

Stadt Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 69

"Wohnbebauung an der Feldstraße/
Ecke Oranienburger Straße,
Stadtteil Hohen Neuendorf"

Begründung



Satzung gemäß § 9 BauGB
November 2021

Gebilligt durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.20200
Redaktionell aktualisiert im Rahmen der Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 69
"Wohnbebauung an der Feldstraße/
Ecke Oranienburger Straße,
Stadtteil Hohen Neuendorf"

Begründung

November 2021

Auftraggeber: STADT HOHEN NEUENDORF
Koordination: Astrid Fritsch

Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

Planerarbeitung,
Verfahrensbetreuung: STADT • LAND • FLUSS
Büro für Städtebau und Stadtplanung BDA SRL
Mahlower Straße 24
12049 Berlin
Tel: 030 / 612 808 48
Fax: 030 / 612 808 55
e-mail: info@slf-berlin.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Samir Hamzeh

Landschaftsplanerischer
Fachbeitrag: STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße20
13469 Berlin
Tel: 030 / 417 05 670
Fax: 030 / 417 05 678
e-mail: info@buero-wallmann.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Regina Hul

Stand: 15. November 2021

INHALT

I	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1	VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	7
2	PLANGEBIET	8
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Stadträumliche Einordnung	9
2.3	Situation	9
2.4	Geltendes Planungsrecht	13
2.5	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	14
3	PLANUNGSVORGABEN	15
3.1	Raumordnerische Vorgaben	15
3.2	Flächennutzungsplan	17
3.3	Klarstellungssatzung	18
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (INSEK-WUS)	18
3.5	Landschaftsplan	19
3.6	Konzept Grünverbundsystem Hohen Neuendorf	19
3.7	Verkehrsentwicklungsplan	19
II	PLANINHALT	20
4	PLANUNGSZIELE, ENTWICKLUNGSKONZEPT	20
5	WESENTLICHER PLANINHALT	21
6	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN	22
6.1	Frühzeitige Unterrichtung	22
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
7	FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLAN	27
8	BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG DER FESTSETZUNGEN	29
8.1	Art der baulichen Nutzung	29
8.2	Maß der baulichen Nutzung	30
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	32
8.4	Verkehrsflächen	34
8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
8.6	Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	35

8.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)	38
8.8	Hinweise	40
III	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	42
9	BODENORDNUNG	42
10	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	42
11	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	42
12	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	42
13	AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ	44
14	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG	47
14.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	47
14.1.1	Naturschutzrecht	47
14.1.2	Baumschutzsatzung	48
14.1.3	Landschaftsplan	48
14.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	48
14.2.1	Naturräumliche Rahmenbedingungen	48
14.2.2	Fauna	51
14.2.3	Pflanzen und Biotope	52
14.2.4	Orts- und Landschaftsbild	55
14.2.5	Mensch (Verkehr und Lärm)	55
14.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	56
14.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	57
IV	VERFAHREN	59
V	RECHTSGRUNDLAGEN	60
VI	ANHANG	61
	1 Textliche Festsetzungen	
	2 Hinweise	
	3 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 - Anlagen 3 a und 3 b vom 26.11.2020 zur Schalltechnischen Untersuchung vom 15.12.2020	
	4 Bebauungsplan	

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich.....	8
Abbildung 2: Lage des Plangebiets mit baulicher Umgebung (Luftbild).....	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	17
Abbildung 4: Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in dB(A).....	46
Abbildung 5: Bestandsplan/ Biotoptypen	54

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf (WWH) beabsichtigt, auf kommunalen Grundstücksflächen an der Feldstraße/Ecke Oranienburger Straße Mehrfamilienwohnhäuser zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu errichten. Zur frühzeitigen Klärung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde eine Bauvoranfrage beim Landkreis Oberhavel, Untere Bauaufsichtsbehörde gestellt. Eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ist entsprechend der Zielstellung der Voranfrage nach Einschätzung der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht möglich, so dass für die Umsetzung des Vorhabens ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Mit Beschluss vom 19.12.2019 (B 085/2019) hat die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Wohnbebauung an der Feldstraße/ Ecke Oranienburger Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“ eingeleitet. Mit Beschluss vom 22. Juni 2021 (Nr. 023/2021) wurde der Aufstellungsbeschlusses geändert.

Das rund 0,72 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Hohen Neuendorf und umfasst neben dem Baugrundstück auch Anteile des öffentlich gewidmeten Straßengrundstücks Feldstraße. Aufgrund der mit der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung von Verkehrsfläche verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf das bebaute Wohngrundstück Feldstraße 20 (Ecke Hermannstraße) wurde der Geltungsbereich im Nachgang der frühzeitigen Unterrichtung um das Flurstück 1095 ergänzt. Eine erneute Anpassung des Geltungsbereichs erfolgte nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Ergebnis der öffentlichen Auslegung, indem die Flächen des privaten Wohngrundstücks nunmehr vollständig ausgegliedert wurden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Stadtteil Hohen Neuendorf. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit einer baulichen Nutzung der Fläche wird dem Ressourcen sparenden Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung entsprochen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Nutzbarmachung brachliegender Flächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Unter Berücksichtigung von Ziel und Zweck der Planung sowie aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der örtlichen Lage des Plangebietes wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a des BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags, der in die vorliegende Begründung integriert ist.

Aus der unmittelbaren Lage des Plangebiets an der Bundesstraße B 96 resultieren besondere Anforderungen an die Abwägung der Belange des Immissionsschutzes.

Diskussionen und Erörterungen der Planungsstände erfolgten in den städtischen Gremien. Die frühzeitige Unterrichtung über die Planung (Vorentwurf September 2020) fand im Dezember 2020 statt. Die Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden im August 2021 durchgeführt. Aufgrund von Änderungen des Planentwurfs im Anschluss an die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Oktober 2021 eine erneute Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden.

2 PLANGEBIET

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 7.155 m² große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1099 bis 1104, 1106, 1113, 2222 der Flur 1, Gemarkung Hohen Neuendorf mit einer Größe von rund 5.650 m² sowie das vorhandene Straßenflurstück 1093/1 (anteilig) im Umfang von rund 1.505 m².

Zur Einbindung der Erschließungsflächen wird der an das künftige Baugebiet angrenzende Straßenabschnitt der Feldstraße zwischen Oranienburger Straße und Hermannstraße in den Geltungsbereich aufgenommen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (Entwurf September 2021)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der obigen Abbildung zu entnehmen. Als Planunterlage für den Bebauungsplan sind ALKIS-Daten der Stadt Hohen Neuendorf im Originalmaßstab 1:500 verwendet worden (GeoBasis-DE/LGB 2020). Die in der Planunterlage im Geltungsbereich noch enthaltenen Gebäude Oranienburger Straße Haus-Nrn. 12 und 13 wurden vollständig abgetragen.

2.2 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet im Stadtteil Hohen Neuendorf befindet sich im Siedlungsbereich nördlich der Bahntrasse des Außenringes, östlich der Oranienburger Straße und südlich der Zühlsdorfer Straße. Der Bereich des Stadtzentrums liegt südlich der Bahntrasse in rund 700 m Entfernung zum Plangebiet (Rathaus) und erstreckt sich bis zum 1,5 km entfernten gelegenen S-Bahnhof.

Das Plangebiet ist über die Oranienburger Straße (B 96) in das städtische Straßennetz eingebunden. Verbindungen zu den übergeordneten Netzen bestehen mit den Autobahnen A 10 (nördlicher Berliner Ring, AS 33 Birkenwerder) und A 111 (Berliner Stadtautobahn, AS 2 b Stolpe).

Das Plangebiet ist derzeit nicht optimal an das ÖPNV-Netz angebunden, es befindet sich außerhalb der Erschließungsbereiche von Bahn und Bus. Der nächstgelegene Haltepunkt Waldstraße der Buslinien 809 und 822 der OVG (VBB) befindet sich in rund 1 km Entfernung zum Plangebiet. Über den rund 1,3 km entfernt gelegenen Regionalbahnhof sowie den S-Bahnhof in rund 1,5 km Entfernung bestehen Anbindungen an die Regionalbahn RB 20 sowie die S-Bahnlinien S 1 Oranienburg - Berlin Wannsee (über Hohen Neuendorf, Berlin - Friedrichstraße / - Potsdamer Platz) und S 8 Birkenwerder - Berlin Grünau (über Hohen Neuendorf, Berlin - Pankow / - Gesundbrunnen / - Ostkreuz).

In Hohen Neuendorf befinden sich Einrichtungen der Nahversorgung für die Bewohner im städtischen Zentrum um den Wildbergplatz, entlang der Schönfließener Straße bis zum Müllheimer Platz sowie weiter östlich im ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrum HDZ. Eine weitere Versorgungsmöglichkeit bietet der Verbrauchermarkt an der Hauptstraße (B 96) im Gemeindegebiet Birkenwerder, unmittelbar nördlich der Stadtgrenze.

Verbindungen mit angrenzenden Landschaftsräumen sowie innerörtlichen Grün- und Freiflächen bestehen über das vorhandene Straßen - bzw. Fuß- und Radwegenetz.

2.3 Situation

Nutzung, Bebauung

Das künftige Baugrundstück liegt vollständig brach. Das Grundstück ist eingezäunt. Der Verlauf der Einfriedung bindet Teilflächen des Straßenflurstücks ein.

Die Fläche ist - nachdem sie von diversem Bewuchs sowie einzelnen Haupt- und Nebengebäuden beräumt wurde (Flurstücke 1113 und 2222) - überwiegend von

offenem Boden und dem Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen (überwiegend Kiefern) geprägt. Verbliebene Nebengebäude (einfache Hütten/ Schuppen/ Pool) befinden sich im Bereich einer Kieferngruppe am südöstlichen Rand des Plangebiets. Einzelne (Neben-)Gebäude der Nachbargrundstücke im Nordwesten wurden unmittelbar bis an die Grenze des Plangebiets gebaut. Das rückwärtig auf dem Flurstück 1107 errichtete Gebäude überlagert die Grenze zum Flurstück 1099 und liegt damit teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Die privatrechtlichen Rahmenbedingungen sind unabhängig vom Bebauungsplan zu klären, bauordnungsrechtliche Abstandsanforderungen bleiben unberührt.

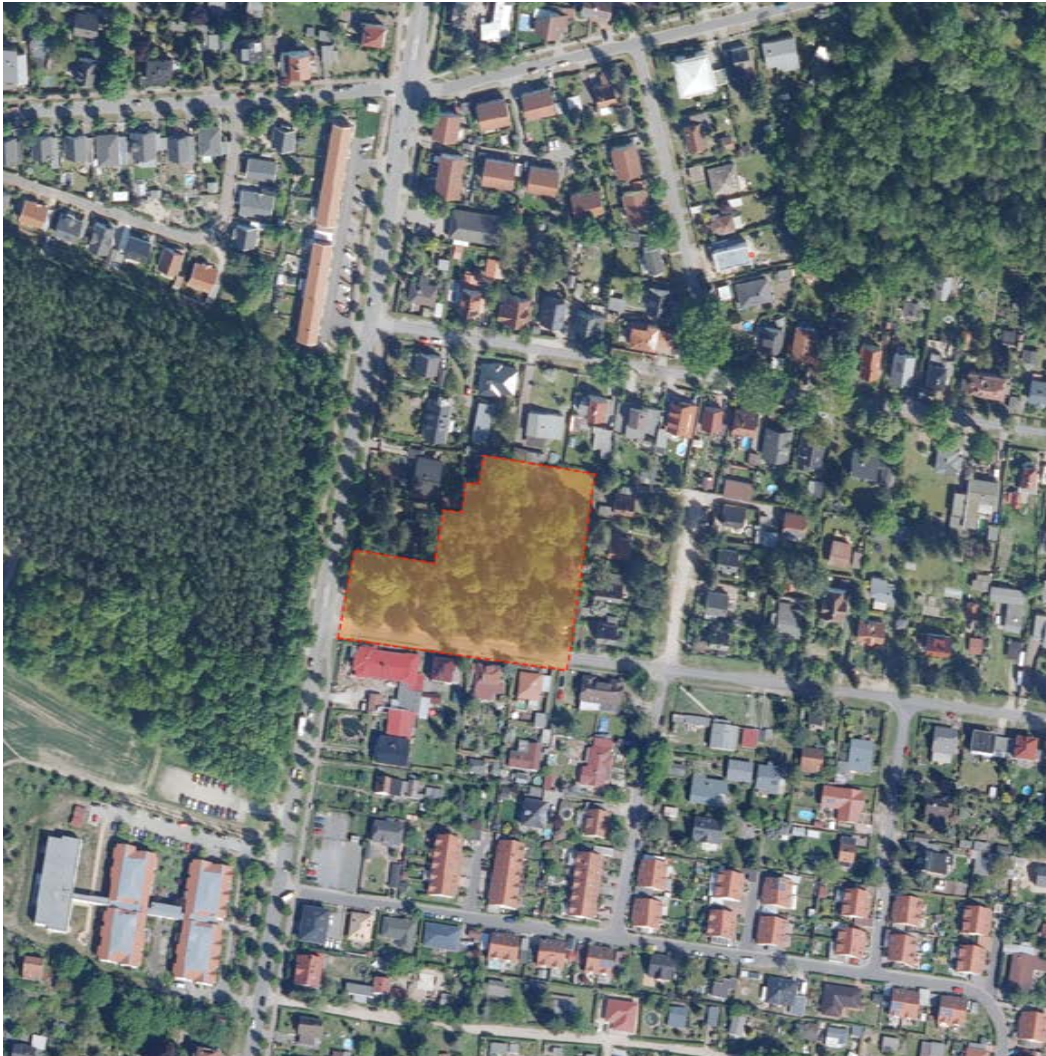


Abbildung 2: Lage des Plangebiets mit baulicher Umgebung (Luftbild)
Quelle Geobasisdaten - DE/LGB)

Prägend für die Eigenart der näheren Umgebung im Siedlungsgebiet beidseitig der Oranienburger Straße sind Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen, vereinzelt auch dreigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei die bauliche Struktur durchaus heterogen ist. In der Feldstraße sowie den unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Grundstücken überwiegt eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, an die sich wiederum Bereiche mit einer dichteren Reihen- oder Doppelhausbebauung anschließen (Orani-

enburger Straße, Hochlandstraße, Erdmannstraße, Zühlsdorfer Straße, Am Spargelfeld). Bei den vorhandenen dreigeschossigen Gebäuden ist das dritte Geschoss stets als Dachgeschoss ausgebildet. Die Gebäude sind meist straßenseitig orientiert und weisen gegenüber dem Straßenraum einen Mindestabstand als Vorgartenzone auf. Zur Ausnutzung der Grundstückstiefen bestehen vielfach bereits Wohngebäude, die auf innen liegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen errichtet wurden (2. Baureihe).

