

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ der Stadt Hohen Neuendorf – Entwurf: Stand Januar 2026

Anlage zur Begründung: Prüfung der planungsrechtlichen Situation innerhalb des Geltungsbereichs des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 1 als Grundlage für die Abwägung der Belange

Vorbemerkung zur Methodik und Darstellung innerhalb der Prüfbögen

Um zu prüfen, ob und inwieweit durch die Aufhebung des rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ private oder öffentliche Belange berührt werden, wurde unter anderem die in den folgenden **Prüfbogen (Steckbriefe)** dokumentierte Erhebung und Ermittlung der planungsrechtlichen Situation vorgenommen.

Diese Prüfung erfolgte zur strukturierten Erfassung aller Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs gegliedert nach **Prüf- bzw. Teilgebieten**. Diese Gebiete wurden nach städtebaulichen und funktionalen Gegebenheiten abgegrenzt (siehe **Übersichtskarte zu den Teilgebieten in der Anlage 2**). Dabei wurden die Teilgebiete nicht isoliert betrachtet, sondern immer im Zusammenhang mit der für die jeweilige Einordnung relevanten Umgebung.

Der Darstellung in den nachfolgenden Prüfbögen pro Teilgebiet lag zudem eine für jedes einzelne Flurstück in den Teilgebieten erfolgte **detaillierte Bestandsaufnahme in Tabellenform (Bestandsaufnahme-Tabelle)** bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Größe der Grundstücke, der Grundfläche der Hauptnutzungen in m² und der Geschossigkeit zugrunde. Als Grundlage dienten die ausgewerteten Baugenehmigungen sowie hilfsweise, falls die Bauakten nicht vorhanden oder unvollständig waren, eigene Erhebungen durch eine Bestandsaufnahme vor Ort bzw. die Auswertung des allgemeinen Liegenschaftskatasters. Die nach § 34 BauGB zulässige Grundfläche (als Teilaspekt des Maßes der baulichen Nutzung) wurde aufgrund der jeweils prägenden Bebauung ermittelt, den Festsetzungen nach dem B-Plan Nr. 1 gegenübergestellt und die Differenz der planungsrechtlichen Einordnung zum B-Plan-Rechtsschein für alle Flurstücke ermittelt.

Zur besseren Lesbarkeit erfolgt in den nachfolgenden Prüfbögen immer, aber auch nur dann ein Bezug auf einzelne Flurstücke, wo dies zum Verständnis der daraus folgenden Einschätzungen notwendig erschien. Auf die **Bestandsaufnahme-Tabelle**, die Gegenstand der Verfahrensakten ist, kann bei Bedarf auf Nachfrage zurückgegriffen werden.

Anmerkung: Die Vorgaben zur Dachform aus den Nutzungsschablonen (Festsetzungen) wurden nicht als Kriterium in den Prüfbögen übernommen. Die Dachform und -gestaltung ist kein Aspekt, der beim Einfügen eines Vorhabens in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB zu beachten ist.

Die unter dem Punkt **Abwägung** aufgenommenen Schlussfolgerungen stellen die wesentlichen Gesichtspunkte im Hinblick auf die ermittelten Aspekte kurz dar. Weitere Abwägungsgesichtspunkte sind in den übrigen Verfahrensunterlagen (Begründung einschließlich Umweltbericht, Abwägungstabellen) enthalten.

Prüfbogen / Steckbrief Muster

Steckbrief für Fläche Nr.	
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	
Flurstücke Nr. / Flur	
Anschriften / Hsnr.	
Aktuelle Nutzung	
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor? (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u>	
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	
Einfügen - Bauweise	
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	
Erschließung gesichert	
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterscheid zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	
Abwägung:	
Eigentümerbelange	
Städtebauliche Belange	
Entsteht ein Planungserfordernis	
Abwägungsergebnis	

Einzelbögen zu den abgegrenzten Prüfbereichen (Steckbriefe)

Siehe Übersichtskarte als Anlage (Norden: N1-N11; Mitte: M1-M4, Süden: S1-S5)

Norden:

