebiet keine typischen Bauzonen vorherrschen.

Ebenso wenig ist eine Dominanz bei der Gebäudestellung der Hauptgebäude ableitbar, da diese sowohl trauf- als auch giebelseitig zur Straße errichtet worden sind.

Ortsgestalterisch von Interesse ist immer wieder die Dachform. Hier lässt sich entgegen der Gebäudestellung ein deutliches Übergewicht und damit ein prägendes Gestaltungselement ablesen, da ca. 2/3 aller vorhandenen Dächer ein Satteldach aufweisen.

2.3 Benachbarte Nutzungen

Im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereiches setzen sich die bebauten Bereiche Hohen Neuendorfs fort. Im Osten grenzt der Bebauungsplan an überwiegend unbebaute Bereiche mit teilweise waldartigem Baumbestand.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Privateigentum von Einzelpersonen. Darüber hinaus sind Grundstücke im Privateigentum von Unternehmen oder Institutionen vorhanden und Grundstücke im öffentlichen Eigentum, beispielsweise der Stadt.

2.5 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig ortsüblich und vollständig erschlossen. Mit Ausnahme der Rudolf-Breitscheid-Straße ist der überwiegende Teil der Verkehrsflächen unbefestigt.

Nach dem ehemaligen Recht der DDR waren sämtliche Straßen im Gebiet öffentlich nutzbar. In Anwendung § 48 Abs. 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) vom 11. Juni 1992 (GBVI. I S. 188), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1995 (GBVI. I S.288), gelten diese Straßen als gewidmet im Sinne des § 6 des BbgStrG.

Wasserversorgung

Nach Angaben der für die Trinkwasserversorgung zuständigen Wasser Nord GmbH kann davon ausgegangen werden, dass fast das gesamte Plangebiet über das öffentliche Netz mit Trinkwasser versorgt wird.

An Hand der Entwicklung vergleichbarer Gebiete in Hohen Neuendorf kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Komplettierung der restlichen Erschließungsanlagen schrittweise in Abhängigkeit der beim Versorger eingehenden Anträge auf Wasseranschluss erfolgen wird. Im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren äußerte der zuständige Trinkwasserversorger keine Belange die darauf hinweisen, dass eine Komplettierung des Trinkwasserversorgungsnetzes nicht möglich wäre.

Elektroenergieversorgung

Seitens des zuständigen Versorgungsträgers wurde grundsätzlich keine negative Aussage zur künftigen Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie getroffen und es wurde unter Hinweis auf die bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Rahmenplans "Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße" erteilte Zustimmung dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren wurden seitens des zuständigen Versorgungsträgers Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen sowie allgemein gültige Hinweise für künftige Ausführungsplanungen im Gebiet gegeben. Ein unmittelbarer Bezug zu den Planinhalten existiert nicht. Vielmehr handelt es sich dabei um Hinweise, die durch die zuständigen Fachplaner bei künftigen Planungen und Maßnahmen am Elektroenergieversorgungsnetz ohnehin zu berücksichtigen sind bzw. um Hinweise, die in gültigen technischen Regelwerken enthalten sind. Als Anlage zur Stellungnahme des Versorgungsträgers sind sie jedoch in die Verfahrensakte eingegangen und können dort bei Bedarf von jedermann eingesehen werden.

Erdgasversorgung

Eine vollständige zentrale Gasversorgung des Plangebietes besteht nicht. Die Lage der bestehenden Erdgasversorgungsleitungen im Plangebiet wurde seitens des zuständigen Versorgungsunternehmens im Verlauf des bisherigen Verfahrens bekannt gegeben. Danach kann auf Grund der Leitungslage davon ausgegangen werden, dass in fast allen Straßen mittlerweile Leitungen verlegt worden sind.

Auf Grund bisheriger Planverfahren innerhalb Hohen Neuendorfs kann davon ausgegangen werden, dass eine Erdgasversorgung im Bedarfsfall im gesamten Plangebiet möglich sein wird, da seitens des zuständigen Versorgungsunternehmens im Fall der Verlegung von Erdgasleitungen bedarfsabhängig reagiert wird.

Die entsprechenden Kartenausschnitte zum Leitungsbestand gehen als Anlage zur Stellungnahme des Versorgungsträgers in die Verfahrensakte ein und können dort bei Bedarf von jedermann eingesehen werden.

Abwasserbeseitigung

Im Auftrag des zuständigen Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf wurde seitens des mit der Planung der Abwasseranlagen in Hohen Neuendorf beauftragten Ingenieurbüros mit Schreiben vom 16.10.2002 mitgeteilt, dass die schmutzwassertechnische Entsorgung für das Gebiet des Bebauungsplans gesichert ist.

2.6 Natur und Landschaft

Kennzeichnend für die Grünstruktur des Plangebietes ist der zum Teil sehr hohe Bestand an älteren, aber auch jüngeren Bäumen. Der Baumbestand setzt sich hier vorwiegend aus heimischen Laubbäumen (Stiel-Eiche und Gemeine Birke, außerdem Winter-Linde, Berg-Ahorn) und fremdländischen Laubbäumen (Robinie, Eschenahorn) sowie standortuntypischen fremdländischen Nadelbäumen (Douglasie, Gemeine Fichte, Stech-Fichte) zusammen.

Die einzelnen Grundstücke werden sehr unterschiedlich genutzt. Einzelne wurden fast "baumfrei" beräumt und in Zier- bzw. Nutzgärten umgewandelt, in denen fremdländische Gehölzarten dominieren. Bereits längerfristig gärtnerisch genutzte Grundstücke besitzen oft einen höheren Nutzgartenanteil und einen älteren Obstbaumbestand, während Grundstücke mit einem Gebäudeneu- oder Umbau eher als reine Ziergärten angelegt werden.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Im Bereich der i.d.R. unversiegelten Anliegerstraßen (Sandwege) bestehen zum Teil breite Grünstreifen, die sowohl mit strauchartigen Gehölzen als auch mit älteren Bäumen bewachsen sind.

Grundstruktur des Gebietes

Der Charakter des Plangebietes ist im Wesentlichen der einer älteren Gartenvorstadt/-siedlung mit einem höheren Anteil an überschirmenden Großgehölzen.

Bestimmende Baumarten im erschlossenen Siedlungsbereich

Leitbaumart:	Stiel-Eiche, Birke, Robinie
untergeordnet:	Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Pappel und Weide (versch. Arten)

fremdländisch/standortfremd: Eschen-Ahorn, Späte Traubenkirsche, Stech-Fichte,
Gemeine Fichte, Douglasie

Besonders erhaltenswert sind die **fett** gedruckten Arten, Pappel und Weide je nach Art.

Arten der Alleen/Baumreihen

Birkenwerderstraße: Ross-Kastanie
Teschstraße: Winter-Linde
Rudolf-Breitscheid-Straße: Berg-Ahorn / Winter-Linden

Weiteres

Als Teil des Biotoptypenkomplexes "Kleinsiedlung" ist das Untersuchungsgebiet Lebensraum und Lebensraumbestandteil für die typische siedlungsgebundene Fauna (z.B. Igel, Vögel, div. Insekten). Für die waldbewohnenden Tiere (z.B. Spechte, Greifvögel, Kleinsäuger: Mäuse, Marder etc.) übernimmt es wichtige Lebensraumfunktionen als Trittsteinbiotop beim Durchwandern des untersuchten Gebietes oder bildet ebenfalls das Nahrungs- und Aufzuchtbiotop, besonders dann, wenn der Waldanteil sehr hoch ist. Durch die Mischung der verschieden strukturierten Biotoptypen und der daraus folgenden höheren Grenzliniendichte (Wald-Siedlung) ist auch mit einer erhöhten Biodiversität (biologische Vielfalt) zu rechnen. Bedingung ist aber ein ausreichender Gehölzbestand an älteren einheimischen Arten und eine differenzierte Bodennutzung der Gärten (keine reinen Ziergärten).

2.7 Sonstiges

2.7.1 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des gesamten Plangebietes existieren keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale, was durch die jeweiligen Stellungnahmen der zuständigen Behörden (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises) im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt wurde.

Östlich und außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Wahrzeichen der Stadt, der Hohen Neuendorfer Wasserturm. Er ist ein Einzeldenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz.

2.7.2 Altlasten

Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des zuständigen Umweltamtes beim Landkreis Oberhavel mitgeteilt, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet kein Altlastenverdacht ermittelt werden konnte.

Kampfmittelbelastung

In der aktuellen Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises ist das Plangebiet nicht als belastet markiert. Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes mitgeteilt, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt ist. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher (gegenwärtig) nicht erforderlich.

2.7.3 Trinkwasserschutzzone

Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis Oberhavel, hier die untere Wasserbehörde, mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des benachbarten Be-

bauungsplans Nr. 10-1 afG innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Stolpe (Wasserfassung Birkenwerder) und hier innerhalb der "Weiteren Schutzzone: Zone III" liegt.

Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, nochmals exakt den Verlauf der Grenzen der Schutzzone III des o. g. Wasserwerkes in Ihrer Lage zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist festgestellt worden, dass ein auch Teil innerhalb dieses Bebauungsplans durch den Schutzzonenverlauf überlagert wird.

Diese Zone soll den Schutz des zu entnehmenden Wassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. In dieser Schutzzone sind u. a. auf Grund des § 16 Abs. 5 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i. V. mit § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum Wassergesetz der DDR vom 02. Juli 1982 der "Umgang mit radioaktiven Stoffen" und das "Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen" verboten, der Schutzzweck steht jedoch nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplans, so dass grundsätzlich die Grundstücke bebaut werden dürfen.

Der Grenzverlauf der Trinkwasserschutzzone III innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde in den Bebauungsplan (hier: Planzeichnung Teil A) nachrichtlich übernommen.

2.8 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erlangt der im Jahr 2001 wirksam gewordene FNP der Stadt Hohen Neuendorf maßgebliche Bedeutung für die Entwicklung der Inhalte dieses Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan enthält u. a. folgende planungsrelevante Erläuterungen, die im Zuge der Planungen zu berücksichtigen sind.