Eine bauliche Sonderform stellt das Seniorenwohncentrum (Am Wasserturm) westlich der Oranienburger Straße dar.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Anbindung an die Feldstraße sowie die Oranienburger Straße verkehrlich erschlossen und an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden (siehe Kapitel 2.2).

Die Zufahrt erfolgt über die Feldstraße, die bereits die Funktion einer Anliegerstraße für die vorhandenen Wohngrundstücke südlich und östlich des Plangebiets übernimmt.

Das Straßenraumprofil der Feldstraße umfasst eine asphaltierte Fahrbahn mit begleitenden (Grün-)Streifen sowie einem gepflasterten Gehweg entlang der südlichen Wohngrundstücke. Der unbefestigte nördliche Begleitstreifen weist einzelne Bäume und Gehölze auf und wird überwiegend zum Parken genutzt. Das eingefriedete Wohngrundstück Feldstraße 20 ragt in den begleitenden Grünstreifen der vorhandenen Straßenflucht (Flurstück 1094).

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen und Anforderungen an die Planung wurde eine verkehrliche Stellungnahme erarbeitet (vgl. Kapitel 12).¹

Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die äußere ver- und entsorgungstechnische Erschließung (**Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation**) ist über die mögliche Anbindung an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze gesichert. Leitungen und Anlagen der zuständigen Medienträger befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen der Feldstraße und der Oranienburger Straße. Gegebenenfalls erforderliche Kapazitätserweiterungen bzw. Neuverlegungen zur Versorgung des künftigen Baugrundstücks sind mit dem jeweiligen Medienträger abzustimmen. Durch den Vorhabenträger sind rechtzeitig Anträge zum Anschluss an die jeweiligen Netze zu stellen (z.B. Trink- und Schmutzwasseranschluss). Dabei ist über die Anbindung und den möglichen Leitungsverlauf im Plangebiet mit Fortschreiten der Planung eine Abstimmung mit den Medienträgern zu suchen.

Der Standort befindet sich derzeit außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und wird sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe befinden.

¹ Verkehrliche Stellungnahme: Stadtraum - Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, Berlin, 17. März 2021

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen und Anlagen der E.DIS sowie Gasleitungen und Anlagen in der Netzbetreiberverantwortung der NBB. Anpassungen oder Ausbaumaßnahmen der bestehenden Versorgungsnetze erfolgen sofern erforderlich in Abhängigkeit baulicher Verdichtungen bzw. künftiger Bedarfsanmeldungen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb der Straßenräume sowie auf dem Baugrundstück (Bauausführungsplanung / Baugenehmigungsverfahren) sind die erforderlichen technischen sowie sicherheitsrelevanten Richtlinien, Hinweise und Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten.

Brandschutz

Im Rahmen der konkreten Bauausführungsplanung sind die Bestimmungen des § 5 der Brandenburgischen Bauordnung über die Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken sowie die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen, sofern Einzelobjekte weiter als 50 m vom öffentlichen Straßenland entfernt sind.

Abfallentsorgung

Bei der Planung der zukünftigen Abfallbehälterstellplätze sind die Anforderungen und Kriterien gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu berücksichtigen (bauliche Ausführung des Standplatzes und der Zugänge, Länge des Transportwegs vom Standplatz zur Fahrbahngrenze etc.). Ggf. sind die Müllbehälter am Tage der Leerung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen aufzustellen.

Immissionsschutz

Das künftige Wohngebiet ist insbesondere durch Lärmeinwirkungen ausgehend vom Straßenverkehr auf der B 96 (Oranienburger Straße) betroffen, woraus planerischer Handlungsbedarf zur Bewältigung möglicher Immissionsschutzkonflikte resultiert.

Zur Klärung der schallschutztechnischen Anforderungen im Rahmen des Planverfahrens hat die Stadt Hohen Neuendorf eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um das Erfordernis und die Wirksamkeit von Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln und die Gefahr von Gesundheitsbeeinträchtigungen durch

Lärmeinträge in das künftige Wohngebiet auszuschließen.¹ Die Berücksichtigung und der planerische Umgang mit den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden B-Planverfahrens ist in den Kapiteln 8.6 und 13 der Begründung erläutert.

Altlasten / Kampfmittelbelastung

Die Flächen des Plangebietes werden im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, so ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets vor. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude und Anlagen vorhanden. Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher nicht bekannt. Werden Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004.

Eigentumsverhältnisse

Die in den Geltungsbereich eingebundenen Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Hohen Neuendorfer Klarstellungssatzung (vgl. Kapitel 3.3) und außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Damit ist es dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Nach § 34 Abs.1 BauGB ist ein Vorhaben hier zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Unter den gegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist die Umsetzung des durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft (WWH) konkret geplanten Vorhabens ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht möglich.

¹ Schalltechnische Untersuchung, Berichtsnummer LK 2020.292.1: Lärmkontor GmbH, Hamburg, 15. Dezember 2020

2.5 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnbebauung an der Feldstraße/ Ecke Oranienburger Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Der Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnbebauung an der Feldstraße/ Ecke Oranienburger Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“ dient der Nachverdichtung und Nutzbarmachung brachliegender Flächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Gegenstand des Aufstellungsverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem gegenüber dem vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab erhöhten Maß der baulichen Nutzung, um die Umsetzung einer vorhabenkonkreten Planungsabsicht zu ermöglichen. Mit der Nutzung der Fläche für den kommunalen Wohnungsbau wird eine bestehende Brachfläche beseitigt und eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestands eingeleitet.

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im unbeplanten Innenbereich, durch eine Beplanung dieser Flächen wird dem Flächenverbrauch von Außenbereichsflächen entgegengewirkt und eine Maßnahme der Innenentwicklung eingeleitet.

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Baubauungsplans weist insgesamt eine Fläche von rund 7.155 m² auf. Das künftige Baugebiete (WA) umfasst eine Fläche von rund 5.615 m². Im Rahmen des Baubauungsplans wird in dem zur Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 mit Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,4 für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gem. BauNVO planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage des festgesetzten Nutzungsmaßes ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rund 1.400 m² bzw. von rund 2.245 m² einschließlich der zulässigen Haupt- und Nebenanlagen.

Der zulässige Schwellenwert für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die für das Plangebiet ermittelte zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² durch Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Siedlungsgebiet des Stadtteils Hohen Neuendorf werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren stehen.

Keine Begründung von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geplanten Bauvorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht. Durch die geplanten Ausweisungen werden ebenfalls keine Vorhaben gesichert, die nach Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung erfordern.

Kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäischer Vogelschutzgebiete. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist demzufolge nicht zu befürchten. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Im Rahmen der Planaufstellung sind die raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

- Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), in Kraft getreten am 18. Dezember 2007 im Land Brandenburg, ist die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten (§ 5 Abs. 1 bis 4 LEPro 2007). Dabei soll u. a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Am 1. Juli 2019 hat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B abgelöst und konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des dargestellten Gestaltungsraums Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich ist.

- Regionalpläne

Gemäß dem sachlichem Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“¹ übernimmt der Stadtteil Hohen Neuendorf die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Mit der Planung sollen vorhandene Potenziale im Innenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit den Anforderungen der Regionalplanung an die Siedlungsentwicklung.

Die sachlichen Teilpläne „Rohstoffsicherung“², sowie „Freiraum und Windenergie“³ haben mit ihren Planausrichtungen keine unmittelbare Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan.

Berücksichtigung im Rahmen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird ein ungenutztes Entwicklungspotenzial innerhalb des bestehenden Siedlungsraums entwickelt. Das Plangebiet ist verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Mit einer baulichen Nutzung der Fläche innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung wird dem Ressourcen sparenden Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung entsprochen.

Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und

¹ Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (Abl. S. 1321)

² Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)

Hinweis: Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes zur "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

³ Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018.

sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit Schreiben vom 21.12.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Mit Schreiben vom 05.08.2021 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat mit Schreiben vom 08.12.2020 bestätigt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar ist. Mit Schreiben vom 15.07.2021 wurde die Vereinbarkeit auch für den Entwurf April 2021 bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnbebauung an der Feldstraße/ Ecke Oranienburger Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 (ergänzt durch Änderungen) stellt die Fläche des Plangebiets und dessen Umgebung als Wohnbaufläche dar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Weitere Darstellungen im Umfeld des Plangebiets umfassen innerörtlich gelegene Grünflächen und Wald sowie Gemeinbedarfsflächen für die vorhandenen Standorte öffentlicher bzw. sozialen Zwecken dienender Einrichtungen. Der Straßenzug der Bundesstraße B 96 ist mit Randmarkierung als Fläche, von der

schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen, gekennzeichnet.

3.3 Klarstellungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Hohen Neuendorfer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für Teilbereiche des Stadtteils („Klarstellungssatzung mit Abrundungen“). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festlegungen der Satzung bzw. den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Unter den gegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist die Umsetzung des durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft (WWH) konkret geplanten Vorhabens ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht möglich.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (INSEK-WUS)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde am 28. September 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf gebilligt. Aufgrund der besonderen Bedeutung des weiteren starken Bevölkerungszuwachses und der knappen Bauflächen in der Stadt Hohen Neuendorf konzentriert sich das Konzept auf die Auseinandersetzung mit dieser Thematik, betrachtet die für diese Thematik wesentlichen Themenfelder und leitet daraus strategische Grundsätze für die weitere Stadtentwicklungspolitik ab. Zu den strategischen Grundsätzen zählt u.a. die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots für verschiedene Zielgruppen sowie die Erhöhung des Anteiles an Mietwohnungen.

Das INSEK enthält im Stadtteil Hohen Neuendorf insgesamt vier Potenzialflächen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 befindet sich im unmittelbaren Nahbereich der *Potenzialfläche „Oranienburger Straße“* bzw. des *Vorranggebiets Wohnen „Oranienburger Straße/ Zentrum“*. Da der Standort an der Feldstraße/ Ecke Oranienburger Straße ursprünglich für die Errichtung einer Kita vorgesehen war, wurde die Fläche in der WUS zunächst nicht mitbetrachtet.

Nachdem die Fläche aufgrund einer Verlagerung der Vorbehaltsfläche für eine KiTa frei wurde, hat die Stadt Hohen Neuendorf das Plangebiet sowie weitere Grundstücke südlich der Feldstraße als Potenzialflächen für den Mietwohnungsbau identifiziert und die Erweiterung der Gebietskulisse des o.g. Vorranggebiets Wohnen um das Plangebiet "Feldstraße / Ecke Oranienburger Str." beantragt. Dem Antrag wurde mit Schreiben des Landesamtes für Bauen und Verkehr am 23.04.2020 zugestimmt.

Die im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet *"Nördlich der Bahnlinie, beiderseits der Oranienburger Straße"* erarbeiteten städtebaulichen Konzepte sehen einen Umbau der dem Plangebiet westlich gegenüberliegenden innerstädtischen Waldfläche zu einem öffentlich nutzbaren Erholungswald vor sowie an diesen anschließend die Entwicklung von Wohngebieten mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung entlang der Oranienburger Straße.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan¹ der Stadt Hohen Neuendorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.6 Konzept Grünverbundsystem Hohen Neuendorf

Die Konzeptstudie „Grünverbundsystem für die Stadtteile Stolpe und Hohen Neuendorf“² wurde im Oktober 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Im Rahmen der Konzeptstudie wurden die Freiflächen auf Ihre Erholungsqualität hin untersucht. In einem daraus abgeleiteten Maßnahmenkonzept werden Möglichkeiten der Vernetzung der Teilräume dargestellt. Dabei lag ein Schwerpunkt auf der Erfassung der Brachflächen als Potenzialflächen für die Erholungsversorgung und das Grünverbundsystem.