Steckbrief für Fläche Nr.	N1
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Nordosten des Plangebietes, westlich der Briesestraße
Flur, Flurstücke	Flur 2; 798/3, 798/1, 794/2 798/2, 798/1 (Straßenflächen)
Anschriften / Hsnr.	Wilhelm-Buchholz-Straße Nr. 23, 22, 21, 20, 24, 19 Briesestraße Nr. 1, 1A, 1B, 2A, 2, 2B, 3, 3A, 3B
Aktuelle Nutzung	Insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser, jeweils drei Vollgeschosse; das Gebiet durchquerende Straße (Wilhelm-Buchholz-Straße)
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Nutzungsschablone Nr. 8</u> Reines Wohngebiet Baugrenzen Zahl der Vollgeschosse: II GRZ 0,6; GFZ: 0,8 Offene Bauweise Nur Hausgruppen zulässig <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig. <u>Verkehrsfläche</u> besonderer Zweckbestimmung
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Ja. Der Bereich ist als 34er-Bereich einzuordnen: alle Flurstücke sind mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut. Sie bilden für sich betrachtet und im Zusammenhang mit der maßgeblichen Umgebung einen Siedlungszusammenhang.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Fläche N1 selbst und umgebende Wohnbebauung westlich (an Birkenwerderstraße), nördlich (an der Wilhelm-Buchholz-Straße) und östlich (an der Briesestraße).
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen. Faktisches Reines Wohngebiet.

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	Drei <u>Vollgeschosse</u> ; Innerhalb des Bereichs verfügen alle Wohngebäude über drei Vollgeschosse. Umgebende Bebauung unterschiedlich: zwei bis drei Vollgeschosse <u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Wilhelm-Buchholz-Str. (Flst. 798/3) - 1392 m² Auf 794/2 und 798/3 drei Gebäude möglich
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise
Einfügen – Überbaubare Grundfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m-breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (Briesestraße und Wilhelm-Buchholz-Straße)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Voraussetzungen gegeben.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Bzgl. der Geschossigkeit kein Unterschied, wenn die Textfestsetzung Nr. 3 berücksichtigt wird (Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss möglich, d.h. insgesamt drei Vollgeschosse). Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche ist nach § 34 BauGB jedoch ein geringeres Maß an Überbauung zulässig.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Nach § 34 BauGB können drei Vollgeschosse errichtet werden, was dem B-Plan-Rechtsschein und der tatsächlichen Bebauung entspricht; insoweit bestehen also keine Auswirkungen auf die Eigentümerbelange. Die geringere Überbaubarkeit nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.
Städtebauliche Belange	Städtebaulich sind keine wesentlichen Änderungen bzw. Konflikte zu erwarten.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N2
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Im Norden des Plangebietes (zwischen Briesestraße, Helmut-Just-Straße, Straße Am Langen Berg, Grünzug Am Langen Berg).
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2 und 4; 77, 78, 79, 163, 1014, 1015, 1016/1, 1016/3, 1016/4, 1017/1, 1017/2, 80/4, 81/1, 81/2
Anschriften / Hsnr.	Briesestraße Nr. 80, 81, 82 Helmut-Just-Straße Nr. 38, 38A, 39 Am Langen Berg Nr. 36, 37, 38, 39
Aktuelle Nutzung	Mehrfamilienhaus (dreigeschossig) auf Flurstück 77 (Flur 4); ansonsten: überwiegend eingeschossige, auf drei Flurstücken bis zweigeschossige Einfamilien-Wohnhäuser mit gärtnerisch genutzten Bereichen. Bebauung z.T. auf dem der Straße zugewandten Grundstücksteil, z.T. im rückwärtigen Grundstücksteil – insgesamt uneinheitlich. Einzelne nicht mit Hauptgebäuden belegte Flurstücke sind vorhanden.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Nutzungsschablone 9</u> Reines Wohngebiet Baugrenzen Zahl der Vollgeschosse: 1 Nur Einzelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,6 Offene Bauweise <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Ja, das Teilgebiet N 2 ist als 34er-Bereich zu qualifizieren: Es liegt eine Bebauung mit Wohnhäusern auf fast allen Baugrundstücken vor. Mehrere eingestreute, nicht mit Hauptwohnnutzungen belegte Flurstücke unterbrechen den Siedlungszusammenhang nicht. Der Bereich bildet trotz der uneinheitlichen Bebauung (bzgl. Geschossigkeit und Lage der Bebauung auf den Flurstücken) einen erkennbaren Siedlungszusammenhang und ist eingegliedert in die umgebende Wohnbebauung.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Teilgebiet N2 selbst und die umgebende Wohnbebauung westlich der Briesestraße, nördlich der Helmut-Just-Straße und östlich der Straße Am Langen Berg. Der

