STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL BORGSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 23:

"VENEDIG/STADTTEIL BORGSDORF"

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (1998)

Stand: April 2006

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Vorbemerkungen 3

I Planungsgegenstand 4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit 4
2. Plangebiet 5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur 6
2.3 Benachbarte Nutzungen 6
2.4 Eigentumsverhältnisse 7
2.5 Erschließung 7
2.6 Natur und Landschaft 8
2.7 Sonstiges 9
2.7.1 Lärmschutz 9
2.7.2 Bau- und Bodendenkmale 9
2.7.3 Altlasten 9
2.7.4 Trinkwasserschutzzone 10
2.7.5 Ausbau des Oder-Havel-Kanals 10
2.8 Planerische Ausgangssituation 11

II. Planinhalt 11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen 11
und generelle Zielvorstellungen des Plans 11
2. Wesentlicher Planinhalt 12
3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung 12
3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen 12
3.1.1 Vorbemerkungen 12
3.1.2 Teil A: Planzeichnung 13
3.1.3 Teil B: Text 18
3.2 Abwägung 24
3.2.1 Abwägungsverlauf insgesamt 24
3.2.2 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsplanung 24
3.2.3 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsschutzgebiet 26
3.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Immissionsschutz 27
3.2.5 Einzelaspekt: Planänderung nach der öffentlichen Auslegung 28

III. Auswirkungen des Bebauungsplans 28

IV Verfahren 29

V Rechtsgrundlagen 31

Anlage 1: Übersicht zur Abwägung der Bürgeranregungen
(siehe Anlage 1 zum Beschluss Nr. B 36/2006)
Anlage 2: Übersicht zur Abwägung der Behördenstellungnahmen
(siehe Anlage 2 zum Beschluss Nr. B 36/2006)

Vorbemerkungen

Gesetzesgrundlage/Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach "altem" Recht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824), nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt.

Insofern gilt als Bezugsgrundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vor dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches im Jahr 2004 - alte Fassung/BauGB 1998.

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/Plan - UVP

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um ein "UVP pflichtiges Vorhaben" im Sinne der Anlage 1 zum UVPG[3] handelt.

---

1 *Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994*
2 *Handbuch 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)*

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet wurde zu Beginn der 30er Jahre des letzten Jahrhunderts ursprünglich als sogenannte "Wassersportsiedlung Borgsdorf-Venedig" geplant und auf der Grundlage eines ordentlichen Parzellierungsplans planmäßig ("auf der grünen Wiese") errichtet. Im damals abgeschlossenen Notarvertrag zur Besiedelung dieser Fläche wurde u. a. dokumentiert, dass die Anlage der Siedlung der Schaffung einer Wochenendsiedlung dient. Der dem Notarvertrag beiliegende Parzellierungsplan sah die Errichtung und Bebauung von 77 Parzellen vor.

Die anschließende schrittweise Besiedlung und Bebauung folgte den beabsichtigten Zielen und führte zur Errichtung von Häusern, die in erster Linie der Wochenendnutzung dienten.

Bereits in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden jedoch auch vereinzelt Gebäude errichtet, deren Zweck deutlich über die ursprüngliche Wochenendnutzung hinausging und letztendlich darin bestand, die Gebäude zu Dauerwohnzwecken zu benutzen. Sowohl zu "DDR-Zeiten"[4] als auch in den letzten zehn Jahren setzte sich diese Entwicklung sporadisch fort, so dass gerade in den zurückliegenden Jahren immer deutlicher wurde, dass insbesondere die ursprünglich zur Erschließung einer Wochenendsiedlung geplanten Wege heute nicht mehr ausreichen, um den erhöhten Anforderungen an den zunehmenden täglichen Fahrzeugverkehr gerecht zu werden. Zu den Problemen in der Verkehrserschließung treten insbesondere Probleme bei der Abwasserentsorgung des Gebietes hinzu, da die zu Dauerwohnzwecken oder zu "Sommerwohnzwecken" genutzten Grundstücke steigende Abwassermengen erzeugen, die gegenwärtig noch in abflusslosen Sammelgruben gesammelt, aber immer häufiger durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren werden müssen. Dabei werden erneut die straßenverkehrstechnischen Probleme deutlich, da die bisherigen "Straßen" im Gebiet das zunehmende Befahren mit "Großfahrzeugen" immer weniger verkraften. Insofern beabsichtigt die Stadt, in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb Abwasser, schnellstmöglich die abwassertechnische Erschließung des Gebietes zu realisieren. Ähnliche Probleme entwickeln sich bei der Hausmüllentsorgung, da auch hier die zunehmende Anzahl von Dauerbewohnern ein erhöhtes Hausmüllaufkommen erzeugt, welches durch die 3-achsigen Müllfahrzeuge entsorgt werden muss. Auch dafür sind die gegenwärtigen Verkehrsflächen auf Dauer nicht geeignet.

Trotz der bestehenden Probleme bei der Erschließung des Bereiches "Venedig" ist jedoch zu berücksichtigen, dass die bisherige (ungeordnete) Entwicklung des Plangebietes zunehmend zu einem Wohngebiet dem grundsätzlichen Planungswillen der Stadt entspricht, denn im FNP wird dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Andererseits bringt es die gegenwärtige bauplanungsrechtliche (§ 34 BauGB -) Situation mit sich, dass neben Wohngebäuden auch Wochenendhäuser zulässig sind und damit eine Nutzungsart, die dem Planungswillen der Stadt (gemäß FNP) entgegensteht.

Ebenso ist bei der Prüfung von beantragten Bauvorhaben immer deutlicher geworden, dass neben den zu erwartenden Problemen bei der Erschließung des Gebiets 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

---

4 *Zeitraum der Existenz der Deutschen Demokratischen Republik (1949 - 1990) vor der Wiedervereinigung mit der Bundesrepublik Deutschland*

nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes insgesamt notwendig, dass ein 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.

Insofern ist mittlerweile eine Situation eingetreten, die zur Bewältigung der zu erwartenden Probleme eine neue grundsätzliche städtebauliche Planung erfordert, die neben der vordergründigen (Erschließungs-) Problembewältigung gleichzeitig neue städtebauliche Ansätze für die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet liefert.

Diese Gesamtsituation und die Problematik, dass einerseits Bauvorhaben, die den Entwicklungsvorstellungen der Stadt widersprechen, derzeitig aus bauplanungsrechtlichen Gründen häufig nicht versagt werden können und andererseits Bauvorhaben, die den Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechen (Wohngebäude), auf Grund fehlender gesicherter Erschließung nicht genehmigt werden können, veranlassten die Stadt, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich "Venedig" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Neben diesen Erkenntnissen war zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens erkennbar,
- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf,
- dass Flächen für eine künftige Nutzung seitens der Stadt zu erwerben (Vorkaufsrecht Grunderwerb) und zu sichern sind,
- dass Veränderungen in der Grundstücksstruktur erforderlich sein werden (Umlegungsverfahren),
- 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 Absicht, diese Aufgaben und Konflikte zu bewältigen, und die Erkenntnis, dass mit Anwendung der Vorschriften nach § 34 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des historischen Ortskerns von Borgsdorf, östlich des Oder-Havel-Kanals. Es umfasst im Wesentlichen die Grundstücke einschließlich der gegenwärtigen öffentlichen Erschließungsflächen der Siedlung "Venedig". Zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen sind die der äußeren Erschließung und Anbindung der Siedlung an das Straßensystem des Ortes dienenden bzw. geplanten Verkehrsflächen.

Die Gebietsbezeichnung resultiert aus dem historischen und bis in die heutige Zeit ortsüblich gebräuchlichen Namen der Siedlung. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 5,5 ha.

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

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird durch zwei Hauptnutzungsarten geprägt, der Wohnnutzung und der Wochenendnutzung. Dabei haben die analytischen Untersuchungen im Verlauf der Erarbeitung des gebietsübergreifenden städtebaulichen Rahmenplans "Alt Borgsdorf" gezeigt, dass ca. 1/3 aller Grundstücke im Plangebiet zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt werden. Der übrige Teil wird zur Wochenenderholung bzw. als Sommerwohnsitz genutzt, wobei sowohl die Anzahl gemeldeter Nebenwohnsitze als auch die besonders in den "wärmeren Monaten" des Jahres zu verzeichnende Zunahme der Privatfahrzeuge im Gebiet auch an den Wochentagen darauf schließen lässt, dass neben der "Dauerwohnnutzung" insbesondere die "Sommerwohnnutzung" das Gebiet charakterisieren. Der Anteil ungenutzter (brach liegender) Grundstücke ist unbedeutend gering. Städtebaulich prägende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind bisher nicht bekannt.

Ein Vergleich der heutigen Situation mit dem historischen Parzellierungsplan zeigt, dass die heutige Grundstücksstruktur im Plangebiet nahezu identisch der Parzellenstruktur ist, die im Jahr 1930 durch den Parzellierungsplan vorgegeben wurde. Noch heute sind gleich der historischen Parzellenanzahl 77 Grundstücksnummern vergeben, wobei die historische Parzellierung nicht mehr exakt erhalten geblieben ist. Etwa 90 % der Grundstücke im Plangebiet sind größer als 500 Quadratmeter, hierbei ist jedoch die Besonderheit der anteiligen Wasserfläche der Stichkanäle zu berücksichtigen (siehe nachfolgende Bemerkungen).