Das Plangebiet selbst ist kein Bestandteil der Flächen des Grünverbunds. Entlang des Verlaufs der Oranienburger Straße ist im Plan „Maßnahmeräume“ die Erhaltung ausgewiesener Radwege sowie die Erhaltung und Ergänzung von Baumalleen und Baumreihen benannt.

Eine Entwicklung der Fläche steht dem Konzept Grünverbundsystem nicht entgegen.

3.7 Verkehrsentwicklungsplan

Als strategisches sektorales Planwerk auf kommunaler Ebene hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 26.03.2015 den Verkehrsentwicklungsplan in der Planfassung vom 30.01.2015 beschlossen und für aufgestellt erklärt.

In der Anlage 2.2-2 *Straßenklassifizierung (Bestand)* des Verkehrsentwicklungsplans ist die Feldstraße als Wohnstraße (WNS) dargestellt. Entsprechend ihrer übergeordneten Verkehrsfunktion ist die Oranienburger Straße (B 96) als Hauptverbindungsstraße (HVS) klassifiziert. Die Kategorisierungen der an das Plangebiet anliegenden Straßen im *Maßnahmeplan 5.3-2 Straßenklassifizierung* entsprechen der Bestandsdarstellung für die beiden Straßen.

¹ Stadt Hohen Neuendorf (2014): Landschaftsplan, Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin

² Stadt Hohen Neuendorf (2006): Konzeptstudie Grünverbundsystem Hohen Neuendorf, Planungsbüro John, Velten, Plan 4 Maßnahmenräume

II PLANINHALT

4 PLANUNGSZIELE, ENTWICKLUNGSKONZEPT

Mit der baulichen Nutzung der Fläche soll dem Ressourcen sparenden Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Die Planung folgt dem städtebaulichen Interesse, den vorhandenen Ortsteil innerhalb des besiedelten Gebiets nachzuverdichten und die schon vorhandene Infrastruktur mit zu nutzen.

Die mit der Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorbereiteten Planungsziele sowie weitere übergeordnete städtebauliche und wohnungspolitische Entwicklungsziele

- Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum,
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen
- Erhöhung des Anteiles an Mietwohnungen

sollen auf der nachgeordneten Planungsebene ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist die Aktivierung der innerstädtischen Wohnbaulandreserve an der Feldstraße für die Wohnnutzung. Mit dem geplanten ersten Bauvorhaben der neu gegründeten städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WWH) soll ein Angebot des Eigenbetriebs im sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Neben einem maßgeblichen Anteil an Sozialwohnungen soll das Angebot auch einen Teil an frei vermietbaren Wohnungen beinhalten.

Die Planungsabsichten des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft sehen auf dem künftigen Baugrundstück die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Form von dreigeschossigen Stadtvillen mit jeweils bis zu sechs Wohneinheiten vor. Nach derzeitigem Stand der Planung umfasst das Vorhaben folgende Konzeptbausteine

- Offene Wohnbebauung mit freistehenden, dreigeschossigen Wohnhäusern, die sich in die bauliche Umgebung in Maßstäblichkeit, Kubatur und Dichte einfügen;
- Anordnung der Gebäude entlang der Feldstraße und in der Tiefe des Grundstücks;
- Sicherung eines Mindestabstands baulicher Anlagen zu vorhandenen Straßengrundstücken als ortstypische Vorgartenzone;
- Innere Erschließung des Grundstückes über eine an die Feldstraße angebundene Grundstückszufahrt;
- Vollständige Unterbringung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze und sonstiger Nebenanlagen auf dem Baugrundstück, Anordnung ausreichender Spielplatzflächen für die Bewohner auf dem Baugrundstück;
- Sicherung ausreichender Flächen für die Begrünung und Bepflanzung (gärtnerisch gestaltete Freiflächen auf rund 60 % des Baugrundstücks);

- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf dem Baugrundstück erfolgen. Die den Wohngebäuden zugeordneten Stellplätze können von der Feldstraße aus angefahren werden. Zufahrten müssen einen Mindestabstand von 12 m zur Oranienburger Straße aufweisen. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist ein Nachweis entsprechend der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf zu erbringen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnungsgrößen unter 100 m² ist von einem Schlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit auszugehen. Daraus resultiert ein Bedarf von rund 24 bzw. 30 Stellplätzen - je nach Anzahl der künftigen Wohneinheiten. Weitere Flächen werden durch den vorgesehenen Spielplatz sowie Wege, Zufahrten und sonstige erforderliche Nebenanlagen (Aufstellbereiche Fahrräder, Flächen für die Feuerwehr, Abfall, technische Infrastruktur etc.) in Anspruch genommen. Hierfür stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Anforderungen und Kriterien für die Ausführung und Anordnung der Flächen sind im bauaufsichtlichen Verfahren umzusetzen.

Auf dem Grundstück soll ein Mindestanteil an Ortsbild prägender Vegetation gesichert bzw. entwickelt werden. Die mit Festsetzung eines Baugebiets vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch geeignete grünordnerische Maßnahmen gemindert werden. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen wurde ein artenschutzfachlicher Bericht erarbeitet, der eine faunistische Erfassung sowie die Erfassung ganzjähriger Fortpflanzungs- und Lebensstätten und eine Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen umfasst. (vgl. Kapitel 14.4).¹

Besondere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren aus der Nähe zur unmittelbar westlich entlang des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 96. Geeignete Schutzvorkehrungen werden auf der Grundlage eines Schallgutachtens vorgesehen.

5 WESENTLICHER PLANINHALT

Das durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Hohen Neuendorf (WWH) beabsichtigte Wohnbauvorhaben kann unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht umgesetzt werden.

Die Qualifizierung der Fläche für den geplanten Wohnungsbau erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan). Der Bebauungsplan bildet die künftige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs.

¹ Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Feldstraße in der Stadt Hohen Neuendorf (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten) - Jens Scharon, I.-Ing.(FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin, Juli 2020, ergänzt April 2021

Die zulässige *Art der Nutzung* innerhalb des Plangebiets wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind, bestimmt.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von Wohngebäuden und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt und auf städtebaulich verträgliche und ortsübliche Maße begrenzt. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des geplanten kommunalen Wohnungsbauvorhabens entsprechend der gesamtstädtischen Konzeption und gewährleisten auch eine gebietsverträgliche bauliche Dichte sowie eine maßstäbliche Kubatur der Wohngebäude.

Gebäude sind in offener *Bauweise* als Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zu errichten. Gebäudelängen werden auf Maximalmaße begrenzt.

Parallel zur Straßengrenze verlaufende Baugrenzen trennen die überbaubaren von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und sichern ortstypische Vorgartenzonen sowie schallschutztechnisch erforderliche Mindestabstände.

Im Baugebiet wird eine Mindestanzahl von anzupflanzenden Bäumen gesichert. Vorhandene und für den Erhalt geeignete Bäume können dabei berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil an Ortsbild prägender Vegetation im Plangebiet erhalten und entwickelt. Für Pflanzungen von Bäumen wird die Verwendung standortgerechter und ortstypischer Arten, die sich als Bienen-nährpflanzen bewährt haben empfohlen. Eine extensive Dachbegrünung wird für Flachdächer/ Dächer mit geringer Neigung gesichert.

Befestigungen von Stellplätzen und anderen begehbaren Flächen auf dem Baugrundstück sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

Im Bebauungsplan getroffene *örtliche Bauvorschriften* umfassen Regelungen über die Ausbildung des obersten zulässigen (dritten) Geschosses, die Ausführung von Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzone sowie über die verpflichtende Anlage eines Kinderspielfeldes mit ausreichend großer Spielfläche im WA.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet werden auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

6 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN

6.1 Frühzeitige Unterrichtung

Zur frühzeitigen **Unterrichtung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen der Bebauungsplan (Vorentwurf September 2020) und seine Begründung sowie weitere Planungsunterlagen in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 30.12.2020 zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf öffent-

lich aus. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen eingereicht.

Angeregt wurde, von der geplanten Dreigeschossigkeit der Wohngebäude, insbesondere von der Zulässigkeit des Bautyps Stadtvilla mit Staffelgeschoss abzu- sehen, da dieser sich nicht in die vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern einpassen würde. Befürchtet wurden Beeinträchtigungen des Ortsbilds, welches durch geneigte und mit Ziegeln gedeckte Dächer geprägt sei sowie zu geringe Abstände der künftigen Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung. Hingewie- sen wurde auch auf mögliche Belastungen durch die Oranienburger Straße (B 96).

Weiterhin angeregt wurden Ergänzungen der grünordnerischen Regelungen um eine verbindliche Festsetzung der empfohlenen Pflanzliste sowie die ver- pflichtende Begrünung von Flachdächern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des Bebauungspla- nes (Entwurf April 2021) und dessen Begründung mit Umweltbericht einbezogen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (TöB), deren Auf- gabenbereich durch die Planung berührt wird sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.11.2020 über die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig um Äußerung zur Planung gebeten.

Von 25 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) sowie Nachbargemeinden wurden 19 Stellungnahmen abgegeben, davon 13 mit Anregungen und Hinweisen.

Ergebnis der Abwägung (Zusammenfassung)

Die Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellung- nahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgend zusammenfassend darge- stellt. Aus der frühzeitigen Beteiligung resultierten keine wesentlichen Änderun- gen des Planentwurfs.

Ortsbild

An den geplanten Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nut- zung wurde festgehalten.

Das Planvorhaben dient der Umsetzung übergeordneter städtebaulicher und wohnungspolitischer Entwicklungsziele (Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- raum, Diversifizierung des Wohnungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen, Erhöhung des Anteiles an Mietwohnungen). Die Entscheidung für den Standort Feldstraße erfolgte im Rahmen der gesamtstädtischen konzeptionellen Überle- gungen des INSEK/WUS (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wohnungspoli- tische Umsetzungsstrategie). Die Fläche wurde in die Gebietskulisse des Vor-

ranggebiets Wohnen „Oranienburger Straße/ Zentrum“ aufgenommen. Innerhalb des Vorranggebiets sind Wohnbebauungen mit mehr als zwei Geschossen beidseitig der Oranienburger Straße vorgesehen. Der Bebauungsplan folgt der gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeption.

Der Bebauungsplan bereitet eine offene Wohnbebauung mit freistehenden, dreigeschossigen Wohnhäusern vor, die sich nach Maßstab, Kubatur und Dichte in die bauliche Umgebung einfügen soll. Die Zulässigkeit von drei Geschossen ermöglicht eine ausreichende Zahl an Wohneinheiten innerhalb der für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Gebäude und trägt zu einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des kommunalen Wohnungsbauvorhabens bei. Dabei ist das dritte Geschoss als Dachgeschoss bzw. als Staffelgeschoss auszubilden, so dass die Gebäude optisch anders wahrgenommen werden, als ein Gebäude mit drei Normalgeschossen. Bauordnungsrechtlich erforderliche und ausreichende Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken können innerhalb des künftigen Baugrundstücks nachgewiesen werden.

Auch mit den auf dem kommunalen Baugrundstück vorgesehenen drei Geschossen bleibt die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und seiner Umgebung gewahrt.

Immissionsschutz

Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurden zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen an die Planung Vorkehrungen bzw. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Mindestabstand der Bebauung zur B 96 (Abstand vordere Baugrenze) auf 21 m erhöht.

Pflanzliste

In den Bebauungsplanverfahren der Stadt Hohen Neuendorf wird eine Pflanzliste in der Regel als Empfehlung aufgenommen. Grundsätzlich kann in diesem Verfahren davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Neupflanzungen aus Ersatz für zu fällende Bäume resultiert. Die Grundlage für eine Fällgenehmigung bzw. die Ersatzpflanzungen stellt dann die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf dar, hier ist die genannte Pflanzliste zu den standortgerechten, ortstypischen Arten inklusive Bienennährpflanzen Grundlage, so dass eine Verwendung dieser Arten sich bereits auch hieraus ergibt.

Dachbegrünung

Gemäß der in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften (textliche Festsetzung Nr. 10) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen, das oberste zulässige (dritte) Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten. Daraus ergeben sich nicht zwangsläufig Flächen, die sich für eine Dachbegrünung eignen würden. Geneigte Dächer sollen aus ortsgestalterischen Gründen nicht ausgeschlossen werden. Bei den umliegenden Wohnhäusern sind keine Flachdächer ausgeprägt, so dass hier im Hinblick auf die Umgebung und das Ortsbild auf eine Festsetzung zu flach ausgeführten Dächern mit für Dachbegrünung geeigneten Flächenanteilen im Entwurf April 2021 noch verzichtet wurde. Im Rahmen der weiteren Abwägung wurde eine Festsetzung in den Be-

bauungsplan aufgenommen, die für Dachflächen geringer Neigung eine extensive Begrünung vorschreibt (siehe unten, Kapitel 6.2).

Auch aus den eingeholten Stellungnahmen der Behörden/ TöB ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Planentwurfs. Einige der geäußerten Hinweise wurden im Rahmen der inhaltlichen und redaktionellen Fortschreibung des Bebauungsplans sowie seiner Begründung herangezogen (Aktualisierung der Aussagen zu den Vorgaben übergeordneter Planungen; Ergänzung der Aussagen zur medientechnischen Erschließung, Abfallentsorgung und zum Brandschutz sowie zu den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung; forstrechtliche Einschätzung; Ergänzende Hinweise und Anforderungen an das bauaufsichtliche Verfahren, insbesondere Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen; Sonstige redaktionelle Anpassungen und Korrekturen).