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

	südlich angrenzende Baumbestand des Grünzugs Am Langen Berg bildet eine optisch wahrnehmbare Zäsur und begrenzt den Siedlungszusammenhang.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen; faktisches Reines Wohngebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	Ein- bis <u>dreigeschossige</u> Bebauung. Je nach Lage des Baugrundstücks innerhalb des Gebietes. <u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Für Briesestr./Helmut-Just-Str. 39: Briesestr. 80 – 292 m ² Für übrige: Am langen Berg 36 – 114 m ²
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise
Einfügen – überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Überwiegend: Ja (Briesestraße, Helmut-Just-Straße, Am Langen Berg); Flurstück 1017/2 ist nicht erschlossen
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Bei Wohnbebauung Voraussetzung gegeben.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Ja, und zwar bzgl.: <u>Zahl der Vollgeschosse:</u> Der Bebauungsplan hat für das gesamte Gebiet ein Vollgeschoss festgesetzt (Nutzungsschablone 9) – hinzu kommt die Zulässigkeit eines Ausbaus von Dachgeschossen als Vollgeschoss. Im Gebiet sind mehrere zweigeschossige Gebäude eingestreut (3 Fälle). An der Ecke Briesestraße/Helmut-Just-Straße existiert ein dreigeschossiges Gebäude. Auch die den Bereich N2 im westlichen Teil noch mitprägende Bebauung westlich der Briesestraße (N1) weist dreigeschossige Gebäude auf. Im westlichen Bereich der Teilfläche N2 würde sich nach § 34 BauGB nach der Einschätzung der Stadt daher eine dreigeschossige Bebauung einfügen. Im südwestlichen Teil des Teilgebiets jedenfalls eine zweigeschossige Bebauung, da in dem Bereich bereits ein zweigeschossiges Gebäude besteht. <u>Baugrenzen:</u> Die im Bebauungsplan Nr. 1 enthaltenen rückwärtigen Baugrenzen werden im Bestand nicht eingehalten. Es gibt für das gesamte Stadtgebiet von Bergfelde eine faktische Baugrenze: 5m Vorgartenzone. <u>Zulässige Grundfläche:</u>

	Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche ist nach § 34 BauGB ein geringeres Maß an Überbauung zulässig.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p>Aufhebung des B-Plans hat bzgl. der Geschossigkeit positive Wirkung für die Eigentümer: Nach § 34 BauGB können je nach Lage im Teilgebiet ein Vollgeschoss mehr errichtet werden als es der B-Plan-Rechtsschein vorsieht.</p> <p>Die größere Ausnutzbarkeit des gesamten Bereichs ergibt sich auch aus der Nicht-Ableitbarkeit einer hinteren (faktischen) Baugrenze aus der Bestandssituation. Der B-Plan Nr. 1 enthält aber Baugrenzen, die den zentralen Bereich der Teilfläche N2 freihalten sollten.</p> <p>Die geringere Überbaubarkeit nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.</p>
Städtebauliche Belange	Eine durchgehend zwei- bis dreigeschossige Bebauung würde zu einer wahrnehmbaren Veränderung des Gebietscharakters führen. Städtebauliche Konflikte wären jedoch nicht zu erwarten.
Entsteht ein Planungserfordernis	Um städtebaulich und planungsrechtlich klarere Verhältnisse zu schaffen, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckmäßig, aber nicht zwingend erforderlich.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N3
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Norden des Plangebietes; zwischen Straße „Am Langen Berg“ und „Grünzug am Langen Berg“
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1019, 118, 119, 120, 121, 150, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1003, 1019, 2014, 2015, 996/1, 996/2
Anschriften / Hsnr.	<p>Am langen Berg Nr. 35, 25, 24, 23, 22, 33, 32, 31, 30, 29, 27, 35, 28, 27, 34</p> <p>Briesestraße</p>
Aktuelle Nutzung	<p>Es dominiert Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bebauung ist relativ homogen. Die Wohngebäude liegen meist im nördlichen, der Straße Am Langen Berg zugewandten Seite der Flurstücke; im rückwärtigen, nach Süden gerichteten Grundstücksbereich herrscht gärtnerische Nutzung mit Nebengebäuden vor. Im südlichen Teil der z.T. langgestreckten Flurstücke befinden sich auf den meisten Grundstücken Nebengebäude.</p>