Der gesamte Bestand an Baugrundstücken im Untersuchungsgebiet ist im Fall einer bereits vorhandenen Bebauung mit Einzelhäusern bebaut.

Die Überbauung der Grundstücke lässt zumindest abschnittsweise zusammenhängende und grundstücksübergreifende Bebauungszonen erkennen, in denen die jeweiligen Hauptgebäude auf den Grundstücken errichtet worden sind. Besonders deutlich wird diese Bebauungsstruktur im westlichen Teil des Plangebietes. Hier hat sich im Verlauf der zurückliegenden Jahre eine deutlich erkennbare vordere Bauzone herausgebildet. Eindeutig ist das Ergebnis bei der Analyse der im Gebiet vorherrschenden Gebäudegeschossigkeiten, da sämtliche im Plangebiet existierenden Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet worden sind.

Eine Besonderheit in der städtebaulichen Struktur des Gesamtgebietes stellt das im Inneren des Gebietes verlaufende Stichkanalsystem dar. Im Zuge der Planung und der nachfolgenden planmäßigen Bebauung wurde abzweigend vom Oder-Havel-Kanal ein Stichkanal errichtet, der ähnlich einer Wasserstraße das Plangebiet im Inneren erschließt. Dabei verläuft dieser Kanal von Süden kommend in nördliche Richtung so, dass das Plangebiet anfangs durch diesen inneren Kanal "halbiert" wird. Etwa in der Mitte des Plangebietes teilt sich dieser Kanal (ähnlich einem Ypsilon) in zwei Kanalarme auf, so dass durch die Verbreiterung des Kanalarmverlaufs zwei eigenständige Teilgebiete jeweils durch einen Wasserstraßenarm erschlossen werden. Die Parzellen wurden jeweils um die Kanalarme herum geplant und errichtet. Deshalb verfügt jedes der Grundstücke über einen direkten Zugang zu einem dieser Kanalarme.

2.3 Benachbarte Nutzungen

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von Wiesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Im Westen verläuft in geringer Entfernung zur gesamten westlichen Plangebietsgrenze der Oder-Havel-Kanal, eine Bundeswasserstraße mit überörtlicher Bedeutung. Im Süden setzen sich entlang der vorhandenen Erschließungsstraße noch einzelne Grundstücke mit Wochenendnutzung fort.

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
Gemäß dem historischen "Parzellierungsplan" ist das gesamte Plangebiet von einer äußeren (Ring-) Erschließungsstraße umgeben, die sich südlich in Richtung Birkenwerder als Feldweg fortsetzt, die im Nordwesten des Plangebietes über eine Anbindung an die Hauptstraße (Landesstraße L 20) verfügt und damit über eine Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und die im Nordosten über eine Straßenverbindung zur Wiesenstraße und damit an das innerörtliche Straßenverkehrssystem der Stadt verfügt.

Bedingt durch das ypsilonartig errichtete Wasserkanalsystem war es zur straßenverkehrlichen bzw. wegemäßigen Erschließung aller Parzellen erforderlich, den nördlichen Teilbereich von "Venedig" durch eine zusätzliche Stichstraße im Inneren zu erschließen.

Sämtliche Erschließungsstraßen sind unbefestigt.

Wasserversorgung
An Hand der seitens der für die Trinkwasserversorgung zuständigen Trinkwasser Nord GmbH im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten Karte mit Darstellung des Bestandes an Trinkwasserleitungen (Schreiben vom 05.05.2003) ist zu erkennen, dass das Plangebiet gegenwärtig nicht an die leitungsgebundene Trinkwasserversorgung angeschlossen ist. Nach Aussagen dieses Versorgungsunternehmens laufen jedoch bereits in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb Abwasser die Planungen für eine gemeinsame Erschließung dieses Gebietes.

Elektroenergieversorgung
Seitens des zuständigen Versorgungsträgers (e.dis) wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange grundsätzlich keine negative Aussage zur künftigen Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie getroffen und es wurde dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.

Ebenso ist diesem Schreiben zu entnehmen (Schreiben vom 18.07.2003), dass das Plangebiet stromtechnisch erschlossen werden kann.

Erdgasversorgung
Eine Gasversorgung des gesamten Plangebietes besteht noch nicht. An Hand der seitens der für die Erdgaswasserversorgung zuständigen Erdgas Mark Brandenburg GmbH im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten Karte mit Darstellung des Bestandes an Erdgasleitungen (Schreiben vom 27.05.2003) ist zu erkennen, dass Teile des Plangebietes bereits gegenwärtig an die leitungsgebundene Erdgasversorgung angeschlossen sind.

Auf Grund bisheriger Planverfahren innerhalb Hohen Neuendorfs kann bis jetzt davon ausgegangen werden, dass eine Erdgasversorgung im Bedarfsfall im Plangebiet möglich sein wird.

Abwasserbeseitigung
Seitens des im Auftrag des zuständigen städtischen Eigenbetriebes Abwasser tätigen Ingenieurbüros wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt (Schreiben vom 07.05.2003), dass das gesamte Plangebiet derzeit schmutzwassertechnisch (soweit erforderlich) über Abwassergruben entsorgt wird.

Ähnlich dem Hinweis der Trinkwasser Nord GmbH wurde jedoch darauf verwiesen, dass bereits erste Planungen für die abwassertechnische Erschließung des Gesamtgebietes vorliegen.

2.6 Natur und Landschaft

(Auszug aus dem landschaftsplanerischen Fachgutachten)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes von Borgsdorf und liegt im Niederungsbereich des Haveltalraums. Es ist von einer erheblichen anthropogenen Überprägung gekennzeichnet. Trotz der damit verbundenen Reduzierung der natürlichen Leistungsfähigkeit, übernehmen die einzelnen Naturhaushaltskomponenten, resultierend aus der naturräumlichen Lage, wichtige Funktionen im lokalen ökologischen Gefüge. Dies resultiert aus

- der Lage im unmittelbaren Talraum des regional bedeutsamsten Vorfluters, der unmittelbaren Nähe zu naturnahen Landschaftsbestandteilen und der Verzahnung mit dem Oder-Havel-Kanal,
- dem Vorkommen von Extremstandorten, wie Moorböden und zeitweise vernässten Bereichen im nördlichen Plangebiet und unmittelbar östlich angrenzenden Niederungsbereich,
- dem hohen Grundwasserstand und der damit verbundenen funktionellen Vernetzung mit dem Grundwasserkörper in diesem Raum,
- der klimatischen Entlastungs- bzw. Regulationsfunktion durch offene Wasserflächen und Großgehölze in den Randbereichen,
- der Funktion als potenzieller Teillebensraum gefährdeter Tierarten (Durchwanderung, zeitweiser Aufenthalt),
- dem relativ geringen Versiegelungsgrad (z.B. offene Wegebefestigungen und zumindest teilweise noch geringe Bebauungsdichte auf den Grundstücken).

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Oder-Havel-Kanals im Übergang zur Flussniederung in einem ökologisch sensiblen Raum mit hohen natürlichen Leistungspotentialen. Erkennbar sind diese an den festgestellten schutzbedürftigen Ausbildungen der biotischen und abiotischen Naturhaushaltskomponenten (z.B. TWSZ III, § 32 Biotope). Das "Kultur-Ökosystem" Havelniederung weist generell ein sehr hohes ökologisches Stabilisierungs- und Entwicklungspotential für die einzelnen Schutzgüter auf. Eine bauliche Entwicklung in diesem Raum unterliegt damit je nach konkreter Lage und Nutzungsintensität immer einem mehr oder weniger hohen Konfliktpotential mit naturschutzfachlichen Schutzansprüchen und Entwicklungserfordernissen (einzelner oder mehrer Schutzgüter). Die naturräumliche Ausstattung sowie der erkennbare Charakter einer gewachsenen Kulturlandschaft bieten ein gutes Potential für die Naherholung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Defizite bestehen in der indifferenten Raumbildung innerhalb des Siedlungsgebietes und der ungenügenden landschaftsästhetischen Einbindung; dies obwohl durch den Stichkanal eine Orientierung gebende Grundgliederung und durch die naturnahe Vegetationsstruktur der angrenzenden Niederung günstige Bedingungen für ein standortcharakteristisches Ortsbild gegeben sind.

Eine vertiefende schutzgutbezogene Betrachtung der bestehenden Situation im Plangebiet erfolgt innerhalb des landschaftsplanerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan.

2.7 Sonstiges

2.7.1 Lärmschutz

Auf Grund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu potentiellen Lärmquellen war es erforderlich, bereits frühzeitig im Planungsprozess die bestehenden und die zu erwartenden Lärmbelastungen zu ermitteln, die im Plangebiet vorhanden sind bzw. zu prognostizieren sind. Dies erfolgte im Rahmen einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung.

Bei den zu berücksichtigenden Lärmquellen handelt es sich:
- um die in ca. 400 m südlich des Plangebietes verlaufende Bundesautobahn A 10 (Nordring)/Straßenverkehr,
- um die in ca. 800 m östlich zum Plangebiet verlaufende L 20/Straßenverkehr,
- um die fast unmittelbar nordöstlich das Plangebiet tangierende überörtliche Landesstraße L 20/Straßenverkehr sowie
- um den unmittelbar westlich zum Plangebiet angrenzenden Oder-Havel-Kanal/Schiffsverkehr.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung wird ersichtlich, dass das Plangebiet bereits gegenwärtig relativ stark von Verkehrsgeräuschen betroffen ist, was teilweise zu Überschreitungen der in der DIN 18005[5] empfohlenen Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete führt.