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf April 2021 und seine Begründung sowie die vorliegenden Fachgutachten lagen in der Zeit vom 26.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021 zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf öffentlich aus. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während des Auslegungszeitraums auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen zum ausgelegten Planentwurf eingereicht, von denen sich eine aus Gründen der Ortsbildgestaltung kritisch gegenüber dem Bautyp Stadtvilla mit Staffelgeschoss äußert und die ausschließliche Zulässigkeit geneigter Dachformen anregt. Mit einer weiteren Stellungnahme wurden erhebliche Einwendungen gegen die im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen im Bereich des Wohngrundstücks Feldstraße 20 vorgebracht. Insbesondere widersprochen wurde der Festsetzung des Flurstücks 1094 als Straßenverkehrsfläche, da dies erhebliche Einschränkungen der bestehenden Wohnnutzung als auch für künftige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auslöste. Ein verringerter Straßenquerschnitt wurde mit Verweis auf die Bestandssituation im Bereich des Grundstücks als auch in vergleichbaren benachbarten Wohnlagen als unproblematisch erachtet. Darüber hinaus wurden weitere durch die Planfestsetzungen ausgelöste Härten aufgeführt, die für die Grundstückseigentümer/Innen unzumutbar seien.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.07.2021 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurf April 2021 und die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert und um Äußerung zur Planung gebeten. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefor-

dert. Insgesamt haben 19 der Beteiligten geantwortet, davon 10 mit Anregungen und Hinweisen. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung des Planentwurfs.

Folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange haben nicht geantwortet/ keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Birkenwerder
- Gemeinde Leegebruch
- Gemeinde Mühlenbecker Land
- Stadt Oranienburg
- Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"

geantwortet mit Stellungnahme ohne weitere Äußerungen bzw. mit Zustimmung zur Planung:

- Berliner Wasserbetriebe
- 50Hertz Transmission GmbH
- GDMcom mbH für VNG-Verbundnetz Gas AG
- Landesamt für Umwelt
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Service- Einheit 2, OF Neuendorf
- Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- Stadtverwaltung Hennigsdorf
- Stadt Velten
- Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

geantwortet mit Anregungen, Hinweisen oder mit Einwendungen gegenüber der Planung:

- AWU - Abfall-Wirtschafts-Union Oberhavel GmbH
- Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Bereich Bodendenkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- e.dis AG , Regionalbereich West Brandenburg
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- Landkreis Oberhavel, Dezernat I, FB Bauordnung und Kataster
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg
- Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel
- Stadt Hohen Neuendorf/Eigenbetrieb Abwasser (über Wasser Nord, s.u.)
- Wasser Nord GmbH & Co. KG
- NBB - Netzgesellschaft Berlin Brandenburg über WGI - Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen mbH Ergebnisse der Abwägung

Ergebnis der Abwägung (Zusammenfassung)

Nach dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt. Zur Fortführung des Planverfahrens wurde die erforderliche erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung und Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplans.

- Die als WA 2 sowie als Straßenverkehrsfläche in den Planentwurf April 2021 eingebundenen privaten Grundstücksflächen wurden aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans wurde damit auf die zentrale Planungsentention, - Sicherung des kommunalen Wohnungsbauvorhabens - und die hiervon betroffenen Grundstücksflächen beschränkt. Um geltend gemachten privaten Belangen Rechnung zu tragen, wird das perspektivische Ziel einer durchgehenden Straßen- und Bauflucht im Bereich des Wohngrundstücks Feldstraße 20 mit dem Bebauungsplan nicht weiter verfolgt. Da aktuell noch keine konkreten Ausbauabsichten für den betroffenen Straßenabschnitt bestehen, soll der Bebauungsplan künftigen konzeptionellen Lösungen nicht vorgreifen und keine unangemessenen Härten in Bezug auf die derzeitige Grundstücksnutzung und -verwertung auslösen.
- Aufgrund der mit dem Bebauungsplan eröffneten Möglichkeit von Staffelgeschossen, die über Flachdächer bzw. Dachflächen mit geringer Neigung verfügen können, wurde eine zusätzliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine extensive Dachbegrünung für Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° vorschreibt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10).
- Weiterhin angepasst wurden die örtlichen Bauvorschriften über das Zurückweichen der Außenwände von Staffelgeschossen. Mit einer Erhöhung des entsprechenden Maßes für die zur Feldstraße gerichteten Außenwände von 1 m auf 1,5 soll eine stärkere Gliederung der Baukörper erzielt und die optische Wahrnehmung des obersten Geschosses aus dem Straßenraum der Feldstraße vermindert werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11).

Aus den eingeholten Stellungnahmen der Behörden/ TöB ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Planentwurfs. Einige der geäußerten Hinweise wurden im Rahmen der inhaltlichen und redaktionellen Fortschreibung des Bebauungsplans sowie seiner Begründung herangezogen (Aktualisierung der Aussagen zu den Vorgaben übergeordneter Planungen; Ergänzung der Aussagen zur medientechnischen Erschließung, Abfallentsorgung und zum Brandschutz sowie zu den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung; forstrechtliche Einschätzung; Ergänzende Hinweise und Anforderungen an das bauaufsichtliche Verfahren, insbesondere Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen; Sonstige redaktionelle Anpassungen und Korrekturen).

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Auf Grund der Entwurfsänderung nach Durchführung der öffentlichen Auslegung (s.o.) wurden der betroffene Eigentümer des Wohngrundstück Feldstraße 20 sowie der Landkreis Oberhavel als von der Änderung berührte Behörde mit Schreiben vom 04.10.2021 und Versenden der Planunterlagen (Entwurf September 2021) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt und um Stellungnahme zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans gebeten.

In seiner Stellungnahme vom 19.10.2021 hat der Landkreis Oberhavel mitgeteilt, dass keine planungsrechtlichen Bedenken gegen die Planänderungen zur Be-

rücksichtigung privater Belange und die mit der Ausgliederung des ehemaligen Wohngebiets WA 2 verbundene Verkleinerung des Plangebiets bestehen.

Seitens der individuell beteiligten Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme zum geänderten Planentwurf abgegeben.

Aus der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ergaben sich somit keine Änderungen des Bebauungsplans.

7 FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLAN

Fläche	Flächengröße	Anteil
Geltungsbereich (Plangebiet gesamt)	7.155 m²	100 %
davon		
Baugebiet	5.615 m²	78 %
• WA	5.615 m²	
Verkehrsfläche	1.540 m²	22 %

8 BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG DER FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet. Die Gliederung erfolgt analog zur Reihenfolge des § 9 BauGB.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

In Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungszielen für den Siedlungsbereich beidseitig der Oranienburger Straße und den konkreten Entwicklungsabsichten für die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Plangebietes werden die an die erschließenden Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO werden rund 0,56 ha Flächen planungsrechtlich für Wohnzwecke gesichert und für eine Bebauung mit Wohnhäusern vorbereitet. Die angestrebte Art der Nutzung entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Hohen Neuendorf (Wohnbaufläche). Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauGB neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit dem für eine Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden insgesamt rund 5.615 m² Wohnbaufläche für die Errichtung der gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau vorbereitet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung (WA) berücksichtigt die räumliche Lage des Plangebiets sowie die vorhandene siedlungs- und nutzungsstrukturelle Prägung des baulichen Umfelds. Eine Beschränkung des Zulässigkeitspektrums auf eine reine Wohnnutzung wird für den vorhandenen Standort nicht erwogen und stünde den übergeordneten Entwicklungszielen für den Siedlungsbereich entgegen. Auch wenn innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets der Schwerpunkt der vorhabenkonkreten Planung auf die Umsetzung des städtischen Wohnungsbauvorhabens ausgerichtet ist, sollen die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden und langfristig ansiedlungsfähig bleiben.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

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

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 1 und 3 - 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

Im Vordergrund steht die standortgerechte Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in ausreichendem Umfang in geeigneten Gebieten innerhalb des Stadtgebiets vorhanden bzw. ansiedlungsfähig. Im Plangebiet würden sie den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen und die Wohnqualität am Standort und auf den angrenzenden Wohngrundstücken gefährden.

Innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung sind die genannten Anlagen und Betriebe bislang nicht vorhanden. Eine Ansiedlung im Plangebiet soll aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, verkehrserzeugenden Funktion (Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz), des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung, Störung der Wohnruhe) sowie ihrer Umweltproblematik auch künftig ausgeschlossen bleiben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung der einzelnen Baugebiete bzw. Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planzeichnung). Zusätzlich wird durch textliche Festsetzung die zulässige Grundfläche (GR) je Wohngebäude auf ein maximales Maß begrenzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Nutzungsmaß durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt wird.

Baugebiet	Flächengröße	Nutzungsmaß		
		GRZ	GR/ Wohngebäude	maximale Geschosszahl
WA	ca. 5.615 m ²	0,25	240 m ²	III

Das Maß der baulichen Nutzung sichert die städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung der geplanten Nutzung. Um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen sowie unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage, werden im festgesetzten Wohngebiet WA die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR)
 (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

Für das Wohngebiet (WA) wird orientiert an der Größe des künftigen Baugrundstücks und der vorgesehenen Neubebauung eine moderate GRZ von 0,25 festgesetzt (siehe Planzeichnung). Dies entspricht einer zulässigen Grundfläche von rund 1.400 m² für die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Im allgemeinen Wohngebiet darf für ein Wohngebäude eine maximale Grundfläche (GR) von 240 m² nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

Zusätzlich zur Festsetzung einer GRZ wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) von Wohngebäuden festgesetzt, die einerseits die für das städtische Wohnbauvorhaben vorgesehenen Bautypen ermöglicht und andererseits die bauliche Struktur mit Einzel- und Doppelhäusern der näheren Umgebung berücksichtigt. Die Festsetzung sichert die Gliederung der künftigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in freistehende Einzelbaukörper mit maximal 240 m² Grundfläche und dient der Umsetzung der planerischen Zielstellung einer offenen Bebauung, die sich hinsichtlich Maßstab, Kubatur und Dichte städtebaulich verträglich in die bauliche Umgebung einfügt.

Auch wenn die Festsetzung auf die zulässigen Wohngebäude abzielt, ist über die weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser mit Längenbeschränkung) ein ausreichender städtebaulicher Ordnungsrahmen auch für die weiteren im WA zulässigen Betriebe und Anlagen gesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Bei der Ermittlung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grundfläche, darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können in der Regel zusätzlich 50 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der mit der städtebaulichen Zielstellung verbundenen Rahmenbedingungen und der sich aus dem geplanten Wohnungsbauvorhaben ergebenden spezifischen Flächenanforderungen (insbesondere Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Fahrradabstellung, Spielplatz, etc.) wird im Baugebiet eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,4 eingeräumt. Dies entspricht einer zulässigen Grundfläche von insgesamt rund 2.245 m² für Haupt- und Nebenanlagen. Damit verbleiben 60% unbebaute Freiflächen auf dem Grundstück, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt der städtebaulich und ortsgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und

andererseits für die Realisierung der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet notwendig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird orientiert an der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption für den Bereich beidseitig der Oranienburger Straße und der Eigenart der näheren Umgebung mit maximal III Vollgeschossen für das zur Neubebauung vorgesehene Baugebiet festgesetzt. Damit wird eine dem bestehenden Charakter innerhalb des Siedlungsraums angepasste Höhenentwicklung gewährleistet.

Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur bestehenden Einfamilienhausbebauung benachbarter Grundstücke innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen, ist das oberste (dritte) Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden (vgl. Kapitel 8.8 , textliche Festsetzung Nr. 11).

Die kombinierte Festsetzung der auf das Baugrundstück bezogenen GRZ und der auf die einzelnen Wohngebäude bezogenen GR sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die Umsetzung des geplanten Wohnungsbauvorhabens und gewährleistet eine gebietsverträgliche bauliche Dichte sowie eine maßstäbliche Kubatur der Wohngebäude.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

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

Entsprechend der angestrebten Entwicklungsziele für das Baugebiet werden im WA als zulässige Hausformen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Dies entspricht den vorherrschenden Haustypen im baulichen Umfeld nördlich der Feldstraße und westlich der Oranienburger Straße, die auch im Plangebiet gesichert werden sollen. Hausgruppen/ Reihenhäuser würden dem Charakter des Gebietes weniger entsprechen und sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf bei Einzelhäusern höchstens 16 m und bei Doppelhäusern je Gebäude höchstens 10 m betragen.

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

Die in der Planzeichnung für das Baugebiet (WA) festgesetzte abweichende Bauweise wird durch textliche Festsetzung Nr. 4 näher bestimmt. Die Seitenlängen der Gebäude werden auf maximal 16 m für Einzelhäuser und für Doppelhaushälften auf 10 m begrenzt.

Die Festsetzungen sichern seitliche Grenzabstände zwischen den Gebäuden sowie eine maßstäbliche Kubatur der Wohngebäude und sollen entsprechend

den Vorgaben und Anforderungen, die sich aus der bestehenden Struktur des Ortes und der räumlichen Umgebung ergeben, einen durch Einzelbaukörper geprägten städtebaulichen Charakter innerhalb der Wohngebiete erhalten. Innerhalb des festgesetzten Rahmens ist auch die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels vorderer Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden bis an die Geltungsbereichsgrenzen geführt. Hinter der Baugrenze sind die Baugrundstücke unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlich einzuhaltender Abstandsflächen in voller Tiefe überbaubar. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Mindestabstände der zukünftigen Bebauung zu angrenzenden Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet. So sichern die Baugrenzen ein Zurücktreten der Bebauung zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und gewährleisten die Einhaltung einer durchgängigen Vorgartenzone von mindestens 4 m Breite sowie schallschutztechnisch bedingte erhöhte Abstände der Gebäude gegenüber der Oranienburger Straße (B 96).