Aus dem Leitbild zum FNP:

- Entsprechend der historischen Entwicklung sind grundsätzlich 4 Wohnbereiche zu unterscheiden. ... Um- und Neubau in diesen Bereichen sollen so erfolgen, dass typische Elemente der historischen Bebauung erhalten bleiben und die Spezifik der einzelnen Bereiche gewahrt bleibt.
- Die Siedlungsbereiche, die neben der Wohn- auch Erholungsnutzung aufweisen, werden als Wohnbauflächen dargestellt.
- In den vorhandenen Baugebieten, die nach § 34 BauGB als "im Zusammenhang bebaute Ortsteile" beurteilt werden, soll im Falle der Grundstücksteilung oder der Neubebauung das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,2 in den Wohngebieten und 0,4 in den Wohngebieten in Zentrumsnähe nicht überschreiten. Damit wird in Bezug auf die vorhandene GRZ von durchschnittlich 0,1 bereits eine Verdoppelung der Bebauungsdichte ermöglicht. Unter diesen Voraussetzungen kann der Gartenstadtcharakter der Stadt Hohen Neuendorf erhalten werden.
- Sicherung von ausreichend Flächen für Gemeinbedarf. Priorität haben Schulplätze, Alten- und Pflegeheimplätze und Angebote im Jugend - Freizeit - Bereich.

- Bedarfsgerechte Entwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur.
- Die kleinen Läden in den Wohngebieten sollen erhalten und gefördert werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stellungnahme des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) vom 21.10.2002 bestätigt die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Zustimmung erhält der Bebauungsplan ebenso von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel (Schreiben vom 05.11.2002), wonach der Plan auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze bzw. der in Aufstellung befindlichen Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

Die Steuerung der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung bebauter Bereiche durch verbindliche Planungsinstrumente bedarf zweckmäßigerweise einer konzeptionellen Vorbereitung. Die geeignete Planungsebene hierfür ist im Regelfall die städtebauliche Rahmenplanung, da sie ohne vorgegebene Inhalts- und Verfahrensvorschriften besonders gut auf die örtlichen Gegebenheiten und Probleme ausgerichtet werden kann und das Planungsgebiet einen größeren, funktional und gestalterisch zusammenhängenden Ortsbereich umfasst.

Aus diesen Gründen wurde dem Bebauungsplanverfahren zeitlich versetzt die Erarbeitung des (gebietsübergreifenden) Rahmenplans "Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße" vorangestellt, so dass im Zuge der Rahmenplanung die grundsätzlichen Planungsüberlegungen entwickelt wurden, die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegen. Im Ergebnis dieses ersten Planungsschrittes zum Bebauungsplan wurde der erarbeitete Rahmenplan durch Beschluss Nr. 2001 / 0147 der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und als Grundlage und Aufgabenstellung für die Erarbeitung der anschließenden Bebauungspläne beschlossen.

Damit ist der Rahmenplan im Sinne einer von der Stadt beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen.

Von besonderer Bedeutung bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen war dabei die von Anfang an beabsichtigte verbindliche Festsetzung der im Ergebnis der Rahmenplanung darstellbaren künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes. Insofern war es nur die folgerichtige bauplanungsrechtliche Konsequenz, dass bereits zum Beginn der Arbeiten am Rahmenplan die Aufstellung der entsprechenden verbindlichen Bebauungspläne beschlossen wurde.

Auf Grund der relativ großen räumlichen Ausdehnung des Gesamtuntersuchungsgebietes des Rahmenplans (ca. 68 ha) sowie u. a. auch aus verfahrenstechnischen Gründen wurde das Gesamtgebiet in drei Bebauungsplangeltungsbereiche unterteilt (Anlage 2):

- Bebauungsplan Nr. 10 afG: "Nördlich der Erdmannstraße / OT Hohen Neuendorf"
- Bebauungsplan Nr. 11 afG: "Nördlich der Leuschnerstraße / OT Hohen Neuendorf"
- Bebauungsplan Nr. 12 afG: "Südlich der Leuschnerstraße / OT Hohen Neuendorf".

(Informativ: Im Zuge der konkreten Umsetzung der Inhalte des Rahmenplans bzw. deren Berücksichtigung bei der Erarbeitung der Planinhalte der jeweiligen Bebauungspläne wurde dann deutlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 einer weiteren Konkretisierung bedarf und so wurde dieser Geltungsbereich in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt).

2. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a.:

- der überwiegende Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl festgesetzt,
- Straßenverkehrsflächen zur Verkehrserschließung des Gebietes festgesetzt und
- weitere Textfestsetzungen getroffen werden, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

3.1.1 Vorbemerkungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen dieses Bebauungsplans und seine generellen Zielvorstellungen sind maßgeblich mit den Inhalten des "Rahmenplans zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße, ST Hohen Neuendorf" verbunden und insofern als grundlegende Basis (städtebauliche Begründung) der Bebauungsplaninhalte zu bewerten.

3.1.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung des gesamten Teils der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung der Darstellungen des FNP.

Als entwicklungsfähige Art der Nutzung hat ein allgemeines Wohngebiet optimale Chancen, die beabsichtigte Entwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Ortsbereich, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, zu realisieren. Weder Kleinsiedlungsgebiete noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten auf Grund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen, möglicherweise eher kleinstädtisch geprägten Wohngebietes. Besonders positive Aspekte auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich bei einem allgemeinen Wohngebiet auch daraus, dass eine Vielzahl gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen zulässig ist, die letztendlich

dazu führen kann, dass das Gebiet ein gewisses "Eigenleben" entwickelt, mit dem sich die künftigen Bewohner identifizieren können.

Verkehrsflächen

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen hat sich die Stadt an der historischen Parzellierung des Gebietes orientiert und die Flurstücke als Verkehrsflächen festgesetzt, die sich im Eigentum der Stadt befinden und / oder historisch verursacht als Verkehrsfläche zu betrachten sind. Die im Verlauf zurückliegender Jahre (insbesondere im Zeitraum 1949 bis 1991) durch unterschiedliche Nutzer und Eigentümer widerrechtlich erfolgte Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes für eigene private Zwecke kann im Sinne des ordnenden Charakters dieses Bebauungsplans kein städtebaulicher Grund sein, die künftigen Verkehrsflächenfestsetzungen nach den gegenwärtig vorhandenen Zäunen zu orientieren. Insofern betreibt die Stadt mit den Verkehrsflächenfestsetzungen ausschließlich eine Klarstellung und Sicherung ihrer eigenen Flächen, was im Hinblick auf die künftige Sicherung der Erschließung des Gebietes legitim und erforderlich ist.

Wesentlich berücksichtigungswert ist dabei, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen noch keinen Aufschluss über den beabsichtigten technischen Straßenausbaugrad zulässt, da die Strukturierung der Verkehrsflächen (Anordnung und Breiten von einzelnen Flächen etc.) hiermit nicht festgesetzt wird. Diese wird ortsüblich erst im Zuge der Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Planung und den Ausbau der Straßen, nicht zuletzt auch durch die öffentlichen Gremien der Stadt, bestimmt. Dabei ist sowohl das verkehrsplanerische Gesamtkonzept der Stadt zu berücksichtigen, als auch ortsübliche Ausbauvarianten, wie zum Beispiel die Sicherstellung der ortsnahen Regenwasserabführung durch Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden. Auch deshalb erfordert die künftige Entwicklung eine Flächenfestsetzung, die ausreichenden Gestaltungsspielraum für den späteren Straßenausbau lässt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Im Ergebnis der Rahmenplanung war festzustellen, dass auf Grund der bisherigen Entwicklung des Gebietes aus dem Bestand heraus selten typische Bereiche existieren, in denen eindeutige bauliche Prägungen vorherrschen, die eine Bauzonenregelung aufdrängen.

Dennoch sollte im Zuge der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, wie durch den bewussten Einsatz von Bauzonenregelungen künftig und langfristig nachhaltige städtebauliche und insbesondere naturräumliche Entwicklungen vorbereitet werden können. Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept zum Rahmenplan für jedes Quartier vorgeschlagenen, städtebaulich idealisiert dargestellten Bauzonen sollen dazu die Basis bilden.

Im Ergebnis dieser Prüfung ergaben sich zwei unterschiedliche Planungsansätze:

1. Grundsätzlich verfügt keines der "Quartiere" im Geltungsbereich des Bebauungsplans über eine solche bauliche Vorprägung, die eine am Bestand orientierte, Struktur bewahrende Bauzonenfestsetzung städtebaulich rechtfertigen würde. Dazu hat sich in diesen Quartieren in den zurückliegenden Jahren teilweise ein solch ausgedehnter Baumbestand entwickeln können, der unbedingt als grundsätzlich erhaltenswert zu betrachten ist. In diesem Fall würde die Festsetzung von Bauzonen neben der fehlenden städtebaulichen Begründung möglicherweise dazu führen, dass Baumfällungen im Zuge der Planrealisierung erforderlich wären, die seitens der Stadt nicht gewollt sind (Erhalt des Gartenstadtcharakters) und ohne restriktive Bauzonen vermeidbar wären. Aus

diesen Gründen wird fast im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Festsetzung einer Bauzone verzichtet.

2. Lediglich im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße soll die Bauzone als städtebauliches Gestaltungsmittel eingesetzt werden.

Rudolf-Breitscheid-Straße

Auf Grund der verkehrlichen Bedeutung dieser Straße nicht nur für das Plangebiet selbst, sondern auch im Hinblick auf den möglichen Bedeutungszuwachs als Verbindungsstraße nach Birkenwerder sollte mittel- und langfristig davon ausgegangen werden, dass sich der städtebauliche Charakter der Rudolf-Breitscheid-Straße zu einer Straße von gesamtstädtischer Bedeutung verändern wird. Berücksichtigt man dazu die bereits vorhandene bauliche Vorprägung dieser Straße, so sollte die sich verändernde städtebauliche Rolle dieser Straße durch die künftige Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen baulich unterstützt werden. Da diese zwei Vollgeschosse jedoch nicht in den hinteren Grundstücksteilen errichtet werden sollen, sondern der Straße insgesamt ein besonderes Gepräge geben sollen, müssen diese zwei Vollgeschosse auch in den Straßenraum wirken, also im vorderen Grundstücksbereich errichtet werden. Aus diesen Gründen soll im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße in dem jeweiligen Baugebiet eine Bauzone festgesetzt werden, die eindeutig auf die Bebauung der vorderen Grundstücksbereiche ausgerichtet ist.