	<p>Von der vorwiegenden Bebauung im Bereich N3 weichen die Flurstücke 120 und 121 ab. Dort befinden sich nach Augenschein keine als Wohngebäude wahrnehmbare Gebäude, sondern eingeschossige Bauten mit deutlich geringerer Grundfläche. Nach dem äußeren Anschein wirken die Bauten wie Wochenendhäuser, die nicht zum Dauerwohnen bestimmt sind.</p> <p>Direkt östlich an das Flurstück 121 grenzt ein Teil des Flurstücks 122 an, der durch seinen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern nach Augenschein zum Grünzug am Langen Berg zählt. Ursprünglich war hier ein Durchgang zum Grünzug vorgesehen.</p>
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
	<p><u>Nutzungsschablone 9</u></p> <p>Reines Wohngebiet Baugrenzen Zahl der Vollgeschosse: I Nur Einzelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,6 Offene Bauweise</p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<p><u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> <u>(Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u></p>	<p>Das Teilgebiet N3 ist als 34er-Bereich einzuordnen: Zusammen mit der Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Langen Berg“ (die aufgrund ihrer geringen Breite und ihres Charakters nicht als Zäsur wirkt) erscheint die Bebauung südlich der Straße als geordneter, entlang der Straße sich anordnender, relativ einheitlicher Bebauungszusammenhang mit für einen Ortsteil ausreichendem Gewicht.</p> <p>Einer näheren Betrachtung bedurften die Flurstücke 120 und 121. Der Bebauungszusammenhang zwischen den mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebauten Flurstücken 119 und 125 könnte ausweislich des Luftbildes durch die dazwischenliegenden Flurstücke und der Ausbuchtung des Grünzugs (Flurstück 122) als unterbrochen betrachtet werden. Allerdings werden die beiden Flurstücke auch durch die gegenüberliegende Wohnbebauung nördlich der Straße Am Langen Berg (Flurstücke 111, 109, 108, 107 der Flur 4) mitgeprägt. Dazu trägt bei, dass die Straße Am Langen Berg verhältnismäßig schmal ist und nicht als Zäsur wirkt. Daher macht die Wohnbebauung in dem Bereich den Eindruck der Geschlossenheit – auch unter Berücksichtigung der Baulücken auf den Flurstücken 120 und 121 und des bewachsenen Durchgangs zum Grünzug (zwischen Flurstück 121 und 125). Der nicht mit</p>