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein hohes Maß an Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf die Positionierung der Baukörper auf den Grundstücken sowie für künftige Grundstücksneubildungen offen gehalten.

In den Geltungsbereich ragender Gebäudebestand (Grenzüberbauung Flurstück 1099) ist in die überbaubare Grundstücksfläche eingebunden. Eine Klärung der privatrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan. Bauordnungsrechtliche Abstandsanforderungen bleiben unberührt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den festgesetzten Ordnungsrahmen von zulässiger Grundflächenzahl/Grundfläche (GRZ/GR je Gebäude), Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche und Zahl der Vollgeschosse in Zusammenhang mit den geltenden Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können errichtet werden.

Dies gilt nicht für Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie für Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege.

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

Zur Umsetzung der stadtgestalterischen Zielstellung durchgrünter Vorgartenzonen, die von jeglicher Bebauung freigehalten sind, gilt der einzuhaltende Mindestabstand auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen/Carports. Erforderliche Zufahrten und Wege sowie Einfriedungen werden für eine zweckgemäße Grundstücksnutzung dagegen auch innerhalb der Vorgartenzone zugelassen.

Die großzügig dimensionierten Bauflächenausweisungen bieten ausreichend Raum für die Anlage von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Baugebiet (WA) zusätzlich eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen, welche die Unterbringungsmöglichkeiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird - unter Einhaltung der ortsüblichen Vorgartenzone von 4 m - im Bereich zwischen Oranienburger Straße (B96) und der vorderen Baugrenze festgesetzt, welche aus schallschutztechnischen Gründen einen Abstand von 21 m zur B 96 aufweist. Eine Nutzung durch Stellplätze soll auch auf der durch Lärmeinträge stärker belasteten Grundstücksfläche möglich sein. Grundstückszufahrten sollten einen verkehrstechnisch erforderlichen Mindestabstand von 12 m zum Gehweg der Oranienburger Straße aufweisen (vgl. Kapitel 8.4 und 12).

8.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt den an die künftigen Baugebiete angrenzenden Abschnitt der Feldstraße als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest und grenzt diese mittels Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten ab. Nicht in den Geltungsbereich eingebunden wird die unmittelbar westlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße (B 96).

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche basiert auf den in der Plangrundlage enthaltenen Flurstücksabgrenzungen des öffentlich gewidmeten Straßenlands (Flurstück 1093/1) und sichert die notwendige Anbindung der Grundstücke an die vorhandenen Straßen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Oranienburger Straße / Feldstraße wurde fachgutachterlich nachgewiesen, so dass sich keine Anforderungen über den Standard der bestehenden Straßenklassifizierung hinaus ergeben. Da mit einem Rückstau von mehr als zwei Pkw in der Regel nicht zu rechnen ist, können Grundstückszufahrten oder Parkstände ab einem Abstand von 12 m zum Gehweg der Oranienburger Straße vorgesehen werden.

Neben dem durch die festgesetzte Nutzung hervorgerufenen Erschließungserfordernis (Anbindung anliegender Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches) nehmen die Straßen auch den Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche auf.

Die erforderliche Befahrbarkeit der Straßen für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Not- und Rettungsfahrzeuge) und die Zugänglichkeit der Verkehrsflächen als Standort notwendiger Leitungstrassen für die zuständigen Versorgungsträger ist über die öffentliche Widmung der Flächen gesichert.

Ruhender Verkehr

Der durch Bauvorhaben im Plangebiet ausgelöste Bedarf an Stellplätzen ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf i.d.R. auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze, Carports/ Garagen sind im Baugebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen sowie auch innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Stellplätze zulässig (siehe oben, textliche Festsetzung Nr. 5).

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Befestigung von Stellplätzen und anderen begehbaren Flächen auf dem Baugrundstück nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgt. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes und dient dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts. Durch den Erhalt der Versickerungsfunktion werden Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung im Plangebiet reduziert.

8.6 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01

- für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dem der Begründung beigefügten Anhang (Anlage 3 a der Schalltechnischen Untersuchung vom 26.11.2020)***
- für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dem der Begründung beigefügten Anhang (Anlage 3 b der Schalltechnischen Untersuchung vom 26.11.2020)***

zu entnehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Die dem Schlafen dienenden Räume von Wohnungen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Fenster der Schlafräume zu Fassaden mit Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgerichtet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das im Rahmen der vorliegenden Planung erarbeitete schalltechnische Gutachten hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine hohe Lärmbelastung insbesondere durch den (prognostizierten) Straßenverkehr auf der unmittelbar westlich verlaufenden B 96 ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird nur in den von der Oranienburger Straße und der Feldstraße abgelegenen Bereichen im Nordosten des Plangebietes eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Hier zeigt sich zudem der Einfluss der Feldstraße, in deren Nahbereich nachts auch der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von 50 dB(A) überschritten wird.

Aufgrund der örtlichen Bedingungen und der städtebaulichen Zielstellungen stellen aktive Schallschutzmaßnahmen kein geeignetes Mittel zur Minderung der Geräuschimmissionen dar. Bei der Neuplanung von Wohnungen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) derart auszubilden und anzuordnen, dass sie den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse genügen. Innerhalb des Plangebiets sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um in den Innenräumen einen dem nächtlichen Schutz der Bewohner ausreichenden Pegel zu erzielen. Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sind geeignet, unter den Bedingungen der DIN 4109-2018, die für den Schutz vor Verkehrslärm jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sicher zu stellen.

Die Einhaltung der gemäß der textlichen Festsetzung zu berechnenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Dabei sind die Anlagen 3a und 3 b des vorliegenden Schallgutachtens (Berichts-Nr. LK 2020.292.1)¹ mit den dort festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln heranzuziehen. Die Anlagen sind dem Anhang der vorliegenden Begründung beigelegt.

¹ Schalltechnische Untersuchung, Berichtsnummer LK 2020.292.1: Lärmkontor GmbH, Hamburg, 15. Dezember 2020

8.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen, erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Verpflichtung, je 350 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass der städtebaulich gewollte Charakter für Wohnsiedlungen aufgenommen wird und eine typische Bepflanzung mit Bäumen entsteht. Zudem bietet dieser Flächenansatz den neu gepflanzten Bäumen auch ausreichend Raum, den sie für ihre Entwicklung benötigen.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der nach Baumschutzsatzung gefälltten und zu ersetzenden Bäume. Die Mindestqualität orientiert sich daher an der Baumschutzsatzung. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume gilt ein Mindeststammumfang von 14 – 16 cm.

Für Pflanzungen von Bäumen gemäß dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung standortgerechter und ortstypischer Arten, die sich als Bienennährpflanzen bewährt haben, empfohlen (s. Kapitel 8.9 Hinweise).

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mindestens extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Pflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen neben geneigten Dächern sowie - unter den Einschränkungen der textlichen Festsetzung Nr. 11 - auch Flachdächer bzw. Dächer geringer Neigung zu. Aber einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Als extensive Dachbegrünung gilt eine flächige, weitgehend geschlossene Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält.

Die Begrünung der Dachflächen wirkt neben den gestalterischen Aspekten auch in mehrfacher Hinsicht positiv auf die Umweltbelange.

Positive Auswirkungen gehen durch die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers aus. In Bezug auf das Mikroklima werden negative Auswirkungen, die mit der Anlage neuer Baukörper einhergehen, vermindert. Die Begrünung der Dachflächen hat aufgrund der Verdunstungswirkung eine kühlende, klimaschützende Wirkung. Es kann Staub gebunden und die Luftverhältnisse verbessert werden. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Eine Substratschicht von 15 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden. Die Festsetzung dient zudem als Minimierungsmaßnahme für den erforderlichen Eingriff. Erforderliche technische Aufbauten und Belichtungsflächen werden von der Festsetzung ausgenommen

8.8 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)

Textliche Festsetzung Nr. 11:

Werden im allgemeinen Wohngebiet Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet, ist das oberste zulässige (dritte) Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten.

Bei dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Höhe des Drempels 120 cm nicht überschreiten.

Die zur Feldstraße ausgerichteten Außenwände von Staffelgeschossen müssen um mindestens 1,50 m, die übrigen Außenwände von Staffelgeschossen um mindestens 1 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

Die Festsetzung ergänzt die in der Planzeichnung für das Baugebiet festgesetzte Zahl der Vollgeschosse¹ und zielt auf die optische Wahrnehmung der Gebäude ab. Um eine Einbindung der künftigen Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern/ Stadtvillen in die durch überwiegend zweigeschossige Gebäude geprägte bauliche Umgebung sicherzustellen, sind dreigeschossige Gebäude so zu gestalten, dass das oberste (dritte) Vollgeschoss in Dachräumen eines geneigten Daches (z.B. Sattel- oder Walmdächer sowie gestalterisch vergleichbare Arten) eingebaut ist und insofern diese Gebäude in ihrer Höhe optisch anders wahrgenommen werden (als ein Gebäude mit drei Normalgeschossen). Zur Sicherung der Ortsbildgestalterischen Zielstellung wird die Höhe des Drempels auf ein Maximalmaß begrenzt. Gebäude mit drei Normalgeschossen sind damit

¹ In der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung wird nur der Begriff Geschoss verwendet. Es wird davon ausgegangen, dass der Begriff Vollgeschoss aus der BauNVO gleichbedeutend mit dem Begriff Geschoss der Brandenburgischen Bauordnung zu verwenden ist.

ausgeschlossen, da diese sich nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Über das dritte Geschoss hinaus sind im Dachraum keine weiteren Geschosse/ Aufenthaltsräume zulässig.

Anstelle ausgeprägter Dächer werden oberhalb des 2. Vollgeschosses auch Staffelgeschosse zugelassen. Diese sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden und sind in Abhängigkeit des Architekturstils durchaus erwünscht. Charakteristikum des Staffelgeschosses ist es, dass alle Außenwände dieses Geschosses gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen. Das (Mindest-)Maß für das Zurücktreten des Staffelgeschosses gewährleistet eine vertikale Gliederung der Baukörper und insbesondere vom Straßenraum der Feldstraße aus, eine optische Wahrnehmung des Gebäudes, die der von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, mit Traufe oberhalb des zweiten Geschosses entspricht (obere Raumkante).

Mit den getroffenen Regelungen wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zu der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung auf den benachbarten Grundstücken sichergestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind als offene Einfriedungen herzustellen (blickdurchlässige Gestaltung). Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende mittlere Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

Für Wohngebiete innerhalb des Siedlungsbereiches, in den sich das Plangebiet einfügt, sind offene Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum ein ortstypisches Gestaltmerkmal des öffentlichen Raumes. Es überwiegen Zäune in offener und lichtdurchlässiger Ausführung, die im Gegensatz zu bspw. geschlossenen Mauern Einblicke in das Grundstück bzw. die Vorgartenzone gewähren.

Mit der Festsetzung zur offenen Gestaltung der Grundstückseinfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sowie der Höhenbeschränkung auf 1,50 m soll das für das Siedlungsgebiet prägende Gestaltmerkmal bewahrt werden. Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch geschlossene Ausführungen von Einfriedungen, die nach § 61 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO keiner Baugenehmigung bedürfen werden ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen und instand zu halten. Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes richten sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen und sind wie folgt zu bemessen:

- **Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren:
1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens jedoch 25 m²**
- **Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren:
1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens jedoch 40 m²**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

Für das mögliche Wohnungsangebot sollen ausreichend Kinderspielflächen sowohl für Kinder bis zu 6 Jahren als auch Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren nachgewiesen werden. Mit der Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 3 BbgBO sichergestellt, dass genügend Spiel(platz)flächen für Kinder auf dem Wohngrundstück bzw. innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zur Verfügung stehen. Die Anlegung von Kinderspielfläche dient in erster Linie den künftigen Bewohnern des Plangebiets. Der erforderliche Flächenumfang kann je nach Größe und Anzahl der Wohnungen variieren. Mindestens sichergestellt ist die Herstellung einer Spielfläche mit einer Größe von insgesamt 65 m² (25 m² Spielfläche und 40 m² Spielplatz).

8.9 Hinweise

Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Fachbereich 5 Bauen) zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans, einschließlich der Beseitigung von Gehölzen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden.

Anpflanzungen

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzenliste empfohlen.