Von besonderer Bedeutung bei der Interpretation der Untersuchungsergebnisse sind dabei die ermittelten Nachtwerte, d. h. die Lärmsituation im Gebiet im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Einerseits gehört die Sicherung einer ungestörten Nachtschlafzeit zu den wesentlichen Merkmalen einer behutsamen und nachhaltigen Planung im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 BauGB), andererseits wurden gerade in dieser Zeit die größten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN-Norm gemessen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt zeigen die Untersuchungsergebnisse jedoch, dass trotz der Überschreitungen bei den zu berücksichtigenden Beurteilungspegeln bzw. Grenzwerten passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind, die eine künftige Nutzung und Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken zulassen, dass dazu aber im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden müssen (siehe dazu Pkt. II.3.1.3).

2.7.2 Bau- und Bodendenkmale

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten keine Bau- oder Bodendenkmale ermittelt werden. Diese Tatsache wurde sowohl seitens des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte als auch seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises bestätigt.

2.7.3 Altlasten

Seitens des Landkreises Oberhavel (Umweltamt) wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt (Schreiben vom 23.05.2003), dass im Untersuchungsgebiet kein Altlastenverdacht vorliegt.

---

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

Kampfmittelbelastung
Mit Stellungnahme des zuständigen Zentraldienstes der Polizei/Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 08.07.2004 wurde mitgeteilt, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt ist.

2.7.4 Trinkwasserschutzzone

Seitens des Landkreises Oberhavel (Umweltamt) wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt (Schreiben vom 23.05.2003), dass das gesamte Plangebiet innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Stolpe und hier innerhalb der "Weiteren Schutzzone: Zone III" liegt.

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 Sinne einer nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nach Landesrecht in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt auf der Planzeichnung (Teil A) ein entsprechender Vermerk, der den Sachverhalt der Trinkwasserschutzzone berücksichtigt.

2.7.5 Ausbau des Oder-Havel-Kanals

Seitens des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde (WSA) als Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt (Schreiben vom 26.05.2003), dass im Zuge des planmäßigen Ausbaus der Havel-Oder-Wasserstraße (HOW) gemäß Bundesverkehrswegeplan 1992 auch der Bereich des benachbarten Oder-Havel-Kanals ausgebaut werden soll.

Zwar wurde das dazu erforderliche Planfeststellungsverfahren noch nicht eröffnet, für den vom Bebauungsplanverfahren tangierten Abschnitt der HOW liegt jedoch bereits eine Vorplanung (M = 1: 2.000) vor. Dieser Vorplanung folgend wird die HOW im Trapezprofil ausgebaut (Wasserspiegelbreite nach Ausbau 55 m) und es ergeben sich beidseitig Erfordernisse der Landinanspruchnahme. Zum Ausbau der HOW gehört auch die Errichtung der erforderlichen Betriebswege des WSA. Im Bereich "Venedig" soll der Planung entsprechend der östliche Betriebsweg der HOW teilweise bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen der Anlieger heran errichtet werden. Insofern treffen in diesem Bereich unterschiedliche planerische und eigentumsrechtliche Intentionen aufeinander, da insbesondere die öffentliche Straßenverkehrserschließung und deren Sicherung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu den wesentlichen Grundzielen des Plans gehören (siehe Pkt. II.3.1.2/Verkehrsflächen). Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Plangebietes auftretenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes > < Stadt Hohen Neuendorf) wurden im Verlauf des bisherigen Planverfahrens soweit berücksichtigt, dass seitens der Bundesverwaltung die gemäß Planentwurf erforderlichen Grundstücksteile für die Sicherung des späteren Straßengrundstückes unter Berücksichtigung besonderer Rahmenbedingungen der Stadt Hohen Neuendorf zum Verkauf angeboten worden sind (Schreiben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde vom 05.08.2005). Die entsprechende eigentumsrechtliche Klärung des ehem. Betriebsweges konnte über den Umlegungsausschuss der Stadt erreicht werden, so dass die Stadt – nun als Eigentümer – hier die Grundlagen für die zukünftige Erschließung geschaffen hat.

2.8 Planerische Ausgangssituation

Raumordnung
Die Stellungnahmen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) sowohl vom 26.05.2003 als auch vom 03.08.2004 bestätigen die Vereinbarkeit des Vorhabens (Erarbeitung eines Bebauungsplans zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung) mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Regionalplanung
Seitens der Regionalen Planungsstelle wird mit Schreiben vom 06.05.2003 bescheinigt, dass die Erarbeitung eines Bebauungsplans für dieses Plangebiet den regionalplanerischen Zielen der Innenentwicklung der Gemeinden in der Region Prignitz-Oberhavel entspricht. In ihrer Stellungnahme vom 09.07.2004 hat die Regionale Planungsstelle mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.

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

Im FNP wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus enthält der FNP 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.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Untersuchungsgebietes, für das ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet wurde ("Städtebaulicher Rahmenplan Alt Borgsdorf"). Die ursprünglichen Absichten der Stadt bestanden darin, aus den Ergebnissen der Rahmenplanung und den darin enthaltenen grundsätzlichen Planungsüberlegungen heraus die Bereiche einer weiteren konkretisierenden Bebauungsplanung zu unterziehen, für

die eine Erforderlichkeit erkennbar wird. Aktuelle Entwicklungen im Plangebiet insbesondere im Zusammenhang mit auftretenden Erschließungsproblemen machten jedoch deutlich, dass die städtebauliche Entwicklung für den Bereich "Venedig" nur durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren gesichert werden kann und dass ein zügiges Handeln seitens der Stadt erforderlich wurde.

Deshalb war es notwendig, noch vor Abschluss der Arbeiten an der gebietsübergreifenden städtebaulichen Rahmenplanung, die Arbeiten am Bebauungsplan zu beginnen. Der wirksame FNP und die deutliche städtebauliche und räumliche Abgrenzung des Plangebietes und dessen inselartige territoriale Lage im Stadtteilgebiet von Borgsdorf haben dabei frühzeitig gezeigt, dass die städtebauliche Entwicklung "Venedigs" relativ eigenständig erfolgen kann und dass aus der städtebaulichen Rahmenplanung keine Ergebnisse zu erwarten sind, die sich grundsätzlich gegensätzlich auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes auswirken als bisher seitens der Stadt geplant (FNP).

Mittlerweile sind die Arbeiten an diesem Rahmenplan abgeschlossen und mit Beschluss Nr. 2003/0176 hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.10.2003 diesen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für weitere städtebauliche Planungsentscheidungen für den Bereich "Alt Borgsdorf" beschlossen. Zu den Inhalten dieses Rahmenplans gehört u. a. die Entwicklung der Siedlung "Venedig" zu einem Stadtteilbereich, der dem Wohnen dienen soll.

Aus diesen Planungsüberlegungen heraus soll der Bebauungsplan die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet verbindlich festsetzen und gleichzeitig die Grundlagen dafür schaffen, dass die Erschließung des Gebietes insgesamt gesichert werden kann.

2. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden u. a.:

- das Gebiet der "Wassersportsiedlung Venedig" als allgemeines Wohngebiet,
- Flächen zur straßenverkehrlichen Erschließung des Gebietes,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl festgesetzt,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz und
- weitere Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen (Stand: Geänderter Entwurf)

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 "Alt Borgsdorf, Stadtteil Borgsdorf" verbunden und insofern als grundlegende Basis (städtebauliche Begründung) der Bebauungsplaninhalte zu bewerten.

3.1.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeines Wohngebiet
Die Festsetzung des gesamten Teils der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet folgt einerseits den grundlegenden Darstellungen des FNP und den Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplans. Andererseits wurde bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet als grundsätzliches Planungsziel benannt.

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. Gleichzeitig wird damit grundsätzlichen gesamtstädtischen Entwicklungszielen entsprochen, die bereits anderenorts innerhalb des Stadtgebietes zu gleichlautenden Nutzungsfestsetzungen führten.

Zwar wurde die Siedlung "Venedig" ursprünglich mit einer eng begrenzten Nutzungsabsicht geplant und errichtet, unter Berücksichtigung der Nutzungsentwicklungen in jüngerer Zeit ist jedoch zu befürchten, dass eine zu einseitige Orientierung bei der Bestimmung der künftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes an den gegenwärtigen und künftigen städtebaulichen Entwicklungen vorbeigehen würde.

Weder Kleinsiedlungsgebiete noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten auf Grund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines in Zukunft eher vielfältig 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.

Grundflächenzahl
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 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Zweck dieser Festsetzung der GRZ liegt in der Regelbarkeit der Bebauungsdichte. Gerade in solchen Gebieten, die trotz voranschreitender Bebauung immer noch einen relativ hohen "Grünanteil" aufweisen, kommt der Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu. Insofern liegen der zur Festsetzung vorgesehen GRZ von 0,2 folgende städtebauliche Planungsüberlegungen zu Grunde:
Dem Grundsatz der Bauleitplanung folgend wurde bei der Herausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans erstens geprüft, welche Inhalte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abzuleiten sind. Darin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und im Erläuterungsbericht wird als städtebauliches Entwicklungsziel formuliert, diese Gebiete mit einer GRZ von 0,2 zu entwickeln.