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

	<p>Wohnhäusern bebaute Bereich ist nicht so langgestreckt, dass die Prägung durch die mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 119, 109 und 108 entfallen würde.</p> <p>Die Bebauung südlich der Straße Am Langen Berg, die sich entlang des Grünzugs aufreht, macht den Eindruck einer geordneten, städtebaulich so gewollten Bebauung, was die Einordnung des Bereichs als 34er-Gebiet insgesamt stützt.</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Der Bereich N3 selbst und der nördlich an der Straße „Am Langen Berg“ außerhalb des Plangebietes angrenzende Bereich. Die Straße „Am Langen Berg“ stellt gegenüber der nördlichen gelegenen Wohnbebauung keine Zäsur im Siedlungszusammenhang dar. Eine optische wahrnehmbare Grenze bildet der südlich angrenzende Grünzug.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohngebäude und Wochenendhäuser.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Geschossigkeit:</u> Innerhalb des Teilgebiets N3 überwiegt die zweigeschossige Bebauung. Dreigeschossige Bebauung liegt auf den Flurstücken 996/1 (Hs.Nr. 34) und 118 (Hs.Nr. 25) vor. Eingeschossige Bebauung mit Wohngebäuden befindet sich auf den Flurstücken 2014 und 1003. Überwiegend fügt sich also zweigeschossige Bebauung ein. Bei den in wahrnehmbarer Nähe zu dreigeschossiger Bestandsbebauung liegenden Grundstücken fügt sich auch eine dreigeschossige Bebauung ein.</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Am langen Berg 25 (Flst. 118) – 232 m²</p>
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise, Einzelhäuser.
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone</p> <p>Faktische rückwärtige Baugrenze innerhalb der Flurstücke südlich angrenzend an die Wohnbebauung, da dort erkennbar gärtnerische Nutzung u. untergeordnete Nebengebäude.</p>
Erschließung gesichert	Ja, durch Straße „Am Langen Berg“
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Voraussetzung wären gegeben.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein.

Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterscheid zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt bzgl. der <u>Geschossigkeit</u> eingeschossige Bebauung fest, wobei nach Textfestsetzung Nr. 3 ein Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist. Tatsächlich gibt es im Gebiet auch einzelne dreigeschossige Wohngebäude.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. 1 gezogene <u>Baugrenze</u> im südlichen Bereich der Baugrundstücke wurde bislang gewahrt. Daher kann man von einer faktischen rückwärtigen Baugrenze nach § 34 BauGB ausgehen. Insofern besteht also kein wesentlicher Unterschied zum B-Plan Nr. 1.</p> <p>Im Hinblick auf die <u>zulässige Grundfläche</u> ist nach § 34 BauGB jedoch ein geringeres Maß an Überbauung zulässig.</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p>Aufhebung des B-Plans hat bzgl. der Geschossigkeit/Höhe in Teilgebieten positive Wirkung für die Eigentümer: Nach § 34 BauGB können je nach Lage im Teilgebiet ein Vollgeschoss mehr errichtet werden als es der B-Plan Nr. 1 vorsieht.</p> <p>Die geringere zulässige Grundfläche nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.</p>
Städtebauliche Belange	<p>Eine durchgehend zwei- bis dreigeschossige Bebauung würde zu einer wahrnehmbaren Veränderung in Teilabschnitten des Teilgebietes N3 führen. Da aber bereits überwiegend zweigeschossige Bebauung besteht, würde es nicht zu einer städtebaulich unerwünschten wesentlichen Änderung des Ortsbildes in diesem Bereich kommen. Städtebaulich relevante Konflikte sind nicht erkennbar. Sie wären nur dann denkbar, wenn es vermehrt Anträge auf Wochenendhäuser geben sollte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für die Flurstücke 120 und 121. Eine Bebauung mit Wohnhäusern würde die aneinandergereihte Bebauung südlich der Straße ergänzen und die Lücke schließen.</p>
Entsteht ein Planungserfordernis	<p>Nein. § 34 BauGB gewährt für den Bereich einen ausreichenden Steuerungsrahmen, der nicht zu städtebaulichen Konflikten oder deutlich negativen Veränderungen des Ortsbildes führt.</p> <p>Ein Planungserfordernis kann sich ergeben, wenn vermehrt Anträge auf Wochenendhäuser gestellt würden, um eine unzulässige Nutzungsmischung zu vermeiden.</p>

Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.
--------------------------	--