Botanischer Name	Dt. Name	Nektarwert	Pollenwert
Acer platanoides	Spitzahorn	gut	mäßig
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	sehr gut	mäßig
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	gut	gut
Aesculus x carnea	Rote Rosskastanie	gut	gut
Castanea sativa	Esskastanie	gut	gut
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	sehr gut	gering
Malus spec.	Apfel	sehr gut	sehr gut
Prunus avium	Süßkirsche, Vogelkirsche	sehr gut	sehr gut
Prunus vulgaris	Sauerkirsche, Weichsel	sehr gut	sehr gut

Botanischer Name	Dt. Name	Nektarwert	Pollenwert
<i>Pyrus communis</i>	Birne	gut	gut
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gemeine Robinie	sehr gut	gering
<i>Salix alba</i>	Silberweide	sehr gut	sehr gut
<i>Salix caprea</i>	Salweide	sehr gut	sehr gut
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum	sehr gut	mäßig
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	sehr gut	gering
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	gut	gering
<i>Tilia tomentosa</i>	Ungarische Silberlinde	gut	gering
<i>Tilia x euchlora</i>	Krimlinde	gut	gering
<i>Tilia x vulgaris</i>	Holländische Linde	gut	gering

In Hohen Neuendorf besitzt die Imkerei als ortsübliche Nutzung im gesamten Stadtgebiet eine hohe Bedeutung. Dem soll durch die Verwendung nektar- und pollenreicher Gehölze als Bienennährpflanzen Rechnung getragen werden. Deshalb wird empfohlen, bei der Pflanzung von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 standortgerechte und ortstypische Arten der Pflanzliste zu verwenden, die sich als Bienennährpflanzen bewährt haben.

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, Zufahrten

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Grundstückszufahrten in der Feldstraße sind erst ab einem Abstand von 12 m zum Gehweg der Oranienburger Straße vorzusehen.

Der Hinweis erfolgt auf Grundlage fachgutachterlicher Untersuchungen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Oranienburger Straße / Feldstraße wurde nachgewiesen, so dass sich keine Anforderungen über den Standard der bestehenden Straßenklassifizierung hinaus ergeben. Um einen möglichen Rückstau von bis zu zwei Pkw zu berücksichtigen empfiehlt das Gutachten den im Hinweis benannten Straßenabschnitt von Zufahrten und Parkständen freizuhalten.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9 BODENORDNUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

10 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Für die Durchführung des Planverfahrens und die in diesem Zusammenhang beauftragten Planungsleistungen und Fachgutachten fallen Kosten an, für die der Haushalt der Stadt Hohen Neuendorf in Anspruch genommen wird.

11 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorbereitete Flächenvorsorge für den Wohnungsbau wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Mit dem konkret geplanten Wohnbauvorhaben wird zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebots in der Stadt Hohen Neuendorf beigetragen und der Anteil an Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet erhöht.

Einschränkungen benachbarter Siedlungsstrukturen werden durch den Planvollzug nicht hervorgerufen. Arbeitsplätze werden nicht gefährdet. Der Bebauungsplan bereitet an geeignetem Standort eine bedarfsorientierte und städtebaulich sinnvolle Komplettierung des bestehenden Gefüges von Wohngebieten im Siedlungsbereich nördlich der Bahn/ östlich der Oranienburger Straße vor. Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen zur Versorgung des Plangebietes kann über das entsprechende infrastrukturelle Angebot im Stadtgebiet ausreichend abgedeckt werden.

Eigentum

Mit der Ausgliederung des bebauten Wohngrundstücks Feldstraße 20 aus dem Geltungsbereich erfolgte eine Anpassung der Planung, um Härten durch planungsrechtlich ausgelöste Eingriffe in das Eigentum auszuschließen.

12 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Anbindung an die Feldstraße und die Oranienburger Straße (B 96) verkehrlich erschlossen und an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche bindet die Feldstraße in den Geltungsbereich ein und entspricht in ihrer Dimensionierung den bestehenden und künftigen verkehrstechnischen Erfordernissen.

Der mit der Nutzungsintensivierung im Plangebiet bzw. dessen Umfeld ausgelöste Ziel- und Quellverkehr wird vollständig durch die erschließenden Straßen aufgenommen. Erforderliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen des vorhandenen Straßen- und Verkehrsnetzes werden nicht ausgelöst (s.u.).

Zur Einschätzung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, auch unter Berücksichtigung der laufenden Vorbereitenden Untersuchungen „Nördlich der Bahnlinie, beiderseits der Oranienburger Straße“ (VU, Stand: Endbericht 2020) wurde ein verkehrliches Kurzgutachten erarbeitet.¹

Die Verkehrsaufkommensberechnung ergibt für das Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 84 Kfz-Fahrten pro Werktag (Mittelwert), wovon 5 Fahrten auf Lkw entfallen. Die ermittelten Fahrten teilen sich hälftig auf Quell- und Zielverkehr auf (je 42 Kfz-Fahrten/Werktag).

Im Rahmen einer Netzbetrachtung wurde der Knotenpunkt Oranienburger Straße/ Feldstraße als maßgeblicher Punkt einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung unterzogen.

Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden zuerst Verkehrsbelastungen für die Knotenpunkte bestimmt. Um die Auswirkungen der Bebauung abzuschätzen, wurden zwei Fälle unterschieden: Ist Planfall (Bestand plus Realisierung B-Plan) und Prognose Planfall (Realisierung der Entwicklung nach VU plus B-Plan). Die zusätzliche verkehrliche Belastung durch die Bebauung des B-Plan-Gebietes mit 83 Fahrten pro Werktag und somit 9 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde stellen im Vergleich zur Belastung im Bestand nur eine sehr geringfügige Zusatzbelastung dar.

Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotenpunkts

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Oranienburger Straße / Feldstraße wurde nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bewertet. Die Berechnung erfolgte unter der Annahme, dass – entsprechend der Situation im Bestand – keine separaten Aufstellflächen für Abbieger vorhanden sind. Im Ergebnis besteht für alle unterschiedenen Fälle die Qualitätsstufe C und damit eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Klassifizierung des Straßennetzes.

Handlungsempfehlungen

Es ergeben sich keine Anforderungen, die über den Standard der Straßenklassifizierung (s. o.) hinausgehen. Mit einem Rückstau von mehr als zwei Pkw ist in der Regel nicht zu rechnen, sodass Grundstückszufahrten oder Parkstände ab einem Abstand von 12 m zum Gehweg der Oranienburger Straße vorgesehen werden können. Dieser Bereich würde auch einen wartenden Lkw (Müllfahrzeug) aufnehmen können. Auf dieser Strecke ist eine Fahrbahnbreite von 6,0 m empfehlenswert, damit Abbieger von der Oranienburger Straße problemlos an in der Zufahrt der Feldstraße wartenden Fahrzeugen vorbeifahren können. Eine Gestal-

¹ Verkehrliche Stellungnahme: Stadtraum - Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, Berlin, 17. März 2021

tung der Einmündung mit Tiefbord zur Oranienburger Straße kann eine Vorfahrtbeschilderung erübrigen.

Unabhängig von der Realisierung der städtebaulichen Entwicklung entsprechend der VU ist eine Anbindung des B-Plan-Gebietes an eine Buslinie zu befürworten, da es gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP, Anlage 5.1-1) außerhalb des Einzugsbereichs der bestehenden ÖPNV-Zugangspunkte liegt (vgl. Kapitel 3.7).

Für den Rad- und Fußverkehr sind entsprechend dem VEP gute Bedingungen zu schaffen. Dies gilt ebenfalls unabhängig von der Realisierung der städtebaulichen Entwicklung entsprechend der VU.

13 AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ

Von den innerhalb des Geltungsbereichs bzw. des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA) künftig zulässigen Nutzungen gehen keine immissionswirksamen Schallemissionen aus, die dazu geeignet wären, auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auch ist davon auszugehen, dass die Emissionen, die von dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgeht, regelmäßig keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen stellen insbesondere die Geräusche durch den Verkehr auf der unmittelbar entlang des Plangebiets verlaufenden Oranienburger Straße (B 96) dar. Insbesondere hieraus resultiert planerischer Handlungsbedarf zur Bewältigung möglicher Immissionsschutzkonflikte.

Die Lärmbelastung ist als gewichtiger Belang gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Mit Blick auf die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG, wonach verschiedene Flächennutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, stößt die Durchsetzung des Lärmschutzes im Fall der vorliegenden Planung auf Grenzen und gerät in Konflikt mit dem Gebot des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Gerade in besiedelten Gebieten ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Lärmquellen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden.

Mit der baulichen Nutzung der Fläche soll dem Ressourcen sparenden Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und das Siedlungsgebiet östlich der Oranienburger Straße (B 96) und nördlich der Feldstraße nachverdichtet werden. Die Planung folgt dem städtebaulichen Interesse, den vorhandenen Ortsteil innerhalb des besiedelten Gebiets zu ergänzen bzw. nachzuverdichten und damit dessen Infrastruktur mit zu nutzen. Die mit der Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorbereiteten Planungsziele sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. An dem Planungsziel, das Plangebiet als Nachverdichtungspotenzial für den Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung bereitzustellen, wird festgehalten, da die Sicherung

gesunder Wohnverhältnisse auch mit Blick auf die Lage des Plangebiets an der Bundesstraße gewährleistet werden kann.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die sich mit den Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenlärm auf das Plangebiet auseinandersetzt um schalltechnische Konfliktbereiche aufzuzeigen und zu beurteilen.¹

Schalltechnisches Gutachten (Zusammenfassung und Fazit)

Als Grundlage der Untersuchung konnten neben dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 69 vorliegende gutachterliche Untersuchungsergebnisse und Daten herangezogen werden, die bereits im Rahmen der VU (Vorbereitende Untersuchungen „Nördlich der Bahnlinie, beiderseits der Oranienburger Straße“) ermittelt wurden (Verkehrsgutachten, Schalltechnisches Modell zur schalltechnischen Untersuchung, Schienendaten der Deutschen Bahn AG). Das Schallgutachten wird den Planungsunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt.

Das Plangebiet ist am Tag und insbesondere im Nachtzeitraum im Einflussbereich der Oranienburger Straße von schalltechnischen Konflikten im Sinne DIN 18005 /1/ betroffen. Der Einfluss des Schienenverkehrs der etwa 320-350 m östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken der S-Bahn sowie des Regional- und Güterverkehrs ist hierbei geringer als der Einfluss der anliegenden Straßen. Nachts zeigt sich zudem der Einfluss der Feldstraße.

Im Nahbereich der Oranienburger Straße werden die Anhaltswerte für die Risikohöherhöhung von Gesundheitsgefährdungen laut SRU² /3/ von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden hingegen nicht erreicht.

Der anstehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Die Belange des Lärmschutzes sind im Folgenden nach Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO
3. Aktiver Lärmschutz und städtebauliche Optimierung (lärmrobuster Städtebau)
4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster

Das Abstandsgebot sowie die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO stellen hier nur bedingt ein Hilfsmittel dar, da diese zum Teil im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen stehen (siehe oben). Im Bebauungsplan wird

¹ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 69, Berichtsnummer LK 2020.292.1: Lärmkontor GmbH, Hamburg, 15. Dezember 2020

² Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen (SRU); Umwelt und Gesundheit, Risiken richtig einschätzen; Deutscher Bundestag Drucksache 14/2300 (2008)

jedoch der gutachterlichen Empfehlung gefolgt, erhöhte Abstände zur Oranienburger Straße mit Hilfe von Baugrenzen zu wahren, um gesunde Wohnverhältnisse an Plangebäuden und den zugeordneten Freibereichen gewährleisten zu können. Die zur B 96 orientierte Baugrenze wird gegenüber dem Vorentwurf so verschoben, dass sie sicher außerhalb der Anhaltswerte für die Risikoerhöhung von Gesundheitsgefährdungen laut SRU /3/ von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht liegt. Hier wurde die 54 dB(A)-Isophone in der Nacht berücksichtigt (farblicher Übergang von Orange zu Gelb), da somit am Tag ein Schutz auch der wohnungsnahen Freibereiche gewährleistet werden kann und sich die Linie an den nördlich angrenzenden Bestandgebäuden orientiert (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in dB(A)

Ein Schutz vor Verkehrslärm mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden/-wällen entlang der Oranienburger Straße könnte aufgrund der eingeschränkten Länge der Bebauungsgrenze zur Oranienburger Straße und der somit fehlenden Überstandlänge nur sehr eingeschränkt zu einer Verbesserung der schalltechnischen Situation im Plangebiet führen. Ein lärmrobuster Städtebau stünde aufgrund der städtebaulichen Nachbarschaftssituation und der eingeschränkten Größe des Plangebiets im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen.

Als letztes Hilfsmittel kommt die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster in Betracht. Die hierfür notwendigen lärmabgewandten Gebäudeseiten nachts können voraussichtlich jedoch nicht für alle geplanten Wohngebäude sichergestellt werden.

Jedoch liegen Beurteilungspegel zumeist von unter 50 dB(A) nachts vor, welche dem Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete entspricht. Da in Mischgebieten ebenfalls das Wohnen vorgesehen ist, wird der Orientierungswert für Mischgebiete als noch verträglich für Wohnen auch in Wohngebieten angesehen.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit teilweise verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 /1/ sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach der neuen DIN 4109-2018 getroffen, die bei Neu- oder Umbauten eingehalten werden müssen. Der Nachweis über die Einhaltung ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen soweit erforderlich durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen. Die Festsetzungen sind eng orientiert an den im Schallgutachten getroffenen Festsetzungsvorschlägen.

14 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

14.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Der Bebauungsplan bereitet eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges als Maßnahme der Innenentwicklung vor und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, in dem von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags, der als Kapitel 14 in die vorliegende Begründung aufgenommen ist.