Im gesamten Plangebiet soll jedoch eine vordere Baugrenze festgesetzt werden. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt einheitlich 4,00 m. Damit will die Stadt an historische Planungen (Fluchtlinienpläne) anknüpfen, in denen konsequent in Hohen Neuendorf der "4 m - Vorgarten" berücksichtigt wurde.

3.1.3 Teil B: Text

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), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzungen zu einzelnen Nutzungsarten eines allgemeinen Wohngebietes verfolgen zwei grundlegende Zielrichtungen.

Einerseits soll mit diesen Festsetzungen planerisch die bereits vorhandene Wohnruhe im Gebiet gesichert und gefestigt werden. So werden gezielt Nutzungen, die geeignet sind, Besucher und damit Verkehrsbelastungen in das Gebiet zu ziehen und die Wohnruhe zu beeinträchtigen, nur ausnahmsweise für zulässig erklärt oder generell ausgeschlossen. Denn im Gegenteil zu den gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, denen als Zulassungsvoraussetzung die Bedingung vorangestellt wird, dass diese Nutzungen "... der Versorgung des Gebiets ..." dienen sollen (also auch nur in erster Linie von den Bewohnern des Gebiets genutzt werden), fehlt den in der Festsetzung Abs. 2 Nr. 1 zur Ausnahme erklärten Nutzungen diese Zulassungsvoraussetzung. Da aber gerade diese Nutzungen geeignet sind, über das Gebiet hinaus zu wirken und damit zusätzliche Verkehrsströme zu er-

zeugen, die von außerhalb in das Gebiet führen und möglicherweise dort die Wohnruhe stören, soll die Zulässigkeit dieser Nutzungen nur in Ausnahmefällen möglich sein. In diesen Ausnahmefällen ist dann intensiv zu prüfen, inwieweit Störwirkungen auf die nähere Umgebung von der beabsichtigten Nutzung ausgehen können.

Andererseits macht der FNP deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes und innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf die weitere Umgebung des historischen Ortskerns von Hohen Neuendorf künftige zentrale Versorgungsaufgaben übernehmen soll. In unmittelbarer Nähe des Rathauses und unweit des S - Bahnhofes soll sich um den historischen Ortskern herum der künftige Funktions- und Versorgungsschwerpunkt des Stadtteiles Hohen Neuendorf entwickeln. Dieser gesamtheitlichen Entwicklung will die Stadt auch bei der künftigen Entwicklung peripherer Bereiche Rechnung tragen, so dass bewusst die Entwicklungsmöglichkeiten von Nutzungen, die geeignet sind, auch den zentralen Stadtteil aufzuwerten, in den Randbereichen sorgfältig gesteuert werden.

(1) Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl wird bestimmt, 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. Näheres zur Berechnung dieser Größe regelt die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Dem Grundsatz der Bauleitplanung folgend wurde bei der Herausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans geprüft, welche Inhalte aus dem FNP abzuleiten sind. Darin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und im Erläuterungsbericht mit einer GRZ von 0,2 beschrieben, was letztendlich die Stadt mitveranlasste, die Grundflächenzahl von 0,2 in den Bebauungsplan zu übernehmen. Nun sollten zwar einerseits die grundsätzlichen Planungsaussagen des FNP (hier erfolgt die Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen) nicht ausschließlich dogmatisch auf nachfolgenden vertiefende Planungen übernommen werden, andererseits sind diese Planungsaussagen ohne städtebaulich nachvollziehbare Gründe ebenso wenig negierbar. Hinzu kommt zusätzlich, dass der städtebauliche Rahmenplan "Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße", der im Sinne einer konkretisierenden städtebaulichen Planungsvorgabe für den Bebauungsplan beschlossen wurde und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu beachten ist, ebenso für das künftige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke grundsätzlich eine GRZ von 0,2 als Obergrenze empfiehlt.

Analytische Untersuchungen während der Erarbeitung des Rahmenplans haben dabei gezeigt, dass eine GRZ von 0,2 grundsätzlich in allen Bereichen hinreichenden Entwicklungsspielraum bietet.

Von wesentlicher städtebaulicher und insbesondere ortsbildprägender und ökologischer Bedeutung ist weiterhin, dass das Plangebiet zu den Gebieten der Stadt gehört, in denen die Grundstücke durch einen relativ hohen Anteil an unbebauter Grundstücksfläche und trotz voranschreitender Bebauung immer noch durch einen relativ hohen Grünanteil geprägt werden. Gerade diese Grundstücke sind es, die der Stadt zu dem bis heute erhalten gebliebenen Charakter einer Gartenvorstadt verhelfen, der immer wieder Menschen unterschiedlichen Alters veranlasst, sich in Hohen Neuendorf dauerhaft anzusiedeln und den es deshalb nicht nur aus bevölkerungswirtschaftlichen Gründen heraus zu erhalten und zu

bewahren gilt. Deshalb kommt auch der künftigen Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu.

Insofern ergibt sich aus diesen Überlegungen heraus, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der Bewahrung der vorhandenen Typik des Gebietes und der beabsichtigten Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung die städtebauliche Rechtfertigung für die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung (entgegen den möglichen Obergrenzen der BauNVO) auf eine GRZ von 0,2 als Obergrenze.

2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

2. Ausnahmsweise kann in den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, für die zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt sind, die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche notwendiger Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Mit diesen Festsetzungen wird die bereits mit der festgesetzten GRZ von 0,2 eingeschlagene Planungsleitlinie der Stadt (Minimierung der Bodenversiegelung) konsequent fortgesetzt. Gerade unter Anwendung der Regelungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO besteht die Möglichkeit, sofern im Plan nichts anderes geregelt wird, die für die GRZ maßgebende Grundfläche gegenüber der eigentlich zulässigen um die o. g. Anlagen zu überschreiten. Diese Möglichkeit möchte die Stadt jedoch regeln, damit nicht die mit der GRZ festgesetzte grundsätzliche Überbauung der Grundstücke durch die ergänzenden Regelungen des § 19 BauNVO "unterlaufen" wird. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Rahmen des Bebauungsplans dafür die Möglichkeit gegeben. Gleichzeitig wird jeder Bauherr bereits frühzeitig verpflichtet, sein Bauvorhaben insgesamt bezüglich der zu erwartenden Grundstücksüberbauung zu prüfen und behutsam zu planen.

Für die GRZ - Berechnung gilt auch, dass bei der Ermittlung des Anteils des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche im Sinne § 19 BauNVO), der dem jeweiligen Grundstück zugehörige "Vorgarten" (von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche nach Pkt. 8 der Festsetzungen) rechnerisch einzubeziehen ist.

Mit der Ausnahmeregelung reagiert die Stadt auf die besondere städtebauliche Situation der Grundstücke entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Denen soll zwar städtebaulich gewollt die Errichtung von zwei Vollgeschossen zugebilligt werden, gleichzeitig kann aber von vornherein nicht ausgeschlossen werden, dass gerade auf kleinen Grundstücken im Zusammenhang zwischen potentieller Bebaubarkeit und Stellplatzverordnung Konflikte auftreten, die eine mögliche dem Plan entsprechende Bebauung der Grundstücke verhindern würden. Für solche Fälle sollte die Möglichkeit der Ausnahme herangezogen werden.

- (3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt, ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt.
 2. Abweichend von den jeweils festgesetzten Zahlen der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

Auch diese Festsetzungen folgen den Inhalten der Rahmenplanung. Fast im gesamten Plangebiet sind eingeschossige Wohnhäuser typisch, so dass mit Ausnahme der Bereiche entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße unter dem Gesichtspunkt der Bewahrung typischer Strukturen die Festsetzung eines Vollgeschosses städtebaulich gewollt ist. Da bei der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes eine zu starke Höhenentwicklung der Wohngebäude und untypische Baukörperproportionen vermieden werden sollen, gleichzeitig aber hinreichende Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum (auch für zwei Familien / Großeltern - Eltern - Kinder) geboten werden sollen, lässt die Stadt neben dem festgesetzten Vollgeschoss auch zu, dass im Dachraum ein Vollgeschoss errichtet werden kann. Nicht bestimmt wird dadurch, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss. Hier hat der künftige Bauherr Entscheidungsspielraum.

Als Dachraum im Sinne der Festsetzung gilt der ganze, vom Dach - bestehend aus Tragwerk und Dachhaut - und der Decke des obersten Geschosses umschlossene Gesamtraum innerhalb eines Gebäudes. Der Begriff Vollgeschoss wird durch die BbgBO geregelt.

3. Abweichende Bauweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 16,00 m betragen.

Die Ursachen für diese Festsetzung resultieren aus der Tatsache, dass der allgemein mögliche "Festsetzungskatalog" in Anwendung der Baunutzungsverordnung (hier § 22 BauN-VO) mit der allgemein üblichen Variation zwischen offener Bauweise und geschlossener Bauweise nicht die Möglichkeiten bietet, die sich die Stadt künftig für die Entwicklung des Gebietes vorstellt. Zwar haben die städtebaulichen Analysen im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans gezeigt, dass das Plangebiet gegenwärtig durch eine Bauweise geprägt wird, in der die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden, was die Festsetzung einer offenen Bauweise nahe legen würde. Gleichzeitig würde eine (normale) offene Bauweise aber auch Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Gebäudelängen bis zu 50 m zulassen, was jedoch der städtebaulichen Eigenart des Gebietes widersprechen würde und seitens der Stadt nicht zum städtebaulichen Planungsziel erklärt werden soll.