Darüber hinaus orientiert zweitens der städtebauliche Rahmenplan "Alt Borgsdorf" darauf, das Plangebiet mit einer GRZ von 0,2 zu entwickeln. Die analytische Untersuchungen während der Erarbeitung dieses Rahmenplans haben dabei gezeigt, dass eine künftige GRZ von 0,2 Entwicklungsspielraum für die Errichtung von Wohngebäuden eröffnen würde.

Beide dieser vorbereitenden Planwerke der Stadt sind als Rahmenbedingungen in die Entwicklung der konkreten und verbindlichen Planinhalte einzubeziehen.

Allerdings bringt die "Überplanung" bereits im Zusammenhang bebauter Ortsteile auch die Besonderheit mit sich, dass die vorhandene Nutzung und Bebauung bei der Erarbeitung der Bebauungsplaninhalte zu berücksichtigen sind. Dies dient einerseits dem Zweck, bisherige Nutzungen auf ihre Zukunftsträchtigkeit im Hinblick auf die beabsichtigten Planinhalte zu überprüfen. Andererseits erwachsen aus der bisherigen Nutzung unterschiedliche Ansprüche der jeweiligen Eigentümer, die nicht zuletzt aus Gründen sich daraus eventuell abzuleitender Entschädigungsansprüche zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der künftigen Überbaubarkeit der Grundstücke in Form des Maßes der baulichen Nutzung war es deshalb aus Sicht der Stadt erforderlich, die bestehende Situation zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Grundziele des Bebauungsplans wurden dabei jedoch nur die Grundstücke untersucht, die bereits gegenwärtig dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden, weil die dauerhafte Wohnnutzung und deren künftige verbindliche Festsetzung zu den Grundinhalten dieses Planverfahrens gehören und insofern nur diese Grundstücke auf der Basis der künftigen Planinhalte weiterhin entwickelbar sind. Im Ergebnis einer ersten Ermittlung war festzustellen, dass ca. 70 % der bestehenden Wohngrundstücke eine Überbauung mit einer GRZ über 0,2 aufweisen. Bemerkenswert ist dabei jedoch die Tatsache, dass die Überbauung der Grundstücke neben der Hauptnutzung auch wesentlich durch die Überbauung von baulichen Anlagen geprägt wird, die Nebennutzungen zur Wohnnutzung darstellen (Nebenanlagen etc.). Maßgeblich für die Beurteilung der Überbauung ist jedoch die Hauptnutzung, da diese Nutzung vorrangig zu sichern ist. Insofern wurde in einer zweiten Ermittlung die Überbauung der Grundstücke untersucht, ausschließlich unter Berücksichtigung der Hauptnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken. Dabei war festzustellen, dass mehr als 90 % der bestehenden Wohngrundstücke bezogen auf die Hauptnutzung eine Überbauung aufweisen, die unter einer GRZ von 0,2 liegen. Die restlichen 10 % stellen eine atypische Ausnahme der bestehenden Situation dar und bedürfen keiner besonderen Berücksichtigung.

Als Gesamtergebnis dieser Ermittlungen war festzustellen, dass die Festsetzung einer GRZ von 0,2 als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten sowohl die vorbereitenden bisherigen planerischen Überlegungen der Stadt als auch die bestehende Situation der vorhandenen Wohngrundstücke gebührend berücksichtigt.

Der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebietes Rechnung tragend nutzt die Stadt darüber hinaus die ihr rechtlich zustehende Planungsmöglichkeit im Rahmen ihrer Planungshoheit und reduziert die nach der Baunutzungsverordnung als Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete zulässige GRZ von 0,4 grundsätzlich auf 0,2.

Zusätzlich ist bei der Beurteilung der Grundflächenzahl und der sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten jedes einzelnen Grundstückes zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Grundstücksgrößen zwangsläufig unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Insofern können die beabsichtigten Planfestsetzungen keine absolut gleichen Entwicklungen vorbereiten sondern lediglich relativ gleiche Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der besonderen Grundstücksverhältnisse.

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" rechnerisch einzubeziehen ist.

Verkehrsflächen
Die Festsetzung von Verkehrsflächen gehört zu den wesentlichen Inhalten dieses Bebauungsplans, da auf deren Basis die künftige Erschließung des Gesamtgebietes geplant, realisiert und gesichert werden soll.

Dabei hat der bisherige Verfahrensablauf gezeigt, dass insbesondere die beabsichtigten 8,00 m breiten Verkehrsflächen besonderer Erläuterungen bedürfen:

Grundsatz
Die grundlegenden Erfordernisse der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige gesicherte Erschließung des Plangebietes einerseits und in der Schaffung der Grundlagen für die erstmalige Bildung dafür erforderlicher Straßengrundstücke andererseits.

Dem gegenüber gibt es für die Stadt kein Erfordernis, weder die Strukturierung der Verkehrsflächen im Detail (Aufteilung der Fläche auf verschiedene einzelne Funktionen) noch die Art der baulichen Ausgestaltung der späteren Verkehrsflächen zum Gegenstand dieser Festsetzung zu machen. Insofern ist bezüglich der zur Festsetzung vorgesehenen Verkehrsflächen anzumerken, dass aus dem Festsetzungsinhalt "Straßenverkehrsfläche" im Plan (Teil A) keine Rückschlüsse auf die Strukturierung dieser Verkehrsfläche gezogen werden sollen bzw. können. Dies betrifft sowohl die 8,0 m breiten Straßenverkehrsflächen im "Umring" als auch die 6,0 m breiten Straßenverkehrsflächen im inneren Teil des Plangebietes. Ebenso gilt dieser Grundsatz für die Verkehrsflächen, in deren Realisierung letztendlich die straßenverkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz erfolgen soll.

"Umring" der äußeren Straßenerschließung
Das Erfordernis einer Straßengrundstücksbildung berücksichtigend ließ sich die Stadt bei der Bildung der "äußeren" Verkehrsflächen, die sozusagen den "Umring" des Gebietes bilden, sowohl von den örtlichen Gegebenheiten (Lage der Fläche) als auch von grundlegenden technischen Parametern (Breite der Fläche) leiten.

Auf Grund dessen, dass die existierenden Fahrwege nicht durch entsprechende Grundstücke im Kataster gesichert sind, hat sich die Stadt bei der Bestimmung der Lage der Straßenverkehrsflächen im Wesentlichen an den vorhanden Grundstückseinfriedungen orientiert, die durch die einzelnen Bewohner als Abgrenzung "ihres Grundstückes" nach außen errichtet worden sind. Unter Zuhilfenahme des Prinzips des bestehenden Gewohnheitsrechtes wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer die Errichtung der neuen Straßen einschl. der erforderlichen Nebenanlagen etc. ab dieser Einfriedung prinzipiell nachvollziehen und akzeptieren können, weil bereits gegenwärtig (für die Eigentümer der Siedlungsgrundstücke) jenseits der Einfriedungen die Zufahrten existieren. Dieser Planungsansatz führt gleichzeitig dazu, dass grundsätzlich kein weiteres Eigentumsland der Siedlungsgrundstücke über die gegenwärtigen Verhältnisse hinaus für die Bildung der Straßengrundstücke in Anspruch genommen werden muss (Ausnahmen z. B. in Radienbereichen, Wendeanlage etc. vorbehalten).

Die beabsichtigte Breite von 8,0 m für das künftige Straßengrundstück der äußeren Erschließung berücksichtigt die gegenwärtig bereits bestehende Umfahrung und deren Breite. Darüber hinaus sind die zu erwartende Breite der künftigen Fahrbahn und die erforderlichen Randbereiche zu berücksichtigen. Dabei lässt sich die Stadt von dem Planungsansatz leiten, dass die eigentliche "Straße" auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens

als Anliegerweg im Sinne der EAE 85/95[6] errichtet wird. Darüber hinaus muss auf Grund der erforderlichen umfangreichen technischen Erschließungsarbeiten zusätzliche öffentliche Straßengrundstücksfläche für diese Maßnahmen gesichert werden, da die technischen Leitungssysteme grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum, im Randbereich der Straße, verlegt werden sollen. Weiterer Flächenbedarf hinsichtlich der Breite der festzusetzenden Verkehrsflächen ergibt sich aus sonstigen Funktionen, die im Randbereich der Straße zu realisieren sind, wie z. B. Straßenbeleuchtung, Versickerungsmulden etc. Da besonders auch mögliche Versickerungsmulden sachgerecht seitens der Stadt als künftigen Träger der Straßenbaulast zu "bewirtschaften" (zu pflegen) sind, müssen auch diese (nicht überbauten Grün-) Flächen Bestandteil des späteren Straßengrundstückes sein.