14.1.1 Naturschutzrecht

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ und das Brandenburgische

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)¹. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

14.1.2 Baumschutzsatzung

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über eine Baumschutzsatzung², nach der alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (alle Bäume gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden) sowie Großsträucher ab 2,50 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m² (gemessen im Traufbereich) geschützt sind. Unabhängig ihres Stammumfangs stehen Ersatz- und Ausgleichspflanzungen unter Schutz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich entsprechend § 1 auf die im Zusammenhang bebauten Stadteile und den Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Entsprechend ist für zu fällende Bäume zur Vorbereitung von Bauvorhaben ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 der Baumschutzsatzung an die Stadtverwaltung zu stellen.

14.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (2014) ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

14.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

14.2.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburg³ zählt das Plangebiet zum Naturraum der Ostbrandenburgischen Platten, die zumeist aus Grundmoränenplatten der Weichsel-Eiszeit und ihnen teilweise aufgesetzten End- und Stauendmoränen sowie aus von Talrinnen durchzogenen Sanderflächen besteht. Innerhalb dieser Naturraumeinheit wird das Plangebiet dem Westbarnim zugeordnet, für den Sanderflächen und Dünenzüge im Wechsel mit welligen bis flachhügeligen Grundmoräneninseln charakteristisch sind.

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg liegt das Plangebiet im Naturraum „Barnim und Lebus“.

¹ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28)

² Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in der zuletzt gültigen Fassung vom 06.10.2009

³ Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg

Hohen Neuendorf liegt auf dem von Sanden und Mergeln aus der Weichseleiszeit geprägten Westbarnim. Es wurde maßgeblich durch die Weichseleiszeit geprägt. Im Untersuchungsgebiet kommen v. a. Hangsande und Geschiebemergel vor, die sich im Übergang der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne der Havel zur Grundmoräne abgelagert haben.

Auf den Geschiebemergelflächen wurden durch saure Bodenlösungen die Mineralien des Bodens aufgeschlossen und der Kalk in tiefere Bodenschichten verlagert. Durch weitere Prozesse, insbesondere Auswaschung, entstanden schwach lehmige Sande auf Geschiebemergel¹.

Gemäß Geoportal des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg handelt es sich bei den Böden im Geltungsbereich um Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand über Lehm sowie Podsol-Braunerden aus Flugsand.

Das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsgebiet von Hohen Neuendorf besitzt infolge der meist intensiv gepflegten Freiflächen (v. a. Gärten) in den obersten Schichten keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr. Die ursprünglich natürlichen Böden im Plangebiet sind daher stark anthropogen geprägt, auch wenn sie aktuell keine Versiegelung aufweisen. Insgesamt erfüllen die Böden im Geltungsbereich eine allgemeine Funktion für den Naturhaushalt.

Das natürliche Relief / Geländeoberfläche im engeren Betrachtungsraum ist eben.

Altlasten

Gemäß Stellungnahme Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung, Landkreis Oberhavel befindet sich der Geltungsbereich nicht im Altlastenkataster bzw. wird nicht als Altlast oder Altlastenverdacht geführt. Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Bodendenkmalpflege sind im Bereich des genannten Vorhabens bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist die Fachbehörde darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä.,

¹ Stadt Hohen Neuendorf Landschaftsplan (2014): Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin,

entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Oberflächengewässer, Grundwasser

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Die Grundwasserverhältnisse sind in Hohen Neuendorf aufgrund der geologischen Ausgangssituation als komplex zu bezeichnen. Wasserundurchlässige Schichten wie Geschiebemergel wirken als Grundwasserstauer. Es haben sich unterschiedliche Grundwasserstockwerke herausgebildet. Die Hochflächenbereiche sind in der Regel aufgrund ihres relativ hohen Grundwasserflurabstandes als geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einzustufen.

Im Landschaftsplan sind besonders empfindliche Bereiche, in denen das Grundwasser höher als 2 m ansteht, graphisch dargestellt. Dazu zählt das Bearbeitungsgebiet allerdings nicht.

Gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Nach derzeitigen Erkenntnissen und der Auswertung der einschlägigen Planwerke zu Bodenbeschaffenheit und Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung auf dem Grundstück problemlos möglich. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes „Stolpe“ (Zone III)¹ verläuft entlang der Hennigsdorfer Straße im Westen des Geltungsbereichs. Damit liegt der Geltungsbereich derzeit außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Im Zuge der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes befindet sich der Geltungsbereich dann innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe.

Es sind die Bestimmungen der Verordnung zu beachten.

Klima, Lufthygiene

Großklimatisch liegt das Plangebiet im Übergang zwischen kontinentalem (Richtung Südosten) und maritimem (Richtung Nordwesten) Klima. Dabei ist die mittlere Jahrestemperatur mit 8,5 - 9,0 °C relativ hoch. Die Niederschlagsmengen

¹ Stadt Hohen Neuendorf Landschaftsplan (2014): Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin, Karte 1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

liegen im Durchschnitt bei 550 mm pro Jahr. Es herrschen vor allem Westwinde vor. Jahreszeitliche Abweichungen bedingen, dass die vorrangige Windrichtung im Winter Westsüdwest und im Sommer Südost ist.¹

Mikroklimatisch ist Hohen Neuendorf als entlasteter Siedlungsraum einzustufen, da die meisten Bereiche zu weniger als 50 % versiegelt und vegetationsbestanden sind. Zudem ist Hohen Neuendorf von Kaltluftentstehungsgebieten umgeben. Die südlich liegenden, weiträumigen Landwirtschaftsflächen sowie die westlich gelegenen feuchten Niederungsgebiete der Havelniederung wirken als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die zusammenhängenden Waldflächen in den Randbereichen der Siedlungsflächen Hohen Neuendorfs wirken als Frischluftentstehungsgebiete und sorgen ebenfalls für eine lufthygienische Entlastung.²

14.2.2 Fauna

Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzfachlicher Bericht erarbeitet, der im Rahmen von drei Begehungen die faunistische Erfassung und die Erfassung ganzjähriger Fortpflanzungs- und Lebensstätten sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen umfasst.

Die Begehungen fanden am 13. und 26. Mai sowie am 10. Juni 2020 statt.³

Fledermäuse

Es wurde kein direkter Nachweis oder ein Hinweis auf ein Fledermausquartier gefunden. In einem Eschenahorn an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich Baumhöhlen, die bei entsprechender Ausbildung als Fledermausquartier dienen können.

Brutvögel

Im Zuge der Begehung wurden drei Vogelarten nachgewiesen: Ringeltaube, Amsel und Mönchsgrasmücke. Dabei handelt es sich weder um streng geschützte Arten, Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie noch um Arten der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs.

Amphibien

Auf dem unmittelbar an das Plangebiet an der Oranienburger Straße angrenzenden Grundstück befindet sich ein Kleingewässer. Ob das Gewässer von Amphibien besiedelt ist, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt (noch) nicht bekannt. Zwischen dem Gewässer und dem Plangebiet befindet sich ein undurchlässiger

¹ Stadt Hohen Neuendorf Landschaftsplan (2014): Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin
² Stadt Hohen Neuendorf (2014): Landschaftsplan, Karte 5 Naturhaushalt Boden, Wasser, Luft Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin
³ Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Feldstraße in der Stadt Hohen Neuendorf (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten), Jens Scharon, Dipl.-Ing.(FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin, Juli 2020, ergänzt April 2021

Zaun, so dass eine Nutzung des Plangebietes als Teillebensraum von evtl. vorkommenden Amphibien (Sommerlebensraum, Winterquartier) nahezu ausgeschlossen werden kann.

Waldameisen

Auf dem Grundstück wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen (*Formica spec.*) gefunden.

Reptilien – Zauneidechsen

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde der faunistische Untersuchungsumfang auf eine Potentialanalyse Zauneidechsen erweitert. Abgestimmt wurde eine einmalige Begehung zu Anfang April 2021. Witterungsbedingt musste die örtliche Erhebung um rund vier Wochen, bis zum Erreichen ausreichend hoher Außentemperaturen verschoben werden. Diese erfolgte am 20. April 2021 in der Zeit von 14.45 bis 15.55 Uhr bei für Zauneidechsen günstiger Witterung: 19°C, klar, sonnig, leicht bewölkt, windstill.

Es erfolgte kein Nachweis der Zauneidechse. Die Lebensraumausstattung des Grundstücks, die Lage inmitten eines Siedlungsgebietes inklusive umgebender Straßen lassen das Fehlen der Art erklären.

Abschichtung-Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (amphibische Säugetiere, Lurche, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nassithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*),
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*),
- xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

Artenschutzrechtliche Konsequenzen werden im Kapitel „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ erläutert.

14.2.3 Pflanzen und Biotope

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Biotoptypenkartierung im Mai 2020 / Ergänzung April 2021 durchgeführt. Die Einstufung erfolgte nach der Liste

der Biotoptypen des Landes Brandenburg¹, eine plangraphische Darstellung liegt als Abbildung am Ende des Kapitels vor.

Das Gelände wurde von diversem Bewuchs und ungenutzten Schuppen / Hütten beräumt, so dass die Fläche im Wesentlichen von offenem Boden geprägt ist. Es konnten erste aufkommende Sämlinge diverser Baumarten ausgemacht werden. Im Randbereich zur Feldstraße gab es Flächen mit nitrophilen Hochstauden, hier insbesondere Brennnessel (*Urtica dioica*). Auch schattenverträgliche Stauden wie Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) bewachsen die Fläche locker.

Parallel zur Feldstraße wird die Fläche von einem Zaun abgetrennt. Dieser wird im östlichen Drittel von einer ca. 2,00 m hohen Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*) begleitet.

Der Grenzbereich zu den im Osten anschließenden Privatgrundstücken wird überwiegend von Kiefern (*Pinus sylvestris*) geprägt. Zudem befinden sich Birken (*Betula pendula*) und ein dominanter zweistämmiger Berg-Ahorn-Altbaum (*Acer pseudoplatanus*) innerhalb dieses Bestandes. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von rund 1.400 m². Entsprechend der Kartieranleitung zur Biotopkartierung Brandenburg werden Waldbestände ab einer Größe von 1 ha auskartiert. Obwohl der Bestand waldähnlichen Charakter aufweist, ist er entsprechend der Kartieranleitung als Baumgruppe eingestuft worden. Diese Fläche wurde in die Beräumung nicht einbezogen, so dass sich dort noch (teilweise auch genutzte) Hütten / Schuppen befinden. Der Untergrund ist flächig mit Efeu bewachsen. Spitz-Ahorn-Aufwuchs kommt hoch. Im Randbereich kommt es zu Kompostablagerungen.

Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich ebenfalls eine geschlossene Gruppe aus ausschließlich Kiefern. Auch diese ist als Baumgruppe auskartiert. Die außerhalb dieser geschlossenen Bestände stehenden Einzelbäume wurden als sonstige Solitäräume kartiert. Hier dominieren die Laubgehölze. Es handelt sich überwiegend um Berg-Ahorn und einige wenige Birken. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde vom 09.12.2020 erfüllt der Baumbestand aufgrund der Flächengröße und Charakteristika nicht die Waldeigenschaft.

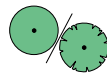









Die Feldstraße als eine untergeordnete Wohnstraße ist asphaltiert. Zwischen Straße und Geltungsbereich befindet sich ein unbefestigter Randstreifen aus überwiegend schotterigem Material. Hier wachsen eine Haselnuss (*Corylus avellana*) als Großstrauch, eine frühblühende Traubenkirsche (*Prunus padus*) und eine Lärche (*Larix spec.*).

Ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop oder gefährdete Pflanzen kommt im Geltungsbereich nicht vor.

Umgeben ist die Fläche von Einfamilienhäusern mit Ziergärten. Westlich tangiert die Oranienburger Straße (B 96) den Geltungsbereich, die als Autobahnzubringer zur A 10 fungiert und zu den stärker befahrenen Straßen gezählt werden kann.

¹ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam



-  sonstiger Einzelbaum (Biotop-Code 07152)
Laubbaum / Nadelbaum
-  Großstrauch
-  Baumgruppe (Biotop-Code 07153)
-  vegetationsfreie Flächen (Biotop-Code 03190)
-  hochwüchsige, nitrophile
Ruderalgesellschaft (Biotop-Code 03243)
-  Hecke (Biotop-Code 10237)
-  Einzelhaus mit Ziergarten (Biotop-Code 12261)
-  Gemeinbedarf (Biotop-Code 12330)
-  Straße (Biotop-Code 12612)
-  Weg mit wasserdurchlässigem
Belag (Biotop-Code 12652)

Bestandsplan / Biotoptypen

Bebauungsplan 69
 "Feldstraße / Ecke Oranienburger Straße"
 Stadt Hohen Neuendorf

Plan Nr. 1 Datum: 20.09.2021 M: 1:1.000



STEFAN WALLMANN
 Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678 · ...

Abbildung 5: Bestandsplan/ Biotoptypen

14.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen durch lückigen, niedrigwüchsigen Bewuchs mit einigen überschirmenden Bäumen geprägt. Das Gelände wurde vor kurzem von diversem krautigem Bewuchs und ungenutzten Schuppen / Hütten beräumt. Lediglich im Osten befinden sich noch Schuppen. Die Flächen dort werden von den Anwohnern teilweise genutzt (Kompostanlagen, Abstellflächen).

Die Fläche ist mit einem Zaun umgeben, so dass ein Betreten nicht möglich ist. Eine Erholungsnutzung findet nicht statt.