Dieses Planungsziel liegt darin, die städtebauliche Struktur des Gebietes zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln.

Die Voruntersuchungen zum Rahmenplan haben gezeigt, dass im Plangebiet die offene Bauweise dominiert und dass das Plangebiet deutlich durch einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand geprägt wird. Die Festsetzung "Einzelhaus" soll deshalb sichern, dass diese typische Bauweise der allseits frei stehenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen erhalten bleibt. Dabei soll bewusst auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet werden, da diese Hausform ebenso wie die Hausgruppen im gesamten Plangebiet bisher nicht vorkommen.

Ein Zweifamilienhaus, bestehend aus zwei aneinander gebauten Wohnhäusern auf einem Grundstück, im übrigen jedoch mit seitlichem Grenzabstand, ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht kein Doppel- sondern ein Einzelhaus. (nach Fickert / Fieseler: "Baunutzungsverordnung - Kommentar ...", Deutscher Gemeindeverlag GmbH ..., Köln, 1995)

Da es, wie oben bereits benannt, zu den wesentlichen Inhalten des Plans gehört, die städtebauliche Eigenart des Gebietes und seine Struktur (und damit u. a. auch die Bauweise im Gebiet) im Rahmen gesamtstädtischer Entwicklungsziele zu bewahren bzw. weiter zu entwickeln, ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, Festsetzungen zur Bewahrung der gebietstypischen Bebauungsstruktur zu treffen.

Aus diesem Grund sollen im Plangebiet künftig nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, was neben der Bewahrung und Fortentwicklung der Bebauungsstruktur auch sicherstellen soll, dass die dominierende "Durchgrünung" des Gebietes erhalten bleibt und stadtklimatisch positive Entwicklungen ("Durchlüftung") initiiert werden. Dies ist insofern auch erforderlich, da die bisherige bauliche Entwicklung im Gebiet dazu geführt hat, dass u. a. auch auf Grund der relativ geringen Gebäudelängen auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen zur Verfügung standen, auf denen sich Bäume und Strauchgruppen entwickeln konnten. Gleichzeitig ermöglicht die gegenwärtige Bauweise vielfältige Blickbeziehungen und Sichtachsen ("Durchblicke" und "Einblicke"), so dass im gesamten Plangebiet der Charakter Hohen Neuendorfs als "Gartenvorstadt" nachempfunden werden kann.

Dazu ist es auch erforderlich, die Gebäudelängen (von den allgemein zulässigen 50 m in der offenen Bauweise) auf ein gebietsverträgliches Maß zu reduzieren. Hier bedient sich die Stadt in der Absicht, möglichst objektiv beurteilbare Festsetzungen zu treffen, bereits vorliegender andersartiger Regelungen. Als Hilfe dient hier das sog. "Schmalseitenprivileg" der Brandenburger Bauordnung (§ 6 Abs. 5 BbgBO). Wenn die Bauordnung bei Außenwänden von nicht länger als 16 m generell von dem sonst üblichen Grundsatz der Abstandsregelung abweicht (hier nur 0,5 H notwendig) und dennoch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und sozialverträgliche Nachbarschaft bei der Errichtung von Gebäuden von vornherein annimmt (voraussetzt) ist dies der Anhaltspunkt für die Stadt, bei der Entscheidung bezüglich der beabsichtigten Reduzierung der Gebäudelängen sich dieses Maßes von 16 m zu bedienen. Neben dieser bauordnungsrechtlichen Herleitung ist beachtlich, dass auch die ortstypische Bebauung dieses Maß aufgenommen hat und es daher ortsbildprägend ist, da ein normales "Ein- oder Zweifamilienhaus" bei der Planung, auch unter dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine Länge von 16m selten überschreiten wird.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren vorderen Grundstücksflächen ("Vorgartenbereich") ist unter Berücksichtigung Pkt. 8 (3) dieser Festsetzungen nach dem erforderlichen ersten Stellplatz ausnahmsweise die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf der Zufahrt zulässig.

Bezüglich der Ausnahmeregelung besteht die planerische Absicht der Stadt darin, ausnahmsweise zuzulassen, dass ein Bauherr im Fall der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeit eines zweiten Stellplatzes diesen auch auf der Zufahrt zum Grundstück errichten und insbesondere gegenüber der Stadt und der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantrages auch an dieser Stelle nachweisen darf. Die Ausnahme soll aber nur dann gewährt werden, wenn die Errichtung des notwendigen zweiten Stellplatzes zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, beispielsweise bei "kleineren" Grundstücken.

Bezüglich der Bestimmung der "vorderen" Grundstücksflächen ist prinzipiell analog der Bestimmung der vorderen Grundstücksgrenzen (siehe nachfolgende Erläuterungen zu Pkt. 6 der Festsetzungen) zu verfahren, wobei im Zusammenhang mit dem Begriff "Vorgarten" hierbei die Bestimmtheit noch deutlicher gegeben ist, da nach herkömmlicher Auffassung ein Vorgarten grundsätzlich "vorn" bzw. "vor" dem Haus, historisch begründet und im Fall des vorliegenden Bebauungsplans angrenzend an die Straßenverkehrsfläche, angeordnet wird. Da die Vorgartenbereiche künftig wieder zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Straßen im Plangebiet zählen sollen, die gestalterische Prägung von Eckgrundstücken regelmäßig jedoch auf zwei Straßen ausgeht, ist davon auszugehen, dass entlang beider Straßen die vordere Grundstücksfläche als Vorgarten zu begrünen ist.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.

Auch bei dieser Festsetzung werden konsequent die Inhalte und städtebaulichen Planungsempfehlungen des Rahmenplans "Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße" aufgegriffen. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße dient hauptsächlich der Wahrung gebietstypischer Grundstücksstrukturen und damit der gebietstypischen Siedlungsstruktur. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass es das Anliegen der Stadt ist, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und die städtebaulichen Einwohnerdichten in Verbindung mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu planen und zu steuern, ist es jedoch städtebaulich sinnvoll, die Grundstücksgrößen auf ein allgemein ortsübliches Mindestmaß festzusetzen. Das hierbei festgesetzte Maß von 500 qm soll einerseits den städtebaulichen Charakter Hohen Neuendorfs erhalten und eine Überlastung bestehender und geplanter infrastruktureller Einrichtungen durch eine übermäßige Nachverdichtung verhindern, andererseits durch die Maßvolle Begrenzung der Mindestgröße die Bildung von "Nobiswohngeländen", deren große Grundstücke nur durch Besserverdienende erworben und bebaut werden können, verhindern.

Darüber hinaus soll die Festsetzung einer Mindestgröße im Zusammenhang mit weiteren Festsetzungen dieses Plans vorsorglich die künftige Teilung von Grundstücken beeinflussen, da (ungeordnete) Grundstücksteilungen sowohl zu Grundstücksgrößen als auch zu Grundstücksformen (z. B. sog. Hinter- oder Hammergrundstücke) führen können, die den Gebietscharakter empfindlich und dauerhaft zerstören können.

Mit der Festsetzung der Mindestgröße auf 500 qm greift die Stadt Inhalte bereits geltender, strukturell vergleichbarer Bebauungspläne innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf auf und setzt damit städtische Siedlungspolitik fort, die im Rahmen eines verantwortungsvollen Umganges mit städtischen und privaten Ressourcen geboten erscheint und eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht.

6. Mindestbreite für Baugrundstücke

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.

Diese Festsetzung übernimmt Inhalte des Rahmenplans und greift Inhalte bereits geltender Bebauungspläne innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf auf. Der Zweck der Festset-

zung liegt ausschließlich in der Wahrung gebietstypischer Grundstücksstrukturen und damit der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

Unter vorderer Grundstücksgrenze im Sinne dieser Festsetzungen ist die Grenze des Grundstücks zu verstehen, die an die jeweilige befahrbare öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) angrenzt und von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt. Da in diesem Fall die jeweilige Grundstückszufahrt ausschlaggebend ist, sind die Regelungen auch für "Eckgrundstücke" anwendbar.

7. Befestigung von Wegen und Zufahrten

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

Diese Festsetzung soll dem Schutz insbesondere des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser- und Luftdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit dienen. Zu den Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen zählen beispielsweise Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen. Diese und ähnliche Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Gleichzeitig gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung zu unterziehen.

8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

(3) Von der Bebauung freizuhalten Flächen / "Vorgärten"

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

Mit den örtlichen Bauvorschriften unter Abs. 1 und 2 soll die künftige bauliche Gestaltung der Gebäude in den Grundzügen geordnet werden. Die Dachform und die Dachneigung werden bei der Betrachtung eines Gebäudes mit am ehesten optisch wahrgenommen. Aus diesem Grund sind beide Elemente eines Gebäudes ausreichend geeignete Mittel, eine geordnete gestalterische Entwicklung vorzubereiten.

Mit der Festsetzung unter Abs. 3 reagiert der Bebauungsplan auf die Geschichte der baulichen Entwicklung des Stadtteils Hohen Neuendorf, zu dessen charakteristischen Merkmalen bei der Grundstücksbebauung und der Straßenraumgestaltung der Vorgarten gehört. Innerhalb des Gebietes des Stadtteils Hohen Neuendorf, in der Regel entlang der gesamten vorderen Grundstücksgrenze auf einer Grundstückstiefe von 4,0 m, ist dieser Vorgarten nachvollziehbar bzw. ist es Anliegen der Stadt, diese historischen Elemente in der städtebaulichen Struktur des Stadtteiles wieder aufleben zu lassen.

Gleichzeitig soll damit die Festsetzung der Baugrenzen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung so ergänzt werden, dass die planmäßige "Wiederherstellung" der ortstypischen Vorgärten gesichert wird. (Ergänzend hierzu siehe auch Pkt. 3.1.2 der Begründung.)