Steckbrief für Fläche Nr.	N4
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Nordöstliche Ecke des Plangebiets. Am Langen Berg und Lehnitzstraße. Grünzug am Langen Berg westlich und südlich angrenzend.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 4; 125, 126, 127, 128
Anschriften / Hsnr.	Am Langen Berg Nr. 20, 21 Lehnitzstraße 8, 9
Aktuelle Nutzung	Alle vier Flurstücke sind mit Einzelwohnhäusern bebaut. Die Bebauung ist zweigeschossig.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
	<u>Nutzungsschablone 9</u> Reines Wohngebiet Baugrenzen Zahl der Vollgeschosse: 1 Nur Einzelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,6 Offene Bauweise <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> <u>(Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u>	Das Teilgebiet ist als 34er-Bereich einzuordnen: Zwar liegen östlich, südlich und westlich des Teilgebietes N4 Teile des Grünzugs, die eine optisch wahrnehmbare Abgrenzung der Wohnbebauung bilden. Der Bereich N4 ist selbst aber mit vier Wohnhäusern bebaut. Nördlich der Straße am Langen Berg und nordöstlich, an der Lehnitzstraße, liegen ebenfalls Wohngebäude (B-Plan 64), die den Bereich aufgrund der schmalen Straßen mitprägen. Aufgrund dieser Nähe erscheint das Teilgebiet als im Zusammenhang bebaut und nicht lediglich als isoliert bebauter Bereich.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Gebiet selbst und die Wohnbebauung nördlich der Straße Am Langen Berg (Ecke Lehnitzstraße).

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

	<p>Wohnbebauung nordöstlich vom Bereich N4 östlich der Lehnitzstraße, sowie südlich angrenzende Fortsetzung des Grünzugs bzw. bewaldeter Bereich.</p> <p>Der Grünzug südlich und westlich des Bereichs N4 bildet eine Grenze des Siedlungszusammenhangs.</p>
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen; Faktisches Reines Wohngebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Zweigeschossige</u> Bebauung</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche</u>: Am Langen Berg 20 (Flst. 126) - 212 m²</p>
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (Lehnitzstraße und „Am Langen Berg“)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Voraussetzungen erfüllt.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein. Bereich nimmt am Siedlungszusammenhang teil.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja. Im Hinblick auf die <u>zulässige Grundfläche</u> ist nach § 34 BauGB ein deutlich geringeres Maß an Überbauung zulässig.</p> <p><u>Geschossigkeit/Höhe</u>: Bzgl. der Geschossigkeit kein Unterschied, wenn die Textfestsetzung Nr. 3 berücksichtigt wird (Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss möglich).</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die geringere Überbaubarkeit nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.
Städtebauliche Belange	Städtebauliche Belange würden einer Ausnutzung der Grundstücke (z.B. bei Ersatzneubau) durch zweigeschossige Bebauung nicht entgegenstehen. Es sind keine städtebaulichen Konflikte erkennbar.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein. Aufgrund der relativ einheitlichen Bebauung lässt der Rahmen der Zulässigkeit aus § 34 BauGB ableiten. Städtebaulichen Konflikte sind dadurch nicht zu erwarten.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N5
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Nordwestlicher Teil des Plangebiets. Östlich Briesestraße. Nördlich Friedrichsauer Ring. Westlich angrenzend an Grünzug Am Langen Berg.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1024, 1025, 1848, 1849, 1905
Anschriften / Hsnr.	Briesestraße Nr. 85, 83 Birkenwerderstraße Friedrichsauer Ring
Aktuelle Nutzung	Zweigeschossige Wohnbebauung mit zwei Ein- bis Zweifamilienhäusern.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Nördlicher Bereich (Flurstück 1848): Nutzungsschablone 9</u> Reines Wohngebiet Baugrenzen Zahl der Vollgeschosse: I Nur Einzelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,6 Offene Bauweise</p> <p><u>mittlerer Bereich (teilweise Flurstück 1024 und 1905): Nutzungsschablone 5</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p><u>südlicher Bereich (teilweise Flurstück 1024 und 1025): Nutzungsschablone 4</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II GRZ 0,4; GFZ: 1,0 geschlossene Bauweise</p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Der Bereich ist als 34er-Bereich einzuordnen. Zwei der Flurstücke selbst sind mit Wohnhäusern bebaut. Der Bereich liegt optisch erkennbar im Siedlungszusammenhang, der durch die umgebende Bebauung westlich der Briesestraße, am Friedrichsauer Ring und südlich an der Birkenwerder Straße gebildet und mitgeprägt wird.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Bereich selbst und Wohnbebauung südlich des Friedrichsauer Rings; Wohnbebauung westlich der