Letztendlich galt es bei der Dimensionierung der zur Festsetzung beabsichtigten Straßenverkehrsfläche auch die besondere Bedeutung dieses Bereichs als Zone zwischen den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete und der angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen. Im Norden, im Osten und bis fast im Bereich der Südspitze angrenzend an das Plangebiet charakterisieren wertvolle Landschaftsbestandteile die an die künftige Erschließungsstraße angrenzenden Nutzungen. Westlich des Plangebietes schließen sich der Übergangsbereich zum Oder-Havel-Kanal und damit die Flächen im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserstraßenverwaltung an. Insofern sind im gesamten äußeren Randbereich der zur Festsetzung vorgesehenen Straßenverkehrsfläche des Umrings der Siedlung erhöhte Anforderungen an dessen landschaftsbauliche und gestalterische Ausbildung gestellt, da diese Randbereiche jeweils so auszubilden sind, dass ein gestalterisch harmonischer und naturräumlich verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nutzungen geschaffen werden kann. Da die Stadt als Bauherr der künftigen Straße letztendlich auch diese Herstellung harmonischer Übergangsbereiche in die Umgebung des Plangebietes im Zuge der Straßenbaumaßnahmen realisieren muss, diese jedoch zweckmäßigerweise auf dem entsprechenden stadteigenen Grundstück erfolgen sollen, muss die künftige festgesetzte Straßenverkehrsfläche in ihrer Breite auch die Umsetzung dieser Belange sicherstellen können.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen, die bisherigen praktischen Erfahrungen der Stadt bei der Errichtung von Erschließungsstraßen, die besonderen örtlichen Gegebenheiten und nicht zuletzt die Fachkenntnisse der Bauverwaltung der Stadt gaben den Ausschlag für die beabsichtigte Lage der Straßenverkehrsfläche als auch für deren Breite. Dabei wurde besonders die Breite des künftigen Straßengrundstückes auf ein Maß minimiert, welches auf engstem Raum die oben genannten unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Nutzungsansprüche berücksichtigen muss.

"Innere Stichstraße" mit Wendeanlage
Eine mit dem äußeren "Umring" vergleichbare Situation hinsichtlich der Bildung eines geeigneten Straßengrundstückes für die künftige Erschließung stellt sich im Inneren des Plangebietes (zwischen den beiden Stichkanälen) dar, wo eine Zufahrtsmöglichkeit zwischen den Grundstückseinfriedungen existiert, diese jedoch nicht durch ein geeignetes Straßengrundstück gesichert ist. Da dieser Teil der künftigen Straßenverkehrsflächen jedoch beidseitig von baulichen Nutzungen umgeben ist und auch künftig von allgemeinen Wohngebieten umgeben sein soll, bedarf es bei der Ausbildung der beabsichtigten Straßenverkehrsfläche keiner besonderen Berücksichtigung wertvoller naturräumlicher Landschaftsbestandteile und der Ausprägung besonderer Übergangsbereiche. Dieser Teil der Straßenverkehrsfläche dient ausschließlich der Sicherung der künftigen Erschließung und muss neben der Errichtung des eigentlichen Straßenbaukörpers (Fahrbahn) die sich aus dem Verlegen der erforderlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben Ansprüche sowie die ggf. aus

6 *"Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95", Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995*

notwendigen Randfunktionen (Straßenbeleuchtung, Versickerungsmulden etc.) entstehenden Ansprüche und deren Sicherung ermöglichen.

Auch hier waren die vorhandenen Grundstückseinfriedungen Basis erster Überlegungen zur künftigen Grundstücksbreite. Die Situation im Plangebiet stellt sich so dar, dass gegenwärtig zwischen den Einfriedungen eine durchschnittlicher Abstand von 6,00 m besteht, der zur Zeit als Zufahrt benutzt wird. Da auch für diesen Teil der Straßenverkehrsfläche gleiche grundsätzliche Ausbaukriterien für die Fahrbahn gelten sollen, wie für den äußeren "Umring" (Anliegerweg/s.o.), kann davon ausgegangen werden, dass der beabsichtigte Straßenbau innerhalb des gegenwärtigen bestehenden Abstandes zwischen den Grundstückseinfriedungen realisiert werden kann. Insofern soll auch für die innere Stichstraße die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche entsprechend der Lage der Einfriedungen erfolgen.

Fläche für Wendeanlage
Den anerkannten Grundsätzen und Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) folgend ergibt sich im Zuge der Errichtung der inneren Stichstraße die Erforderlichkeit der Errichtung einer Wendeanlage. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der zu erwartenden Ansprüche, die sich aus der künftigen Benutzung der Stichstraße ergeben (Individualverkehr, Entsorgungsfahrzeuge etc.) liegt der planerischen Überlegung der Stadt die Errichtung einer Wendeanlage Typ 3 gemäß der EAE 85/95 (Wendehammer für 3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t/mit Wendekreis für Personenkraftwagen) zu Grunde. Das dafür erforderliche Straßengrundstück soll durch die beabsichtigte Straßenverkehrsflächenfestsetzung am südlichen Ende der inneren Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

Äußere Anbindung des Plangebietes
Neben der Sicherung der Erschließung der Einzelgrundstücke der künftigen allgemeinen Wohngebiete gehört zu den wesentlichen Zielen der Planung auch die Sicherung der straßenverkehrlichen Anbindung der Siedlung an das örtliche Straßenverkehrsnetz. Diese Anbindung soll künftig und kurzfristig durch den Ausbau der nordöstlichen Straßenanbindung an den Wiesenweg erfolgen. Diese Anbindung (Zufahrt) besteht bereits und ist bezüglich ihrer gegenwärtigen Charakteristik vergleichbar mit den bestehenden Zufahrten zur Erschließung der Einzelgrundstücke der Siedlung. Darüber hinaus ist die Schaffung einer neuen zweiten Anbindung der Siedlung an das örtliche Straßenverkehrsnetz geplant, da die gegenwärtig existierende nördliche Zufahrt eine verkehrstechnisch und -organisatorisch unbefriedigende Lösung darstellt, die sich durch den Brückenneubau über den Kanal und den Ausbau der Hauptstraße (L 20)[7] nicht wesentlich verbessert hat. Da jedoch besonders auch die Anbindung an die Hauptstraße und damit der "kurze Weg" zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz erhalten bleiben sollen, beabsichtigt die Stadt die Errichtung einer neuen nördlichen Zufahrt zur L 20. Unter Berücksichtigung des vorhandenen sensiblen Naturraumes nördlich der Siedlung soll diese künftige neue Straßenanbindung weitestgehend parallel zur Hauptstraße verlaufen.
Hinsichtlich der Dimensionierung dieser Straßenverkehrsflächen wird auf die Ausführungen zum "Umring" der äußeren Erschließung der Siedlungsgrundstücke (s. o.) verwiesen, da für die Planung dieser Flächen grundsätzlich gleiche Rahmenbedingungen und Planungsüberlegungen zugrunde zu legen sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
Die analytischen Untersuchungen in Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfs haben gezeigt, dass die partiell interpretierbaren Bauzonen städtebaulich nicht das Gewicht besitzen, um daraus grundsätzliche Bauzonenregelungen herleiten zu können. Dennoch sollen mit

[7] *Landesstraße 20*

dem Mittel der Baugrenze Regelungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke getroffen werden.

Zum Einen betrifft dies eine vordere Baugrenze. Im historisch überlieferten Abstand von 4,00 m zur Straßenbegrenzungslinie soll mit deren Hilfe die ortstypische und auch bei der planmäßigen Anlage der Siedlung "Venedig" beabsichtigte Vorgartenzone entwickelt und gesichert werden.

Zum Anderen betrifft dies eine hintere Baugrenze. Hier greifen die Planinhalte Empfehlungen und Ergebnisse der landschaftsplanerischen Untersuchungen zum Bebauungsplan auf, die für den Bereich der Stichkanäle die Sicherung einer funktionellen Freiraumachse zum Erhalt und zur Verbesserung des lokalen Biotopverbundes empfiehlt.

Wasserflächen
Da die Stichkanäle wesentliche städtebauliche bzw. naturräumliche Elemente des Plangebietes darstellen deren Bestand aus Sicht der Stadt zu sichern ist, erfolgen die Festsetzungen der entsprechenden Flächen als Wasserflächen.

Rechte zu Gunsten Dritter
Zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzung innerhalb des Plangebietes, die die erforderlichen Rechte zu Gunsten Dritter zur Überquerung des Stichkanals sichern soll, wird diese Fläche gesondert in der Planzeichnung festgesetzt.

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

3.1.3 Teil B: Text

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.
   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.

Mit diesen Festsetzungen soll 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. 1 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 erzeugen, 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.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl von einem zulässigen Vollgeschoss ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

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[8] geregelt. Danach sind Vollgeschosse "... alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse." (§ 2 Abs. 4 BbgBO)

3. Abweichende Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15 m betragen.

Die Voruntersuchungen zum Bebauungsplanentwurf haben gezeigt, dass im Plangebiet die offene Bauweise dominiert und dass das Plangebiet ausschließlich durch einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand geprägt wird. Die Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser 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)

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge u. a. der Einzelhäuser bis zu 50 m betragen. Die analytischen Voruntersuchungen in Vorbereitung der Erarbeitung des Planentwurfs haben gezeigt, dass solche Gebäudelängen im gesamten Plangebiet nicht vorkommen. Da es jedoch zu den wesentlichen Inhalten des Plans gehören soll, 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. Dies ist insofern auch erforderlich, da die bisherige bauliche Entwicklung im Gebiet dazu geführt hat, dass u. a. auch auf Grund der re-

[8] *Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.7.2003*

lativ 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 naturnahe Charakter der Siedlung nachempfunden werden kann. Eine uneingeschränkte mögliche Gebäudelänge von bis zu 50 m kann zum Verlust dieser Wesensmerkmale des Gebietes führen und ist deshalb problematisch zu bewerten. Aus diesen gebietsbezogenen städtebaulichen Überlegungen heraus soll gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, in der gegenüber der "normalen" offenen Bauweise die Gebäudelängen auf ein gebietstypisches Höchstmaß begrenzt werden. Aufbauend auf diesen städtebaulichen Aspekten stellen die zur Festsetzung vorgesehenen 15 m einen ortstypischen Wert dar, der bereits bei inhaltlich vergleichbaren Planverfahren zur Anwendung kam.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren hinteren Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, deren Nutzungszweck unmittelbar mit der Nutzung des angrenzenden Stichkanals zusammenhängt, weder Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO noch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie §§ 6 und 81 BbgBO)

Die getroffene Festsetzung soll die in der Planzeichnung festgesetzte hintere Baugrenze ergänzen und zusätzlich dazu beitragen, dass der unmittelbare Uferbereich der Stichkanäle weitestgehend von Bebauungen freigehalten wird. Zulässig bleiben jedoch bauliche Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit der (wassersportlichen) Nutzung der Stichkanäle erforderlich sind, wie z. B. Bootshäuser, Bootsstege etc., da diese Nutzungen dem historischen Anliegen der Siedlung nachkommen und die ursprüngliche Zweckbestimmung aufrecht erhalten.

5. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

Diese Festsetzung greift die Ergebnisse der Untersuchungen zur Rahmenplanung auf. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche soll damit die bereits im FNP bekundete behutsame Wohnverdichtung erreicht werden, immer unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen und insbesondere der (gesamtstädtisch bzw. Stadtteil bezogen vorhandenen) sozialen Infrastruktur sowie unter Wahrung gewachsener Strukturen.

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf überbaubaren Grundstücken und Verkehrsflächen

6.1.1 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.

6.1.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine Befestigung von Grundstückszufahrten 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. Gleichzei-

tig soll der Erhalt eines möglichst hohen Anteils an versickerungsfähiger Freifläche zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate beitragen. Dies gilt insbesondere auch bei der Ausbildung von neu zu befestigenden Flächen, die keiner dauerhaft hohen Belastung ausgesetzt sind.

Die ausgeschlossenen Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Ebenso gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung im Hinblick auf den Naturhaushalt zu unterziehen.

6.2 Begrünung von Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete
Auf den hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind je Grundstück auf mindestens 50 v. H. der jeweiligen Fläche Gehölzpflanzung vorzunehmen.

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke können in Abhängigkeit der Art und Intensität ihrer Nutzung und Vegetationsbedeckung wesentliche Funktionen für den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes übernehmen. Gerade Gehölzflächen leisten dabei wichtige Beiträge, z.B. zur Klimaregulierung (Verdunstung, Kohlendioxidbindung, Windregulation etc.), zum innerörtlichen Biotopverbund, zur Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie zur Teilregulation des Boden- und Wasserhaushaltes. Die geplanten Gehölzpflanzungen entlang der Stichkanäle sichern ein Mindestmaß an vertikaler, vegetationsgebundener Raumstrukturierung für das Gesamtgebiet, verbunden mit positiven Wirkungen für den innergebietlichen Biotopverbund.

6.3 Bepflanzung von Verkehrsflächen

6.3.1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 35 v. H. der Flächen nicht zu überbauen. Dieser nicht überbaute Teil der Straßenverkehrsflächen ist als Pflanzstreifen auszubilden. Auf diesem Pflanzstreifen sind insgesamt 45 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen.

6.3.2 Die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit mindestens 3-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Je 50 qm Pflanzfläche sind ein Baum mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 15 Sträucher mit einer Mindestgröße von 100 cm anzupflanzen.

Die Anlage von verkehrsraumwirksamen Gehölzflächen dient sowohl der Orientierung und Führung innerhalb und außerhalb des Plangebietes als auch der Ausbildung einer ganz bestimmten Charakteristik des Plangebiets. Durch die Gestaltung der Straßenräume mit Grünflächen werden dieser öffentliche Raum und seine Aufenthaltsqualität (Wohnumfeld) gestalterisch aufgewertet. Die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme kurzwelliger Sonnenstrahlung senkt die Lufttemperatur im Straßenraum; die physische Belastung beim Queren bzw. Benutzen der Straße wird für Tiere und Menschen gemindert. Die Gehölzpflanzungen garantieren für das Lokalklima und zum Teil für die Tierwelt und den lokalen Wasserhaushalt ergänzende positive Effekte, besonders da sie Abschirmfunktionen für angrenzende, naturnahe Niederungsbereiche gegenüber dem Wohngebiet übernehmen.

6.4 Pflanzmaßnahmen

Bei sämtlichen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind:

- Pflanzen der Pflanzliste unter Punkt 6.5 der Festsetzungen zu verwenden,
- sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen,
- bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen Baumscheiben von mindestens 4 qm offen zu halten und dauerhaft zu bepflanzen.

Um die mit den Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verbundenen Planungsziele zu fördern bzw. zu sichern, werden entsprechende Mindestvorgaben festgelegt. Ziel ist die Entwicklung einer dichten Gehölzpflanzung, um die mit Gehölzen verbundenen positiven ökologischen Wirkungen in einem kurzfristigen Zeitraum zu realisieren. Gleichzeitig muss der unterschiedlichen Wuchskraft und dem späteren Habitus der jeweiligen Gehölzart Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird eine Bepflanzungsdichte festgesetzt, die auch den Platzbedarf von großwüchsigeren Gehölzen berücksichtigt.

Ergänzend zu dieser Festsetzung ist darauf hinzuweisen, dass im Hinblick auf die Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen bei sämtlichen festgesetzten Pflanzmaßnahmen gebietsheimische Pflanzen zu verwenden sind, deren Herkunftsgebiet besonders zu beachten ist.

6.5 Pflanzliste

Die Pflanzliste repräsentiert die einheimischen Gehölze, die für diesen Standort typisch sind (Leitarten) und der strukturellen Vernetzung der Lebensräume außerhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes (Biotopverbund) sowie der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des lokalen Ökosystems dienen. Die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen garantiert die in der einschlägigen Fachliteratur anerkannten, positiven Wirkungen für die heimische Fauna und Flora (z.B. Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II.12 "Hecken und Feldgehölze", 1997, Hrsg. StMLU/ANL), die eine Wiederbesiedlung der Flächen nach Beendigung der Baumaßnahmen oder anderer Flächen in der Umgebung erleichtern und einen regionstypischen Genpool erhalten. Die Verwendung der vorgeschlagenen Arten ist Voraussetzung für die Anerkennung einer kompensatorischen Wirkung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. HVE). Darüber hinausgehende Gehölzpflanzungen, die den individuellen Geschmack des jeweiligen Nutzers repräsentieren, werden durch die Festsetzung nicht behindert, die Leitarten garantieren aber ein funktionell-gestalterisches Grundgerüst.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

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

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

7.2 Grundrissgestaltung von Gebäuden

Innerhalb des als "Lärmbereich IV" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine (im Uhrzeigersinn) nordöstliche bis östliche Orientierung aufweisen. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen und resultieren aus den Ergebnissen der schalltechnischen Prognoseberechnungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Darauf hinzuweisen ist, dass diese passiven Schutzmaßnahmen ausschließlich dem Schutz der Wohn- und Schlafruhe (ggf. Arbeitsruhe) innerhalb der Gebäude dienen. Positive Veränderungen der insgesamt vorhandenen "Verlärmung" des Gesamtgebietes (vorhandene Lärmbelastung im Freien) ergeben sich aus diesen Festsetzungen nicht. Hier sind Lärmreduzierungen im Freien erst durch die Errichtung von Schutzanlagen im Zuge des Ausbaus der Bundesautobahn zu erwarten.

Den bekannt gemachten Planunterlagen zum Zwecke der Planfeststellung für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A 10 südlich des Plangebietes (Öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 19.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005) ist zu entnehmen, dass im Zuge der Realisierung des Ausbaus die Errichtung von Lärmschutzanlagen erfolgen soll. Damit soll der durch den Ausbau der Autobahn erfolgenden Verlärmung u. a. auch des Plangebietes entgegengewirkt werden. Auf Grund des gegenwärtigen Verfahrensstandes dieser Planfeststellung und der nach (möglichem) Planfeststellungsbeschluss geltenden Fristen bis zum Beginn der Baumaßnahmen kann jedoch auf die in den Planunterlagen dargestellten Lärmminderungsmaßnahmen innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens nicht abgestellt werden. Weder deren Realisierung noch deren Zeitpunkt der Realisierung sind gegenwärtig gesichert bestimmbar, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt dieses Verfahrens die zur Festsetzung vorgesehenen Regelungen zum Immissionsschutz erforderlich sind (siehe auch Pkt. III.3.2.4).

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Rechte Dritter

Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.2 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 freizuhaltende Flächen/"Vorgärten"

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

Die unter 8.1 erfolgte Festsetzung der Rechte Dritter soll sicherstellen, dass der Allgemeinheit sowohl das Geh- als auch das Fahrrecht zum Überqueren der festgesetzten Wasserfläche eingeräumt wird. Ergänzend dazu soll den zuständigen Unternehmensträgern technischer Ver- oder Entsorgungsaufgaben das Recht eingeräumt werden, die Wasserfläche mit ihren Leitungen zu überqueren.

Mit den örtlichen Bauvorschriften unter 8.2 Abs. 1 und Abs. 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. Die Änderung dient der Fehlerkorrektur.

Mit der Festsetzung unter Abs. 3 reagiert der Bebauungsplan auf die Geschichte der baulichen Entwicklung des Stadtteils Borgsdorf zu dessen charakteristischen Merkmalen bei der Grundstücksbebauung und der Straßenraumgestaltung der Vorgarten gehört. Innerhalb des Stadtteils Borgsdorf, 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, dieses historische Element in der städtebaulichen Struktur des Stadtteiles wieder aufleben zu lassen.