Da nach den Grundsätzen der BauNVO jedoch auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, ist es erforderlich, diesen Vorgartenbereich grundsätzlich von jeder Bebauung frei zu halten. Ausnahme bildet zwangsläufig die Grundstückszufahrt, die zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes erforderlich ist. Der Hinweis auf die Festsetzung Nr. 4 soll darüber hinaus deutlich machen, dass ausnahmsweise auf dieser Zufahrt ein weiterer Stellplatz errichtet werden darf, sofern er nach dem ersten Stellplatz notwendig im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung ist.

Bezüglich der Bestimmung der "vorderen" Grundstücksflächen wird auf die Erläuterungen zu den Punkten 4 und 6 der Festsetzungen verwiesen.

Korrektur gegenüber dem Entwurf

Zur Vermeidung von Irritationen im Zusammenhang mit der Auslegung der Festsetzung Nr. 8 Abs. 3 wird im Ergebnis der Abwägung diese Festsetzung geringfügig redaktionell überarbeitet und die Worte "auf jedem Grundstück" werden ersatzlos gestrichen.

3.2 Abwägung

3.2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom ... 2003 als Satzung beschlossen. Bis dahin hatte er ein zweistufiges Verfahren durchlaufen. Dabei wurden den planerischen Grundüberlegungen der Stadt folgend sowie aus Verfahrensgründen die einzelnen Planungsschritte zur Erarbeitung des Rahmenplans (soweit möglich) in das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans integriert.

In der ersten Stufe des Verfahrens wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange auf der Basis des Rahmenplanentwurfs durchgeführt. Die Verfahrensweise war möglich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Untersuchungsbereich des Rahmenplans integriert ist. Gleichzeitig sollten erst mit Vorlage konzeptioneller Leitbilder für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebiets die Inhalte des Bebauungsplans herausgearbeitet werden. Als Abschluss dieses Verfahrensschrittes wurde der (unter Berücksichtigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) überarbeitete Rahmenplan durch die Stadtverordnetenversammlung als Grundlage der konkretisierten Aufgabenstellung zur Erarbeitung der anschließenden Bebauungspläne beschlossen.

In der zweiten Stufe des Verfahrens wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet, öffentlich ausgelegt und die Trägern öffentlicher Belange, sofern deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Parallel dazu wurde ihnen der Entwurf zur Kenntnis gegeben.

Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die Anregungen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung wurden durch die Stadt geprüft und im Hinblick auf die Planungsziele der Stadt abgewogen und haben Eingang in das weitere Verfahren gefunden.

Das bisherige Verfahren stellt sich wie folgt dar:

3.2.2 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19. September 2001 im Rahmen einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadtverordnetenversammlung eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt, während der den Bürgern der Rahmenplanentwurf für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes bekannt gegeben worden ist und während der die Bürger über die Planungsziele, die Umsetzungsstrategien und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wurden. Gleichzeitig war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Diese Bürgerversammlung ist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gleichzusetzen. Im Ergebnis der Bürgerversammlung ergaben sich keine Änderungen am Entwurf des Rahmenplans.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bereits mit Schreiben vom 07. Juni 2001 wurde den Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, der Entwurf des Rahmenplans zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden 27 Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet. Die eingegangenen Rückäußerungen sind bei der Fortsetzung der Arbeiten am Rahmenplan berücksichtigt worden.

3.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf, aufbauend auf dem Rahmenplan und bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. Oktober bis zum 15. November 2002 öffentlich ausgelegen, so dass den Bürgern Gelegenheit gegeben war, Anregungen zum Entwurf vorzubringen.

Anregungen von Bürgern zum Planentwurf gingen nicht ein!

Parallel dazu wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sowie den Nachbargemeinden der Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme zugestellt. Innerhalb dieses Verfahrensschrittes wurden 33 Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) am Planungsprozess beteiligt.

Insgesamt gingen von 25 Trägern öffentlicher Belange Rückäußerungen zum Planentwurf ein.

3.2.4 Abwägung

Eine erste Stufe der Abwägung erfolgte im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Rahmenplanentwurf. Dabei wurden in Abstimmung zwischen planender Behörde und beauftragtem Planungsbüro die Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ausgewertet und sofern für die Erarbeitung der Rahmenplaninhalte und der Bebauungsplaninhalte erforderlich in den anschließenden Verfahrensschritten berücksichtigt.

Im Ergebnis der ersten Stufe der Abwägung hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25. Oktober 2001 den Rahmenplan als Aufgabenstellung zur Erarbeitung der anschließenden Bebauungspläne beschlossen.

Die zweite Stufe der Abwägung erfolgte im Anschluss an die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (einschl. der Nachbargemeinden).

Die Stadtverordnetenversammlung hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und abgewogen worden. Die detaillierten Ergebnisse des Abwägungsvorganges sind in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

Im Ergebnis des Abwägungsvorganges war eine geringfügige redaktionelle Änderung an den Textfestsetzungen vorzunehmen (Festsetzung Nr. 8 Abs. 3), die Planzeichnung (Teil A) wurde durch Eintragung der nachrichtlich zu übernehmenden Trinkwasserschutzzone ergänzt und einzelne Druckfehler waren zu korrigieren.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Korrekturen erachtete es die Stadt nicht für erforderlich, den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 3 BauGB. erneut auszulegen oder vereinfachte Verfahrensschritte nach § 13 BauGB entsprechend durchzuführen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verfahrens sind folgende wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu erwarten:

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umnutzungen

Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird die Umwandlung des Plangebietes zum Wohngebiet gesichert. Negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sind nicht zu erwarten. Alle bisher zur Wochenenderholung genutzten Grundstücke genießen Bestandsschutz, so dass keine zwangsweisen Verdrängungen anderer Nutzungen erfolgen. Durch die Festsetzungen werden einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und es werden Voraussetzungen für eine homogene Entwicklung geschaffen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan handelt, dessen Festsetzungen ordnenden Charakter tragen und in Bezug auf die Umweltauswirkungen nicht über den bauplanungsrechtlichen Rahmen hinausgehen, der ohnehin nach § 34 BauGB zulässig wäre, sind keine zusätzlichen negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die Umsetzung der Planinhalte zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Grenzwerten für das Maß der Nutzung, durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und ergänzend durch die Festsetzung zum technischen Aufbau von Wegen und Zufahrten kann eher davon ausgegangen werden, dass zumindest in Teilbereichen positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (Sicherung von Versickerungsflächen, Erhalt von Einzelbäumen, Reduzierung der überbauten Flächen, etc.).

Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planinhalte sind kurzfristig seitens der Stadt keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da die innerhalb des Plangebiets als Baufläche zur Festsetzung bestimmten Grundstücke als ortsüblich erschlossen im Sinne des geltenden Rechtes gelten.

Allerdings machen die Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen im Beteiligungsverfahren und die Planungsansätze des Rahmenplans deutlich, dass zur Verbesserung der Erschließungssituation im Gebiet sowie auf Grund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig umfangreiche Arbeiten zur Erschließung des Gebietes erforderlich sein werden. Dieser Aufgaben ist sich die Stadt bewusst und wird deshalb planmäßig die entsprechenden Maßnahmen vorbereiten und initiieren.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte sind nicht zwangsläufig und kurzfristig erforderlich, da der Plan auf der bestehenden Situation aufbaut und insbesondere die vorhandene Grundstückssituation respektiert.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen. Auf Grund der Planinhalte ist kurzfristig jedoch nicht davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planinhalte finanzielle Mittel in den Stadthaushalt eingestellt werden müssen.

Der Einsatz finanzieller Mittel für Erschließungsmaßnahmen ist gesondert zu planen. Hier sind in Abhängigkeit gesamtstädtischer Planungen Haushaltsmittel für den technischen Straßenausbau erforderlich.

Flächennutzungsplan

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

IV Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird erstellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) 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),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Stadt Hohen Neuendorf / Stadtteil Hohen Neuendorf
Bebauungsplan Nr. 11 afG: "Nördlich der Leuschnerstraße / OT Hohen Neuendorf"

Abwägung

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

Anlage 1 zur Begründung

Stand: Dezember 2002

Statistik (wird ggf. bis zur SVV-Sitzung aktualisiert)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschl. der Beteiligung der Nachbargemeinden im Sinne § 2 BauGB wurden

- 33 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplans zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis dessen sowie unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens zum Rahmenplan wurden

- 25 Stellungnahmen in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen werden.

Davon enthielten:

- 19 Stellungnahmen keine Anregungen zum Planentwurf,
- 6 Stellungnahmen Anregungen zum Planentwurf, wovon
- eine dieser Stellungnahmen Anregungen enthielt, die zu Korrekturen des Bebauungsplans führte.

Abwägungsvorgang Trägerbeteiligung

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

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum vorangegangenen Rahmenplanverfahren "Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße" werden in das Abwägungsverfahren, soweit erforderlich oder seitens des jeweiligen Trägers öffentlicher Belange gesondert darauf hingewiesen, einbezogen.

01. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Potsdam

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Es kann die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung bestätigt werden.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

02. Landkreis Oberhavel, Oranienburg

1: Fachliche Belange des SG Planung

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Vollgeschoss
- *Die Festsetzung unter Punkt 2 (3) ist unzulässig.
Begründung: Die Festsetzung findet in den §§ 9 BauGB und 16 BauNVO keine Ermächtigung und ist unwirksam. (Es folgen nähere Erläuterungen dazu)*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Grundsätzlich ist unter Bezug auf § 4 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass sich die Träger öffentlicher Belange in den Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen. Insofern ist an dieser Stelle klarzustellen, dass es nach Auffassung der Stadt nicht zu den Aufgabenbereichen des Sachgebietes (Landkreis-) Planung beim Landkreis gehört, die bauplanungsrechtliche Sicherheit einer Festsetzung zu prüfen und ggf. deren Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit festzustellen. Hier nimmt diese Fachabteilung Aufgabenbereiche wahr, die ausschließlich zum Aufgabenbereich der Genehmigungsbehörde gehören.
- Aus diesen Zusammenhängen heraus kann die Stadt gegenwärtig nur davon ausgehen, dass sich dieser Teil der Stellungnahme nicht auf Aufgabenbereiche des Sachgebietes Planung bezieht, sondern letztendlich als Hinweis auf mögliche Fehler in den Planinhalten im Sinne von Amtshilfe zu verstehen ist.
- Unter diesen Gesichtspunkten nimmt die Stadt diesen Hinweis zur Kenntnis. Die städtebauliche Begründung für diese Festsetzung ist in der Begründung zum Planentwurf nachzulesen gewesen. Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Ermächtigung der bemängelten Festsetzung wird seitens der Stadt die Auffassung des Sachgebietes Planung beim Landkreis nicht geteilt, da aus Sicht der Stadt speziell unter Bezugnahme nicht nur auf § 9 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO sondern auch auf § 9 Abs. 4 BauGB (Aufnahme landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan ...) i. V. mit § 89 BbgBO (Örtliche Bauvorschriften) die Ermächtigung gegeben ist, diese Festsetzung so zu formulieren. Unterstützt wird diese Auffassung der Stadt durch bereits rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Stadtgebietes, in dessen Geltungsbereich eine gleichlautende Festsetzung ge-

troffen wurde, die im Zuge der Rechtsprüfung durch die zuständige Behörde nicht als unzulässig erklärt wurde.