	Briesestraße mit Einzelhäusern (Flurstück 791) und Hausgruppen (Flurstück 792). Der östlich angrenzende Grünzug bildet eine optisch wahrnehmbare Grenze.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen. Faktisches Reines Wohngebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<u>Zwei- bis dreigeschossige</u> Bebauung <u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Friedrichsauer Ring 7 (995/120) - 217 m ² Für Flst. 1025: Birkenwerderstr. 62 (1977) - 88 m ² Auf 1024+1905 sowie 1848 jeweils zwei Gebäude möglich
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form eines 5m breiten Vorgartenbereichs.
Erschließung gesichert	Ja. Briesestraße und Friedrichsauer Ring
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Voraussetzungen gegeben.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<u>Geschossigkeit/Höhe:</u> Im nördlichen Teil des Teilgebietes N5 sieht der B-Plan Nr. 1 unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3 eine zweigeschossige Bebauung vor. Nach § 34 fügt sich durch die optisch wahrnehmbare, prägende Nähe zur drei- bis viergeschossigen Bebauung südlich der Friedrichsauer Rings eine bis zu drei- ggf. sogar viergeschossige Bebauung ein. Damit ist ein deutlich höheres Maß der Nutzung in diesem Bereich zulässig. Im südlichen Bereich des Gebietes N5 sieht der B-Plan Nr. 1 unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3 eine dreigeschossige Bebauung vor. Aufgrund der unmittelbar östlich gegenüberliegenden vier- bzw. dreigeschossigen Bebauung (Flurstücke 1020/1 und 1020/2) würde sich (im Falle eines Ersatzneubaus) auch eine bis zu viergeschossige Bebauung einfügen. Damit ist ein höheres Maß der Nutzung in diesem Bereich zulässig. Im Hinblick auf die <u>zulässige Grundfläche</u> ist nach § 34 BauGB auf zwei Flurstücken ein geringeres Maß an Überbauung zulässig. Auf einem Flurstück ist ein geringfügig höheres Maß (38,6 m ²) möglich.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die Aufhebung des Rechtsscheins hat bzgl. der Geschossigkeit positive Auswirkungen auf die Belange der Eigentümer. Es ist nach § 34 ein höheres Nutzungsmaß bzgl. der Geschossigkeit zulässig.

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

	Die geringere zulässige Grundfläche nach § 34 BauGB auf vier Flurstücken stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar. Die etwas höhere Ausnutzbarkeit auf einem Flurstück stellt einen Vorteil dar.
Städtebauliche Belange	Durch die ohnehin bereits relativ unterschiedliche Geschossigkeit in der Umgebung (ein- bis vier Geschosse), würde die komplette Ausnutzung des nach 34 BauGB zulässigen Maßes zwar zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung des Ortsbildes des Bereichs führen, der aber an dieser Stelle voraussichtlich nicht zu städtebaulichen Konflikten oder ungewünschten Auswirkungen führen würde.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N6
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Nordwestlicher Bereich des Plangebietes; <u>Westlicher Bereich:</u> Südlich und westlich des Friedrichsauer Rings (von der ringförmigen Straße halbseitig umgeben). Nördlich Birkenwerder Straße. <u>Östlicher, angegliederter Bereich:</u> östlich Friedrichsauer Ring, Wiesengrund.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 995/10, 995/100, 995/101, 995/102, 995/103, 995/104, 995/105, 995/106, 995/107, 995/108, 995/109, 995/11, 995/110, 995/111, 995/112, 995/113, 995/114, 995/115, 995/116, 995/120, 995/123, 995/124, 995/126, 995/13, 995/130, 995/138, 995/132, 995/14, 995/15, 995/16, 995/17, 995/18, 995/19, 995/20, 995/21, 995/22, 995/23, 995/24, 995/25, 995/26, 995/27, 995/29, 995/33, 995/34, 995/36, 995/38, 995/39, 995/4, 995/41, 995/42, 995/43, 995/44, 995/45, 995/46, 995/47, 995/49, 995/5, 995/55, 995/56, 995/57, 995/58, 995/59, 995/6, 995/60, 995/61, 995/62, 995/63, 995/64, 995/65, 995/67, 995/68, 995/69, 995/7, 995/70, 995/71, 995/72, 995/73, 995/75, 995/76, 995/77, 995/78, 995/79, 995/8, 995/80, 995/81, 995/82, 995/83, 995 /84, 995/85, 995/86, 995/87, 995/9, 995/98, 995/99
Anschriften / Hsnr.	Wiesengrund Nr. 13, 10, 9, 8, 11, 12, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 17, 16, 15, 14 Friedrichsauer Ring Nr. 7, 2, 4, 3, 1, 15, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 4 Dorotheenstraße Nr. 1, 2, 3, 4 Birkenwerderstraße Nr. 7, 8, 6, 4B, 5, 4A Finkenwerder Ring Nr. 1, 2, 3