3.2 Abwägung

3.2.1 Abwägungsverlauf insgesamt

Eine erste Phase der Abwägung erfolgte im Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen sowohl der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, als auch der Bürger und deren Auswertung. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form zweier Bürgerversammlungen durchgeführt. Sowohl die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden als auch die im Rahmen der durchgeführten Erörterungsveranstaltungen seitens der Bürger vorgebrachten Äußerungen wurden seitens der Stadtverwaltung geprüft, ausgewertet und im Verlauf des weiteren Planungsprozesses berücksichtigt. Zwar wurde seitens einzelner Bürger im Rahmen der Erörterungsveranstaltungen zum Ausdruck gebracht, dass das Planverfahren nicht ihre persönliche Zustimmung findet, gleichzeitig wurde jedoch auch seitens einzelner Bürger das Planverfahren begrüßt. Objektive Rückschlüsse auf die beabsichtigten Planinhalte konnten jedoch aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht gezogen werden.

Eine zweite Phase der Abwägung erfolgte im Ergebnis der durchgeführten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Jahr 2004, während dieser zeitgleich den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, der Planentwurf zur Stellungnahme übergeben wurde. Sowohl die eingegangenen Anregungen der Bürger als auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Stadtverwaltung geprüft. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Belange ergab sich die Erforderlichkeit, den Planentwurf zu ändern.

Aus diesem Grund musste der Planentwurf nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird. Unter Anwendung § 3 Abs. 3 BauGB ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden können.

Eine dritte Phase der Abwägung erfolgte nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs. Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Rückäußerungen der Träger öffentlicher Belange und die Anregungen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung wurden durch die Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Dabei sind die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung aus dem Jahr 2004 in die abschließende Abwägung einbezogen worden.

3.2.2 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsplanung

Grundsatz
Zur Ermittlung der örtlichen, natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sowie zur Entwicklung der sich aus der Bauleitplanung ergebenden örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde als Fachgutachten parallel zum Bebauungsplan ein grünordnerisches Fachgutachten erstellt. Dabei wurden die im gemeinsamen

Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" formulierten Mindestanforderungen an Grünordnungspläne entsprechend berücksichtigt.

Auf Grund der Tatsache, dass der städtebauliche Plan in weiten Teilen die Rechtsverbindlichkeit für die Inhalte des Grünordnungsplans herstellt, muss der Träger der Bauleitplanung (und im Auftrag dessen die planende Behörde) diese Darstellungen in den städtebaulichen Plan (Bebauungsplan) aufnehmen. Dies soll gemäß o. g. Erlass u. a. bereits zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Endgültig darüber entschieden werden soll jedoch erst im Rahmen der Abwägung. Da künftige Festsetzungen des Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich bodenrechtliche Bezüge herstellen müssen, ist es erforderlich, bereits vor der Aufnahme der Darstellungen des Grünordnungsplans in den Entwurf des Bebauungsplans deren Vereinbarkeit mit den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB zu prüfen und damit deren Verwendbarkeit für die städtebauliche Planung. Dies ist insofern auch von Bedeutung für das Gesamtverfahren, da grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Ergebnis der Abwägung regelmäßig erneute Auslegungen zur Folge haben. Diese Situation könnte eintreten, wenn im Ergebnis der öffentlichen Auslegung festgestellt werden muss, dass eine Vielzahl der aus dem Grünordnungsplan übernommenen Darstellungen nicht festsetzbar ist und somit wieder aus dem Bebauungsplan im Zuge der Abwägung gestrichen werden muss. Ändern sich daraufhin die Grundzüge der Planung, so ist der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Berücksichtigung der Inhalte des landschaftsplanerischen Fachgutachtens
Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge wurden die Inhalte des landschaftsplanerischen Fachgutachtens hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit für die Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch bereits vor der öffentlichen Auslegung einer ersten Prüfung unterzogen und die unter städtebaulichen und besonders bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten in Betracht kommenden Inhalte des Gutachtens wurden in den Entwurf übernommen (siehe hierzu auch Pkt. 3.1 der Begründung). Dabei erfolgte inhaltlich im Wesentlichen die Beachtung des im Fachgutachten erarbeiteten Grünordnungskonzeptes.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Nach § 1a Abs. 3 BauGB gilt: "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Unter Berücksichtigung dieser Grundsatzaussage des Baugesetzbuches und der Tatsache, dass das Plangebiet überwiegend Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, ergeben sich aus den beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der allgemeinen Wohngebiete keine Eingriffe, die auszugleichen sind. Ursache dafür ist in erster Linie die Berücksichtigung der im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkung, deren Umsetzung in Form von Planfestsetzungen, die eine Überbauung über den Bestand hinaus verhindern sollen und die damit angestrebte Begrenzung der Überbauung der Grundstücke.

Anders verhält sich die Tatsache bei der Beurteilung der Festsetzung der geplanten Straßenverkehrsflächen. Durch die geplanten Straßen zur verkehrsmäßigen Erschließung des Plangebietes und zum nördlichen Straßenanschluss an die Hauptstraße ist mit umfassenden Eingriffswirkungen bei allen Schutzgütern zu rechnen. Diese resultieren neben den allgemeinen negativen ökologischen Wirkungen, die von der Versiegelung und Verdichtung ausgehen, vor allem aus der Beanspruchung von Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die aus der Planung sich ergebende bzw. zu beurteilende Eingriffswirkung wurde im landschaftsplanerischen Fachgutachten bewertet und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt. Sämtliche sich daraus ergebenden Ausgleichs-

maßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass mit den beabsichtigten Pflanzmaßnahmen in anrechenbarem Umfang von 0,33 ha die Zunahme der in Umsetzung der Planung zu erwartenden Versiegelungsfläche um insgesamt rund 0,23 ha kompensiert wird. Voraussetzung für die Kompensationsdarstellung ist der Erhalt der nach Baumschutzverordnung als geschützte Landschaftsbestandteile geltenden Bäume am Rand des Plangebietes, wovon jedoch gegenwärtig auszugehen ist, da diese Bäume dem Schutzstatus der Hohen Neuendorfer Baumschutzsatzung unterliegen.

3.2.3 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet ist (im Uhrzeigersinn) vom nördlichen bis zum südlichen Bereich umgrenzt vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) Stolpe. Bei den im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten vertiefenden Untersuchungen und der nachrichtlichen Übernahme des Verlaufs der Geltungsbereichsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes "Stolpe" in die Planunterlage wurde deutlich, dass bereits ohne Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauungsplaninhalte Überlagerungen zwischen gegenwärtigen Nutzungen (Straße, Wohngrundstück) und LSG-Geltungsbereich auftreten. Unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplans und des sich daraus ergebenden Geltungsbereiches werden diese Überlagerungsbereiche noch deutlicher, so dass es erforderlich ist, diesen auftretenden Planungskonflikt zu lösen. Dabei macht der Vergleich des Verlaufs der LSG-Grenze, der sich exakt an den Flurstücksgrenzen orientiert (und örtliche Verhältnisse dabei nicht berücksichtigt), mit den Inhalten der Planung deutlich, dass eine Reduzierung der Planinhalte auf die Bereiche außerhalb des LSG bereits aus dem Bestand heraus nicht möglich ist (die entsprechende nachrichtliche Übernahme der Grenze des LSG erfolgte in der Planzeichnung/Teil A).

Da auf Grund der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen dieser "Konflikt" zu klären ist, erfolgte mit Schreiben vom 10. Juni 2005 eine entsprechende Anfrage der Stadt an das zuständige Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz hinsichtlich einer möglichen Ausgliederung von der Planung betroffener Flächen aus dem LSG.

Mit Schreiben vom 13.07.2005 wurde seitens dieses Ministeriums mitgeteilt, dass für die betroffene Fläche nördlich des Plangebietes, von der Hauptstraße bis einschließlich der nordöstlichen Zufahrt vom Plangebiet zur Wiesenstraße, die Aufrechterhaltung des Schutzzweckes des LSG entbehrlich scheint. Gleichzeitig wurde für diese Fläche die Einleitung eines Verfahrens zur Ausgliederung aus dem LSG in Aussicht gestellt. Zeitgleich zum Beginn der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs wurde seitens der Stadt der entsprechende Antrag zur Einleitung des Ausgliederungsverfahrens gestellt.

Darüber hinaus wurde mit o. g. Rückantwort des Ministeriums mitgeteilt, dass für die südlich der Zufahrt zur Wiesenstraße liegenden LSG-Flächen, die von der beabsichtigten Straßenverkehrsflächenplanung überlagert werden, die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens nicht in Aussicht gestellt wird. Da in diesem gesamten östlichen bis südlichen Teil des Plangebietes bereits entsprechende Verkehrswege existieren, kann jedoch aus Sicht des zuständigen Ministeriums eine Vereinbarkeit der Planung (zumindest für den im LSG liegenden bestehenden Straßenraum in der vorhandenen Breite) mit den Schutzzwecken des LSG angenommen werden, sofern der wegbegleitende Gehölzbestand erhalten wird. Eine Erweiterung des Erschließungsweges über den Bestand hinaus ins LSG wird abgelehnt.

Bezüglich des Erhaltes des vorhandenen Baumbestandes wird auf die Ausführungen unter II.3.2.2 verwiesen (Baumschutzsatzung etc.), so dass unter Berücksichtigung des bisherigen Sachstandes insgesamt davon auszugehen ist, dass eine Konfliktträchtigkeit der kommunalen Planung mit der Schutzgebietsausweisung des Landes lediglich noch für den Fall exis-

tiert, in dem im Zuge der beabsichtigten konkreten Straßenbaumaßnahmen eine Erweiterung der bestehenden Straßenverkehrserschließungsflächen über den Bestand hinaus in das LSG erfolgt.