- Aus diesen Gründen wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, ohne die Planinhalte daraufhin zu ändern.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Stellplätze

- *Bei der beschränkten Zulässigkeit von Stellplätzen ist auf die einzelnen Baugrundstücke abzustellen. Die Festsetzung kann beispielweise vorsehen, dass im B-Plangebiet die Zahl der zulässigen Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in ein bestimmtes Verhältnis zur Größe des jeweiligen Baugrundstückes gesetzt wird.*

Begründung: Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann durch Text ausdrücklich generell ausgeschlossen oder an bestimmte Ausnahmen geknüpft werden, welche aber in ihrer Bestimmtheit § 31 BauGB entsprechen müssen. Darüber hinaus ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Auch für diesen Teil der Stellungnahme muss unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen werden, dass sich die Träger öffentlicher Belange in den Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen. Insofern ist auch an dieser Stelle klarzustellen, dass aus diesem Teil der Stellungnahme Belange der Landkreisplanung nicht erkennbar sind, auf die im Zuge der Abwägung eingegangen werden kann.
- Aus diesen Zusammenhängen heraus kann die Stadt gegenwärtig nur davon ausgehen, dass sich dieser Teil der Stellungnahme nicht auf Aufgabenbereiche des Sachgebietes Planung bezieht, sondern letztendlich als allgemeiner Hinweis zu verstehen ist. Da die erläuternden Hinweise jedoch weder positiv noch negativ einen direkten Bezug zu den Planinhalten formulieren ergibt sich aus Sicht der Stadt keine Veranlassung zur Auseinandersetzung mit den Erläuterungen im Rahmen der Abwägung.
- Die Erläuterungen werden ohne Planbezug zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planinhalten ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Weiterführende Hinweise:

Von Bebauung frei zu haltende Flächen

- *Die textlichen Festsetzungen zu den "von Bebauung frei zu haltenden Flächen" sollten hinsichtlich der Übereinstimmung mit den zeichnerischen Festsetzungen überprüft werden. Nicht auf "jedem" Grundstück wird eine 4,00 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Des Weiteren ist der verwendete Begriff der "vorderen" Grundstücksfläche bei Eckgrundstücken nicht eindeutig.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Diese Hinweise werden als solche zur Kenntnis genommen.
- Bezüglich der grundsätzlichen Anwendbarkeit des Begriffs der "vorderen" Grundstücksfläche wird auf die Planbegründung verwiesen, wo auf die Verwendung des Begriffs "vordere" Grundstücksgrenze eingegangen wird. Für die "vordere" Grundstücksfläche ist prinzipiell analog zu verfahren, wobei im Zusammenhang mit dem Begriff "Vorgarten" hierbei die Bestimmtheit noch deutlicher gegeben ist, da nach herkömmlicher Auffassung ein Vorgarten grundsätzlich "vorn", angrenzend an die Straßenverkehrsfläche, angeordnet wird. Da die Vorgartenbereiche künftig wieder zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Straßen im Plangebiet zählen sollen, die gestalterische Prägung von Eckgrundstücken regelmäßig jedoch auf zwei Straßen ausgeht, ist davon auszugehen, dass entlang beider Straßen die vordere Grundstücksfläche als Vorgarten zu begrünen ist. Hier wird der Hinweis als Anlass genommen, die Begründung um diese zusätzlichen Erläuterungen zu ergänzen.
- Bezüglich der Verwendung des Wortes "jedem" im Zusammenhang mit dem Begriff "Grundstück" zeigt der Hinweis, dass Irritationen bei der Auslegung dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen werden können. Zwar werden Bebauungsplaninhalte grundsätzlich unabhängig von der gegenwärtigen Grundstücksstruktur getroffen und insbesondere aus der Planzeichnung ist weder die gegenwärtig vorhandene noch die zukünftige Grundstücksstruktur zu erkennen, so dass zum heutigen Zeitpunkt gar nicht festgestellt werden kann, dass es Grundstücke gibt, auf denen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht festgesetzt wird, dennoch machen die Irritationen bei dieser Behörde deutlich, dass diese Festsetzung möglicherweise nicht rechtseindeutig formuliert wurde.
- Aus diesen Gründen wird die Festsetzung geringfügig redaktionell überarbeitet und die Worte "auf jedem Grundstück" werden ersatzlos gestrichen. Die korrigierte Festsetzung hat danach folgenden Wortlaut:

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

- Weitere Plankorrekturen ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

2: Belange der unteren Denkmalschutzbehörde

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden nicht berührt. (Es folgen allgemeine Hinweise, die im Zuge der späteren Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.)*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planungsrelevante Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht. Die Hinweise resultieren aus den geltenden landesrechtlichen Regelungen zum Denkmalschutz, insbesondere zum Bodendenkmalschutz und sind damit ohnehin auf Grund ihrer landesgesetzlichen Festschreibung beachtenswert.

3: Belange der unteren Naturschutzbehörde

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- BPL Nr. 10-2: Eingriffsregelung

- ...

Dieser Teil der Stellungnahme bezieht sich auf Planinhalte des Nachbarbebauungsplans und bedarf im Rahmen dieser Abwägung keiner weiteren Betrachtung.

-Weiterführende Hinweise

- *Allgemein:*
- *a) Bei einem Teil der Flächen in den Plangebieten kann es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handeln. Eine Stellungnahme der unteren Forstbehörde ist einzuholen. (Es folgen weiterführende Hinweise zum Umgang mit Waldflächen)*
- *b) Aus den Bebauungsplänen geht nicht hervor, ob die Straßenverkehrsflächen, die teilweise unversiegelt sind, in Zukunft ausgebaut werden sollen (mit Ausnahme der Lindaustraße). Ist dies beabsichtigt, muss die Straßenausbauplanung erneut den TöB zur Beteiligung vorgelegt werden.*
- *c) Es folgen Hinweise zum geltenden Baumschutzrecht auf der Basis landesrechtlicher und örtlicher Regelungen.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich potentiell in Anspruch nehmbarer Waldflächen (a) wird auf die Beteiligung der unteren Forstbehörde am Planverfahren (Ifd. Nr. 14 der Abwägung) verwiesen. Danach werden durch diesen Bebauungsplan keine Waldflächen in Anspruch genommen. Aus der Begründung zum Bebauungsplan wird ersichtlich, dass im Zuge der mittel- und langfristigen Planumsetzung auch davon auszugehen ist, dass schrittweise die vorhandenen Straßen technisch ausgebaut werden (b). Sollte zu diesen jeweiligen Zeitpunkten die rechtliche Notwendigkeit bestehen, Träger öffentlicher Belange beim technischen Ausbau der vorhandenen Straßen zu beteiligen wird die Stadt dieser Verpflichtung nachkommen. Die unter (c) gegebenen Hinweise bezüglich einer Teilaussage zum grünordnerischen Fachgutachten beziehen sich auf den Nachbarbebauungsplan und werden in diese Abwägung nicht einbezogen.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Eingriffs- und Kompensationsflächenkataster*
- *Es folgen Hinweise zur Registrierung und zur Verfahrensweise bei Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufnahme in das Eingriffs- und Kompensationsflächenkataster (EKIS).*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Diese Hinweise beziehen sich auf erforderliche Maßnahmen seitens der Stadt nach Abschluss des Planverfahrens und mit Vorlage einer "Plangenehmigung". Im Zuge dieser Abwägung ist darauf nicht näher einzugehen.
- Änderungen an den Planinhalten ergeben sich aus diesem Teil der Stellungnahme nicht.

4: Belange des Umweltamtes

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Bodenschutz / Altlasten
 - *Ein Altlastenverdacht ist nicht ersichtlich.*
- Gewässerschutz
 - *Das Plangebiet des BPL Nr. 10-1 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe. (Es folgen allgemeine Hinweise zum Gewässerschutz, resultierend aus geltenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen.)*
- Hinweise zu den Heizsystemen
 - *Es folgen Hinweise zu geltenden landesrechtlichen Regelungen des Landesimmissionsschutzgesetzes.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Zwar sind die Aussagen zur Trinkwasserschutzzone III auf den benachbarten Bebauungsplan gerichtet, dieser Hinweis wurde jedoch zum Anlass genommen, nochmals exakt den Verlauf der Grenzen der Schutzzone III des o. g. Wasserwerkes in Ihrer Lage zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist festgestellt worden, dass Teilbereiche innerhalb dieses Bebauungsplans durch den Schutzzonenverlauf überlagert werden. Diese Zone soll den Schutz des zu entnehmenden Wassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Der Schutzzweck steht jedoch nicht im Widerspruch zu den beabsichtigten Inhalten des Bebauungsplans, so dass grundsätzlich die Grundstücke bebaut werden dürfen.
- Im Ergebnis der Prüfung dieses Hinweises wird der Grenzverlauf der Schutzzone III, soweit dieser den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert, nachrichtlich im Sinne § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen.
- Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus jedoch nicht.