Bei dem umgebenden Flächen handelt es sich um ein Wohnquartier mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und dazugehörigen Gartenflächen.

Parallel zum Geltungsbereich verläuft die Oranienburger Straße (B 96) bei der es sich um eine stark befahrene Ausfallstraße handelt. Bei der den Geltungsbereich südlich begrenzenden Feldstraße handelt es sich um eine Wohnstraße.

14.2.5 Mensch (Verkehr und Lärm)

Verkehr

Bezüglich der Verkehrslage bzw. der Anbindung des neuen Wohnquartiers wurde eine verkehrliche Stellungnahme in Auftrag gegeben.¹

Auf der Grundlage der B-Plan-Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wurde ermittelt, dass mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 84 Kfz-Fahrten pro Werktag gerechnet werden muss. Dieses durch die Neubebauung erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen stellt insgesamt nur eine sehr geringfügige Zusatzbelastung dar.

Auf der Basis vorhandener Verkehrszählungen und Prognosen für die Oranienburger Straße wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der Feldstraße geprüft. Festgestellt werden konnte, dass für alle unterschiedenen Fälle die Qualitätsstufe C (mittlere Wartezeit < 30 s) und damit eine ausreichende Leistungsfähigkeit besteht. Es ergeben sich keine besonderen zu beachtenden Anforderungen an den Straßenbau.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde für den Geltungsbereich ein Schalltechnisches Gutachten¹ erarbeitet, in dem als Hauptlärmquellen die Oranienburger Straße und die Feldstraße identifiziert wurden.

¹ stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2021): Verkehrliche Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 69 „Feldstraße / Ecke Oranienburger Straße“ in Hohen Neuendorf

Es wurden Pegel zwischen 53 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht im Nordosten sowie 68 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht im Nahbereich der Oranienburger Straße ermittelt.

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag nur in den von der Oranienburger Straße und der Feldstraße abgelegenen Bereichen im Nordosten des Plangebietes eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

Diesbezüglich ergibt sich ein Lärmkonflikt und es werden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

14.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe soll der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erarbeitung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen des in die Begründung integrierten Landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer erschlossenen Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu decken. Mit der Nutzung des innerörtlichen Flächenpotenzials für den Wohnungsbau kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen im Außenbereich und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche auf eine GRZ von 0,25 (Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,4 GRZ) begrenzt. Es verbleiben rund 60 % des kommunalen Baugrundstücks unversiegelt und können begrünt werden. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Umsetzung Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna zu erwarten. Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermei-

¹ Lärmkontor GmbH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 69 „Wohnbebauung Feldstraße / Ecke Oranienburger Straße der Stadt Hohen Neuendorf

den bzw. zu minimieren ist vorgesehen, die Versiegelung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen zu beschränken, indem sie nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen.

Zur Sicherung des Ortsbids sowie als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan eine Mindestanzahl an Bäumen auf den Grundstücksflächen fest. Danach soll pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden. Vorhandener Baumbestand, der den Mindestanforderungen entspricht, kann angerechnet und somit erhalten werden.

Negative Auswirkungen die mit einer Neubebauung auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Flora und Fauna sowie Ortsbild einhergehen, können auf mit der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung minimiert werden.

Baumschutz

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über eine Baumschutzsatzung. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich entsprechend § 1 auf die im Zusammenhang bebauten Stadteile und den Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass sämtliche als Einzelbäume sowie ein Großteil der innerhalb der Baumgruppen befindlichen Bäume gemäß Hohen Neuendorfer Baumschutzsatzung unter Schutz stehen. Auch die beiden Großsträucher in der Feldstraße werden als schützenswert im Sinne der Baumschutzsatzung angesehen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird ein Vermessungsplan erarbeitet, der neben den Baumstandorten Angaben zu den Stammumfängen enthalten wird, um diese Aussage zu verifizieren.

Mit Vorlage der Stammumfänge kann dann auch der Ersatz nach Baumschutzsatzung ermittelt werden. Auf den Grundstücken ist die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Diese Bäume sollen auch als Ersatzbaum für mögliche Fällungen angerechnet werden können, sofern die Anforderungen der Baumschutzsatzung erfüllt werden.

14.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Fledermäuse

In einem Eschenahorn konnten Baumhöhlen festgestellt werden, die sich als Quartier eignen würden. Ein Nachweis konnte allerdings nicht festgestellt werden.

Sollte der Baum im Zuge der Umnutzung des Grundstücks gefällt werden müssen, ergeben sich hieraus folgende Schutzmaßnahmen:

Der Baum ist zeitnah vor der Fällung auf eine Quartiernutzung zu kontrollieren.

Im Falle des Nachweises eines Quartieres ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde von den Verboten des § 44 BNatSchG zu bean-

tragen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Notwendige Ersatzmaßnahme kann die Anbringung von Fledermauserersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Bäumen sein.

Brutvögel

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Bei Vögeln mit einem günstigen Erhaltungszustand, zu denen Ringeltaube, Amsel und Mönchsgrasmücke gehören, kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt bleibt bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), so dass keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig sind.

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können. Dazu muss die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Als weitere Schutzmaßnahme (ohne artenschutzrechtliche Notwendigkeit) sollten die neu zu schaffenden Lebensraumstrukturen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern.

IV VERFAHREN

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Wohnbebauung an der Feldstraße/ Ecke Oranienburger Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 (Vorlage Nr. B 085/2019)
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf September 2020) in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 30.12.2020,
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.11.2020 und Versenden der Planunterlagen (Vorentwurf September 2020)
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 22. Juni 2021 (Beschluss Nr. 023/2021)
- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplans (Entwurf April 2021) und über die anschließenden Beteiligungen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2021 (Beschluss Nr. 024/2021)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen (Entwurf April 2021) in der Zeit vom 26.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 08.07.2021 und Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse, unter der die ausgelegten Planunterlagen (Entwurf April 2021) eingesehen werden können
- Erneute Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2021 und Versenden des geänderten Planentwurfs (September 2021)
- Beschluss der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB) vom 27.01.2022 (Beschluss Nr. 062/202)
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs vom 27.01.2022 (Beschluss Nr. 063/2021)
- Satzungsbeschluss vom 27.01.2022 (Beschluss Nr. 064/2021)

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl I Nr.5)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

VI Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2. Im allgemeinen Wohngebiet darf für ein Wohngebäude eine maximale Grundfläche (GR) von 240 m² nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bei der Ermittlung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grundfläche, darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf bei Einzelhäusern höchstens 16 m und bei Doppelhäusern je Gebäude höchstens 10 m betragen.

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

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können errichtet werden. Dies gilt nicht für Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie für Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege.

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

6. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01

- für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dem der Begründung beigefügten Anhang (Anlage 3 a der Schalltechnischen Untersuchung vom 26.11.2020) und

- für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dem der Begründung beigefügten Anhang (Anlage 3 b der Schalltechnischen Untersuchung vom 26.11.2020)

zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Die dem Schlafen dienenden Räume von Wohnungen sind mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer

Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Fenster der Schlafräume zu Fassaden mit Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgerichtet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen, erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Pflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11. Werden im allgemeinen Wohngebiet Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet, ist das oberste zulässige (dritte) Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten.

Bei dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Höhe des Drempels 120 cm nicht überschreiten.

Die zur Feldstraße ausgerichteten Außenwände von Staffelgeschossen müssen um mindestens 1,50 m, die übrigen Außenwände von Staffelgeschossen um mindestens 1 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

12. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind als offene Einfriedungen herzustellen (blickdurchlässige Gestaltung). Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende mittlere Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

13. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen und instand zu halten. Größe und Ausstattung

des Kinderspielplatzes richten sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen und sind wie folgt zu bemessen:

- Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren:
1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens jedoch 25 m²
 - Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren:
1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens jedoch 40 m²
- (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

2 Hinweise

Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Fachbereich 5 Bauen) zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans, einschließlich der Beseitigung von Gehölzen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden.

Anpflanzungen

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste

Botanischer Name	Dt. Name	Nektarwert	Pollenwert
Acer platanoides	Spitzahorn	gut	mäßig
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	sehr gut	mäßig
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	gut	gut
Aesculus x carnea	Rote Rosskastanie	gut	gut
Castanea sativa	Esskastanie	gut	gut
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	sehr gut	gering
Malus spec.	Apfel	sehr gut	sehr gut
Prunus avium	Süßkirsche, Vogelkirsche	sehr gut	sehr gut
Prunus vulgaris	Sauerkirsche, Weichsel	sehr gut	sehr gut
Pyrus communis	Birne	gut	gut
Robinia pseudoacacia	Gemeine Robinie	sehr gut	gering
Salix alba	Silberweide	sehr gut	sehr gut
Salix caprea	Salweide	sehr gut	sehr gut
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	sehr gut	mäßig

Botanischer Name	Dt. Name	Nektarwert	Pollenwert
Tilia cordata	Winterlinde	sehr gut	gering
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	gut	gering
Tilia tomentosa	Ungarische Silberlinde	gut	gering
Tilia x euchlora	Krimlinde	gut	gering
Tilia x vulgaris	Holländische Linde	gut	gering

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, Zufahrten

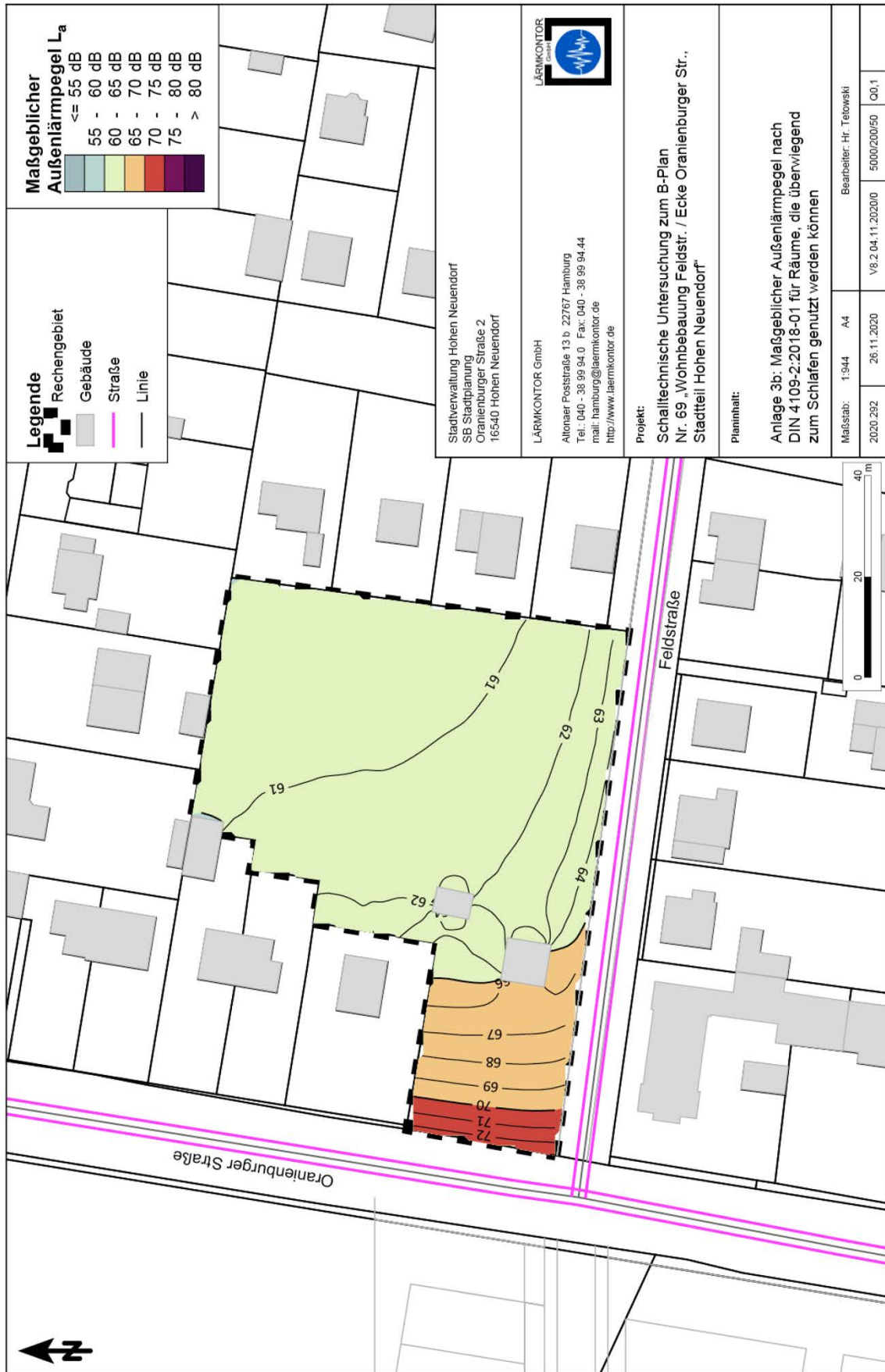
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Grundstückszufahrten in der Feldstraße sind erst ab einem Abstand von 12 m zum Gehweg der Oranienburger Straße vorzusehen.

3 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Anlagen 3 a und 3 b vom 26.11.2020

zur Schalltechnischen Untersuchung vom 15.12.2020
(Berichtsnummer LK 2020.292.1: Lärmkontor GmbH, Hamburg,
15. Dezember 2020)





4 Bebauungsplan