Das dies grundsätzlich seitens der Stadt nicht beabsichtigt ist, verdeutlich der gegenwärtige Planungsstand:

- Auf Grund der beabsichtigten Festsetzung 6.3.1 sollen prinzipiell 35 v. H. der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nicht überbaut werden, was eine planungsrechtlich gesicherte Reduzierung der möglichen überbaubaren Fläche zur Folge hat.

- Der Ausbau der künftigen Erschließungswege soll als Anliegerwege erfolgen. Damit soll ein Erschließungssystem errichtet werden, das sich an den bestehenden "Fahrbahnen" orientiert und keine zusätzlichen Ausdehnungen über den Bestand hinaus von vornherein vorbereitet. Überwiegend kann sogar davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig teilweise relativ breit ausgefahrene Straße auf ein erforderliches Maß begrenzt wird. Darüber hinaus soll der Ausbau ähnlich dem Prinzip des ländlichen Wegebaus unter Verwendung von Straßenbelägen erfolgen, die aufgrund der möglichen Verlegeweise eine optimale Berücksichtigung des Baumbestandes und der bestehenden Bedingungen gewährleisten.

Unter Berücksichtigung dieses Standes der Planungsüberlegungen geht die Stadt davon aus, dass eine über die gegenwärtige Situation hinausgehende Inanspruchnahme von LSG-Flächen im Zuge der Errichtung der künftigen Erschließungswege verhindert werden kann.

Bezüglich des seitens der Stadt beantragten Ausgliederungsverfahrens für Teilflächen des Bebauungsplans aus dem LSG wurde per Telefonat der zuständigen Behörde vom 10.04.2006 vorab mitgeteilt, dass auf Grund der letztendlich hauptsächlich vorgenommenen Verkehrsflächenfestsetzungen innerhalb des LSG die Vereinbarkeit dieser Planung mit den Inhalten des LSG in Aussicht gestellt wird und dass von der zwischenzeitlich beabsichtigten Ausgliederung einzelner Teilbereiche aus dem LSG auf Grund fehlender Erforderlichkeit Abstand genommen wird.

Auf Grund dieser telefonischen Stellungnahme geht die Stadt davon aus, dass der ursprüngliche planerische Konflikt der "Überplanung" landesrechtlich geschützter Bereiche durch diesen Bebauungsplan zum Abschluss des Verfahrens bzw. im Zuge der Realisierung der Planinhalte ausgeräumt werden kann und die Lösung dieses "Konfliktes" möglich ist.

3.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Immissionsschutz

Wie bereits unter II.3.1 erläutert macht es die gegenwärtige und prognostizierte Lärmsituation im Plangebiet erforderlich, Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen. Zwar konnte den bekannt gemachten Planunterlagen zum Zwecke der Planfeststellung für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A 10 südlich des Plangebietes (Öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 19.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005) entnommen werden, dass im Zuge des Ausbaus die Errichtung von Lärmschutzanlagen erfolgen soll, deren zeitliche Realisierung steht jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Fortgang dieses Bebauungsplanverfahrens und kann auch nicht seitens der Stadt beeinflusst werden. Dieser Bebauungsplan erlangt noch im Jahr 2006 seine Rechtskraft, so dass vor der Realisierung des Ausbaus der Autobahn mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte begonnen werden kann. Insofern kann mit den Inhalten dieses Bebauungsplans nicht auf die Inhalte eines noch nicht abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens reagiert werden und es ist erforderlich, die Festsetzungen zum

Immissionsschutz auf der Grundlage gesicherter Erkenntnisse und der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu treffen.

Sollte es zur Realisierung der Lärmschutzanlagen im bisher bekannten Umfang im Zuge des Ausbaus der Autobahn kommen, ist mit einer Verbesserung der Situation im Plangebiet zu rechnen. Zur Vermeidung ungerechtfertigter Festsetzungen ist dann zu prüfen, ob der Bebauungsplan ggf. hinsichtlich der Immissionsschutzfestsetzungen zu ändern ist.

3.2.5 Einzelaspekt: Planänderung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung im Jahr 2004 ist der Planentwurf geändert wurden. Die erfolgten Änderungen wurden an entsprechender Stelle in der Begründung zum geänderten Planentwurf erläutert. In der Begründung zur Satzung wird darauf nicht noch einmal gesondert Bezug genommen.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs sowie im Ergebnis der stattgefundenen Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen durch die Stadtverordneten (Abwägung) waren keine inhaltlichen Planänderungen erforderlich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Zum Abschluss 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. Durch die Festsetzungen werden einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und es werden Voraussetzungen für eine homogene Entwicklung geschaffen.

Auswirkungen auf die Umwelt
Auf Grund dessen, dass die bisher beabsichtigten Planinhalte, zumindest bezogen auf die Wohnbaugrundstücke, überwiegend 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 durch die Entwicklung der Wohnbaugrundstücke auf die Umwelt 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, Reduzierung der überbauten Flächen, etc.).

Auswirkungen auf die Umwelt und ausgleichserforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich in erster Linie aus der Planung zu den Verkehrsflächen, die der Erschließung der einzelnen Grundstücke und des Gesamtgebietes dienen sollen, da mit der Realisierung dieser Planinhalte geschützte Landschaftsbestandteile (Biotope, Landschaftsschutzgebiet) beeinflusst werden. Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Durch die Übernahme der im Fachgutachten angeregten Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungsinhalte in den Planentwurf kann der Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet gesichert werden.

Erschließungsmaßnahmen
Unter Berücksichtigung § 30 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang mit gesicherter Erschließung) und einem der Grundanliegen des Bebauungsplans folgend (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung) beabsichtigt die Stadt, mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes möglichst kurzfristig zu realisieren. Zeitgleich soll die technische Erschließung durch den Eigenbetrieb Abwasser und durch die für die Trinkwasserversorgung zuständige Wasser Nord GmbH realisiert werden. Ebenso werden zeitgleich die Koordinierung der Erschließungsleistungen der übrigen Medienträger angestrebt.

Bodenordnende Maßnahmen
Auf Grund der vorherrschenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sind insbesondere im Zuge der Vorbereitung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen umfangreiche bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Durchführung des Umlegungsverfahrens hat im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens begonnen. Zum Abschluss des Verfahrens sind die Umlegungen noch nicht vollständig abgeschlossen, es besteht jedoch nur noch bei wenigen Grundstücken ein Regelungsbedarf, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dann ggf. auch bei diesen bisher nicht geregelten Grundstücken mit Instrumenten des BauGB, die einen rechtskräftigen Bebauungsplan bedingen, durchgesetzt werden kann.

Auswirkungen auf den Haushalt
Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich nicht abschließend benennen. Auf Grund der Planinhalte und der beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planinhalte (hier insbesondere zur Umsetzung der Erschließungsplanung) finanzielle Mittel sowohl für den Grunderwerb von Flächen als auch für die Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahme Straßenbau in den Stadthaushalt eingestellt werden müssen.

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

IV Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 27.02.2003 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst.

Zur Sicherung der Planung hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.05.2003 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung verlängert worden.

Mit Schreiben vom 28.04.2003 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, erstmals über die Absicht zur Aufstellung dieses Bebauungsplans informiert worden. Dabei wurde um Auskunft ersucht, ob Belange im betroffenen Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen sind bzw. welche Sachverhalte, Planungen, Planungsabsichten und Bauabsichten innerhalb und in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegenwärtig zu benennen sind bzw. vorbereitet oder durchgeführt werden.

Ebenfalls mit Schreiben vom 28.04.2003 wurde die für die Raumordnung zuständige Stelle um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung er-

sucht. Diese sind mit Schreiben vom 26.05.2003 mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2003 ist beschlossen worden, auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen. In Änderung dieses Beschlusses wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht in Form einer öffentlichen Auslegung sondern in Form zweier Bürgerversammlungen durchgeführt, die am 06. Januar und am 16. März 2004 stattfanden. Im Rahmen dieser Versammlungen wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung an Hand des Bebauungsplanvorentwurfs und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihnen war Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Diese Änderung in der Beschlussausführung war sinnvoll und erforderlich, weil im direkten Dialog mit den von der Planung berührten Bürgern in dieser frühen Planungsphase besser als im Rahmen einer öffentlichen Auslegung die Planungsabsichten der Stadt und die Anregungen der Bürger miteinander besprochen werden konnten.

Wesentliche Planänderungen waren im Ergebnis der Erörterungen nicht erforderlich.

Öffentliche Auslegung I
Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 05.07.2004 bis einschließlich 13.08.2004 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, über die öffentliche Auslegung informiert und ihnen wurde der Planentwurf zur Stellungnahme übergeben.

Im Ergebnis der Auswertung der während dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ist der Planentwurf geändert worden.

Öffentliche Auslegung II
Der geänderte Planentwurf hat in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 erneut öffentlich ausgelegen. Zeitgleich sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt wird, über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden und ihnen wurde der geänderte Planentwurf zur Stellungnahme übergeben.

Im Ergebnis der Prüfung der während dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ist der Planentwurf nicht mehr geändert worden.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

V Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde erstellt auf der Grundlage der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (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) -alte Fassung- sowie in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeurgG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).