5: Belange des Ordnungsamtes

- Frühzeitige Hinweise zur Löschwasserversorgung
 - Seitens des Ordnungsamtes werden weiterführende Hinweise zur Löschwasser-

versorgung des Gebietes gegeben, die im Zuge der weiteren Umsetzung der Planinhalte insbesondere im Zuge anschließender Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. . Einer näheren Prüfung im Rahmen der Abwägung bedürfen diese Hinweise nicht, da die Einhaltung der aufgelisteten Regeln und Normen im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren zu prüfen ist bzw. besonderen Fachgesetzen und fachplanungsrechtlichen Normen unterliegt.

- Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Direkte Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

- Frühzeitige Hinweise zur Abfallentsorgung

- Seitens des Ordnungsamtes werden weiterführende Hinweise zur Abfallentsorgung des Gebietes gegeben, die im Zuge der weiteren Umsetzung der Planinhalte zu berücksichtigen sind. Gegenwärtig sind sämtliche zur Erschließung des Gebietes dienende Straßen innerhalb des Plangebietes im Tourenplan der AWU Oranienburg GmbH enthalten, so dass davon auszugehen ist, dass die grundsätzliche Abfallentsorgung gesichert ist. In diesem Zusammenhang mit der Abwägung dieser Anregungen muss darauf hingewiesen werden, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein bereits im wesentlichen bebautes, bewohntes und damit auch erschlossenes Siedlungsgebiet im Stadtteil Hohen Neuendorf "beplant" wird. Hinzu kommt, dass bezüglich der vorhandenen Straßen keine Planfestsetzungen erfolgen und dass Verkehrsflächenstrukturierungen nicht Bestandteil der Planung sind. Deshalb sind auch die in der Anregung des Amtes enthaltenen, hier nicht näher aufgelisteten Voraussetzungen für Erschließungsstraßen zum Zweck einer gesicherten Abfallentsorgung (z. B. Belastbarkeit, Fahrbahnbreiten und Kurvenradien etc.) nur sekundär von Interesse, da diese für die Neuanlage von Straßen heranzuziehen sind, nicht jedoch für den Bestand. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet gegenwärtig durch das zuständige Versorgungsunternehmen entsorgt wird.

- Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Direkte Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

03. Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Neuruppin

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Der Entwurf des Bebauungsplans ist auf der Grundlage der oben angegebenen Ziele, Grundsätze bzw. der in Aufstellung befindlichen Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

04. Amt für Immissionsschutz, Neuruppin

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Dem Entwurf stehen die Belange des Immissionsschutzes nicht entgegen.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

**05. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung;
Abt. 8 (Obere Naturschutzbehörde), Potsdam**

Keine Rückantwort!

06. Landesumweltamt Brandenburg; Abt. Naturschutz, Potsdam

Keine Rückantwort!

**07. Landesumweltamt Brandenburg;
Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz, Potsdam**

Keine Rückantwort im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf.

- Bereits im Rahmen der Beteiligung dieser Behörde an der Aufstellung des Rahmenplans für das Gebiet Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße wurde mitgeteilt, dass abfallwirtschaftliche Belange durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

**08. Landesumweltamt Brandenburg;
Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, Potsdam**

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Im Vorhabenbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Ref. W 8, zu richten.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

09. Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Kleinmachnow

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Die Behörde äußerte bezüglich der von ihr wahrzunehmenden Belange (Altbergbau ohne Rechtsnachfolger, Bodenschutz / Rohstofflagerstätten, Boden- und Baugrundbeschaffenheit, Naturschutz und Landschaftspflege / Geotopschutz und Grundwasser / Hydrogeologie) keine Einwände zum Planentwurf.

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht. Die Hinweise bezüglich der Belange zum Altbergbau werden in den analytischen Teil der Begründung übernommen.

10. Landesbergamt Brandenburg, Cottbus

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Im Plangebiet wurden keine Flächen durch Bergbau ohne Rechtsnachfolger beansprucht. Es existiert derzeit keine Bergbauberechtigung zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze und es wird kein Baubeschränkungsgebiet festgestellt.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

11. Bergamt Rüdersdorf, Rüdersdorf

- Diese Behörde ist auf Grund der Ämterzusammenführung der Bergämter Rüdersdorf und Senftenberg mit dem Oberbergamt zum Landesbergamt Brandenburg nicht mehr gesondert als TöB zu beteiligen.

12. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Praktische Denkmalpflege, Wünsdorf

Keine Rückantwort

13. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Brieselang

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Im Bereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. (Es folgen allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz, resultierend aus geltenden landesrechtlichen Regelungen.)*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

14. Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppin, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Borgsdorf

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Aus forstwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

15. EMB, Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Durch das Vorhaben werden Leitungen und Anlagen der EMB berührt. (Es folgen Hinweise zum Umgang mit dem vorhandenen Leitungsbestand sowie allgemeine Hinweise.)*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Der Leitungsbestand wird allgemeiner Art betroffen, da im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Leitungen vorhanden sind. Diese sind jedoch regelmäßig im öffentlichen Straßenraum verlegt. Dieser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geändert, sondern gesichert. Insofern ist die Betroffenheit dieser Behörde relativ zu bewerten.
- Die EMB teilte nicht mit, dass eine vorhandene Leitung durch den Geltungsbereich tangiert wird. In ihrer Stellungnahme gab die EMB den aktuellen Bestand an Leitungen im Plangebiet bekannt. An Hand der übergebenen Karten war zu erkennen, dass die vorhandenen Leitungen im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen liegen. Lediglich die Hausanschlussleitungen liegen zwangsläufig auf den jeweiligen Grundstücken. Da dieses Erschließungssystem (Vorsor-

gungsleitungen im Straßenraum / HA - Leitungen auf den Grundstücken) keine Besonderheit darstellt und bundesweit praktiziert wird, bedarf es keiner grundsätzlichen Betrachtung in der Abwägung. Die bestehende Situation wird aufrecht erhalten und nicht planerisch verändert.

- Hinzu kommt, dass die ergangenen Hinweise überwiegend Hinweise sind, die im Zuge konkreter Bauvorhaben ohnehin zu beachten sind. Weiterer Überlegungen bedarf es zu diesem Zeitpunkt nicht. Die Leitungen verlaufen im Straßenraum und sind zwangsläufig bei Schachtarbeiten zu beachten, ebenso wie alle anderen Leitungen im unterirdischen Bauraum. Ebenso wenig bedarf es im Ergebnis der Stellungnahme gesonderter Planfestsetzungen zur Sicherung von speziellen Versorgungsflächen für die EMB etc. im Sinne § 9 Abs. 1 BauGB.
- Zum Zwecke einer möglichst umfassenden Information der Bürger und künftiger Bauherren wird jedoch die oben benannten Bestandskarte der EMB der Verfahrensakte beigelegt. Damit ist jedem Auskunft-Suchenden die Möglichkeit gegeben, sich vorab über den Leitungsbestand (zumindest zum Zeitpunkt der Stellungnahme) der EMB GmbH zu informieren.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

16. e.dis, Energie Nord AG; Fürstenwalde

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Es gibt keine speziellen Ergänzungen und es wird auf die grundsätzliche Zustimmung und auf die Hinweise aus der Stellungnahme zum Rahmenplan hingewiesen.*
- *Die in der Stellungnahme zum Rahmenplan für das Gebiet Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße gegebenen Hinweise sind grundsätzlich im Zuge der Realisierung der Planinhalte, beispielsweise beim straßenverkehrstechnischen Ausbau der Straßen oder bei den konkreten Bauvorhaben auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu berücksichtigen. Konkrete Planungen, die sich unmittelbar auf die Planinhalte auswirken könnten, wurden nicht benannt. Weiterführende Hinweise sind auf den Schutz der Leitungen der e.dis AG gerichtet.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die ergangenen Hinweise sind überwiegend solche Hinweise sind, die im Zuge konkreter Bauvorhaben ohnehin zu beachten sind. Direkte Auswirkungen auf die Planinhalte sind daraus nicht abzuleiten. Weiterer Überlegungen bedarf es zu diesem Zeitpunkt nicht. Die vorhandenen Leitungen verlaufen im Straßenraum und sind zwangsläufig bei Schachtarbeiten zu beachten, ebenso wie alle anderen Leitungen im unterirdischen Bauraum. Ebenso wenig bedarf es im Ergebnis der Stellungnahme gesonderter Planfestsetzungen zur Sicherung von speziellen Versorgungsflächen für die e.dis etc. im Sinne § 9 Abs. 1 BauGB.

Sollte es zum gegebenen Zeitpunkt auf Grund der Entwicklung des Gebietes er-

forderlich werden, neue Standorte für Transformatorenstationen zu bestimmen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Standflächen auf Grund des erreichten Standes der Technik (Dimensionierung der Stationen reduziert sich immer mehr) unproblematisch im öffentlichen Straßenraum eingeordnet werden können. Gegenwärtig können dafür keine Standorte festgesetzt werden, da diese in Abhängigkeit der Bedarfs- und Netzentwicklung zu bestimmen sind. Damit also erst im Zuge der Planrealisierung.

- Zum Zwecke einer möglichst umfassenden Information der Bürger und künftiger Bauherren werden jedoch, ähnlich dem Umgang mit der Stellungnahme der EMB GmbH, die seitens der e.dis AG mitgelieferten "Kabelschutzanweisungen" sowie die sonstigen Hinweise zum Umgang mit Versorgungsanlagen der e.dis AG der Verfahrensakte beigelegt. Damit ist jedem Auskunft-Suchenden die Möglichkeit gegeben, sich vorab allgemein über den Umgang mit Energieversorgungsanlagen zu informieren.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

17. Wasser Nord GmbH & Co. KG, Hohen Neuendorf

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Belange der Wasser Nord GmbH werden nicht berührt.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

18. Eigenbetrieb Abwasser, Hohen Neuendorf

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Im Auftrag des Eigenbetriebes teilte das für die Erschließungsplanung zuständige Ingenieurbüro mit, dass für das Gebiet des Bebauungsplans die schmutzwasser-technische Entsorgung gesichert ist.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

19. Deutsche Telekom AG, Stahnsdorf

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Die Stellungnahme enthält ausschließlich Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Leitungen im Plangebiet bzw. zur Berücksichtigung im Zuge der Planrealisierung.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

20. Brandenburgisches Straßenbauamt, Eberswalde

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Belange des BSBA Eberswalde werden nicht berührt. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

21. Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen, Cottbus

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Es gibt keine Einwände zu den vorgelegten Planunterlagen. Es wird auf die Stellungnahme zum Rahmenplan verwiesen.*
- *Aus der Stellungnahme zum Rahmenplan:*
- *Ziel der Rahmenplanung sollte es u. a. sein, durch Verdichtung der Bebauung insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes weitere Potenziale für den Schienenpersonenverkehr zu erschließen.*
- *Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit die ÖPNV-Erschließung insbesondere des nördlichen Bereiches verbessert werden kann.*
- *Der Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zum Rahmenplan haben keinen Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplans. Teilweise sind sie ohnehin auf Teilbereiche gerichtet, die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans liegen, teilweise lassen sich die Anregungen nicht im Zuge von Bebauungsplanverfahren umsetzen, da hierfür die rechtliche Ermächtigung fehlt (z. B. Verbesserung der ÖPNV Erschließung). Insofern ist der Verweis auf

die Stellungnahme zum Rahmenplan ohne planungsrechtliche oder inhaltliche Relevanz für den Bebauungsplan. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

22. Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung, Neuruppin

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- Es wurden keine Einwände zu den vorgelegten Planunterlagen vorgebracht.

23. AWU Oranienburg GmbH, Velten

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- **Keine Rückantwort zum Bebauungsplanentwurf.**
- *Aus der Stellungnahme zum Rahmenplan:*
- *Zustimmung zum Vorhaben vorbehaltlich einer aktenkundigen Einbeziehung der Mitarbeiter in die Ausführungsplanung. Mit dem Projektanten sind dann Behälterstandorte und Anfahrwege für die Haus- und Sperrmüllentsorgung zu erarbeiten. (Es folgen Hinweise zu den Anforderungen an die Befahrbarkeit der Straßen für Müllfahrzeuge und zur Notwendigkeit der Einrichtung von Wertstoffsammelplätzen) (Behälterstandorte).*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Grundsätzlich ist bei der Beurteilung dieser Stellungnahme zu berücksichtigen, dass bei dem vorliegenden Bebauungsplan ein bereits im Zusammenhang bebautes Gebiet innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf "beplant" wird. Ein Vorhaben im Sinne der Stellungnahme existiert nicht, da der Bebauungsplan eine "Angebotsplanung" darstellt, dessen Realisierung schrittweise und im Wesentlichen ohne direkte Beeinflussung der Stadt erfolgen wird. Gleichzeitig handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein Stadtteilgebiet, welches bereits durch die AWU entsorgt wird. Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Straßen sind Bestandteil des Tourenfahrplans der AWU und sind demzufolge durch die Fahrzeuge der AWU gegenwärtig bereits befahrbar.
- Eine Festsetzung oder Errichtung neuer Straßenverkehrsflächen im Zuge der Planumsetzung soll nicht erfolgen. Die Hinweise zu den Anforderungen an die Befahrbarkeit der Straßen für die Fahrzeuge der AWU sind jedoch Hinweise, die im Zuge späterer Ausbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Dies erfolgt jedoch regelmäßig durch das mit den entsprechenden Planungen beauftragte Ingenieurbüro. Da sich die Verkehrsflächenfestsetzungen im Bebauungsplan an den vorhandenen Straßen (-flurstücken) orientieren und diese Straßen bereits gegenwärtig befahrbar sind, ist davon auszugehen, dass eine sichere Befahrbarkeit nach Abschluss eines technischen Ausbaus gewährleistet werden kann.
- Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die Abfallentsorgung im Plangebiet auf der Grundlage der geltenden Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel auch künftig gesichert werden kann.

- Die Notwendigkeit der Einrichtung von Wertstoffsammelplätzen und die notwendigen Behälterstandorte sind unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen und bedarfsabhängig in Abstimmung mit der AWU zu planen. Eine besondere Berücksichtigung im gegenwärtigen Planverfahren ist nicht erforderlich.
- Aus diesen Überlegungen heraus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

24. Evangelische Kirche in Berlin - Brandenburg, Berlin

Keine Rückantwort.

- Im Zuge der Beteiligung am Rahmenplanverfahren "Rudolf-Breitscheid-Straße / Birkenwerderstraße" wurde bereits mitgeteilt, dass kirchliche Belange im Hinblick auf die Planung nicht geltend gemacht werden.

25. Erzbischöfliches Ordinariat, Berlin

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Die wahrzunehmenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.*

26. Staatlicher Munitionsbergungsdienst, Wunsdorf

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des o. g. Vorhabens ist nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. (Es folgen Hinweise zum Verhalten bei Kampfmittelfunden.)*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

27. Verbundnetz Gas AG, Leipzig

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Das Vorhaben berührt weder die vorhandenen Anlagen noch die zur Zeit laufenden Planungen der Verbundnetz Gas AG.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

28. Amt Oranienburg - Land, Oranienburg
für die Beteiligung der Nachbargemeinden Lehnitz und Wensickendorf

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Keine Äußerungen zu den Planinhalten.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

29. Amt Schildow, Mühlenbeck
für die Beteiligung der Nachbargemeinden Mühlenbeck, Schönfließ und Stolpe

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Die Belange der amtsangehörigen Gemeinden werden nicht berührt.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

30. Stadt Oranienburg

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- ...

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- ...

31. Gemeinde Birkenwerder

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- ...

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- ...

32. Stadt Velten

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- *Keine Äußerungen zu den Planinhalten.*

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange oder Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

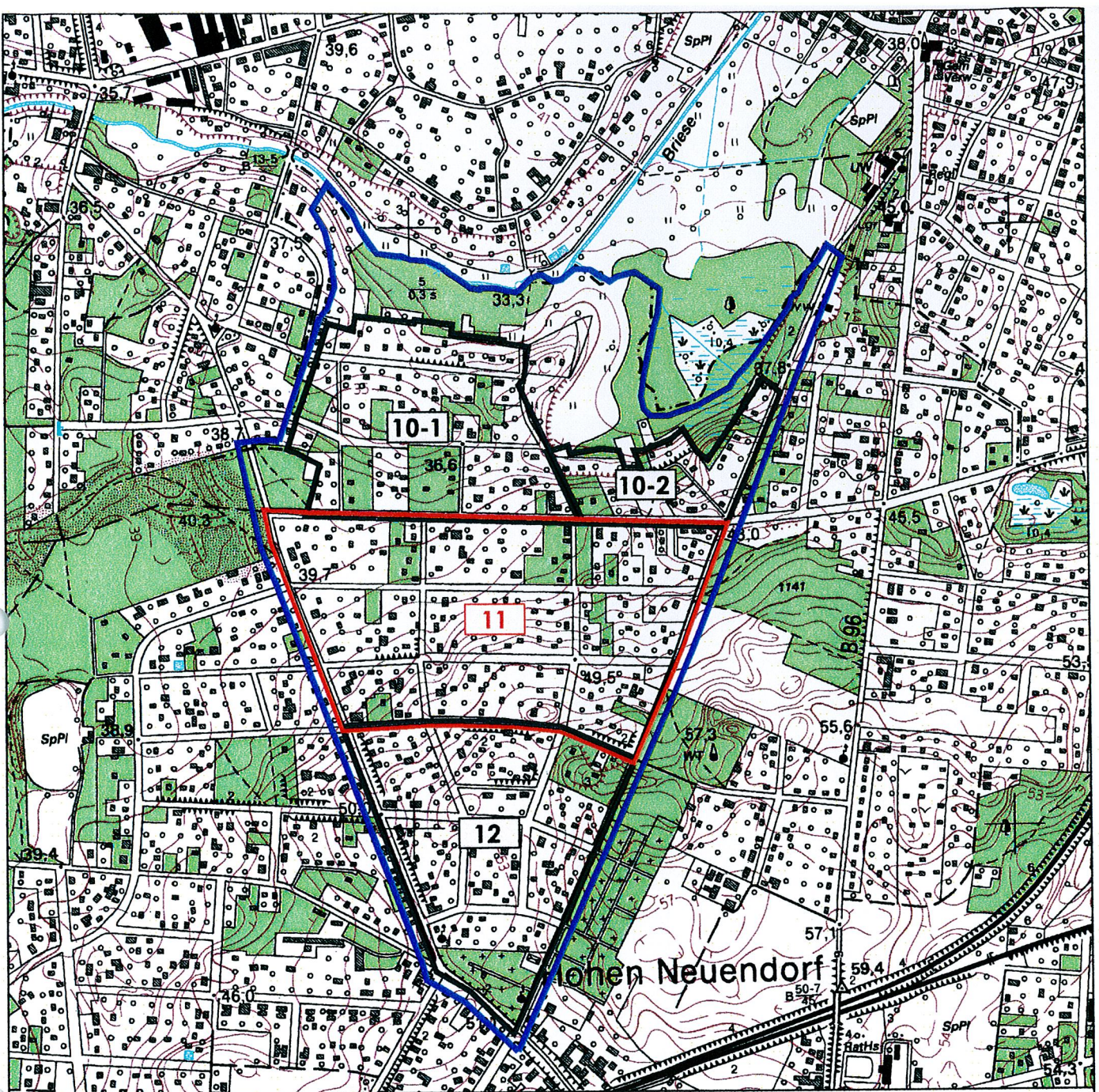
33. Bezirk Reinickendorf von Berlin

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

- ...

Prüfung / Abwägungsvorschlag:

- ...



INFORMATIV:
ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000

GELTUNGSBEREICH AKTUELLER BEBAUUNGSPLAN MIT NUMMERIERUNG



GELTUNGSBEREICHE NACHBARBEBAUUNGSPLÄNE MIT NUMMERIERUNG



ABGRENZUNG RAHMENPLANGEBIET