	<p>Luisensteig Nr. 2</p> <p>Sophiensteig Nr. 1</p>
Aktuelle Nutzung	<p>Wohnbebauung. Drei- und viergeschossig.</p> <p>Im westlichen Bereich: Grünfläche mit Spielplatznutzung im Zentrum</p>
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Entlang der Birkenwerderstraße:</u></p> <p><u>Nutzungsschablone 4</u></p> <p>Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II GRZ 0,4; GFZ: 1,0 geschlossene Bauweise</p> <p><u>Westlicher Bereich:</u></p> <p><u>Nutzungsschablone 5</u></p> <p>Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p><u>Östlicher Bereich:</u></p> <p><u>Nutzungsschablone 7</u></p> <p>Reines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,8 Offene Bauweise</p> <p><u>Nutzungsschablone 8</u></p> <p>Reines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,8 Offene Bauweise</p> <p><u>Baugrenzen</u></p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	<p>Ja; Der Bereich ist als 34er-Bereich einzuordnen. Er ist komplett und erkennbar nach einem städtebaulichen Entwurf mit Wohngebäuden bebaut und stellt damit selbst einen Siedlungsteil von ausreichendem Gewicht dar.</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	

Maßgebliche nähere Umgebung	<p>Gebiet selbst sowie westlich und südlich angrenzende Bebauung (östlich Briesestraße; südlich Birkenwerderstraße)</p> <p>Im Südosten grenzt unmittelbar am Friedrichsauer Ring eine gewerbliche Nutzung (Autohaus) an.</p> <p>Im Osten grenzt der Bereich unmittelbar an Freiflächen des Grünzugs Am Langen Berg an. Die Siedlungskante ist klar erkennbar, so dass der unbebaute Grünzug die Grenze des Siedlungszusammenhangs darstellt.</p>
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen; Faktisches Reines Wohngebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Westlicher Bereich:</u></p> <p>Viergeschossige Wohnbebauung fügt sich ein (auch bei den bislang nur dreigeschossig bebauten Flurstücken)</p> <p><u>Östlicher Bereich:</u></p> <p>Überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung. Am nordwestlichen Rand und am südwestlichen Rand viergeschossige Bebauung. Viergeschossige Bebauung fügt sich aufgrund der Mitprägung durch den westlichen Teil und durch die viergeschossige Bebauung auf Einzelgrundstücken ein.</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u></p> <p>Bezüglich der zulässigen Grundfläche ist die Beurteilung nach § 34 heterogen: bei ca. der Hälfte der Flurstücke nach § 34 BauGB ein allerdings sehr geringes Mehr an Nutzbarkeit gegeben. Bei den anderen Flurstücken lässt § 34 BauGB ein Weniger an Überbaubarkeit zu.</p>
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise; Geschlossene Bauweise entlang der Birkenwerderstraße. Die Gebäude haben eine Gebäudelänge zwischen 45 und 61,5 m.
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone</p> <p>Faktische rückwärtige Baugrenzen.</p>
Erschließung gesichert	Ja. Friedrichsauer Ring, Birkenwerder Straße; Wiesengrund.
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterscheid zwischen dem	<u>Westlicher Teilbereich</u> Deutliche Abweichung bzgl. der Zahl der Vollgeschosse: im B-Plan sind unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Textfestsetzung Nr. 3 drei Vollgeschosse zulässig – im Bestand überwiegt die viergeschossige Bebauung.</p> <p>Baugrenzen des B-Plans werden überwiegend, aber nicht gänzlich eingehalten (Bestand geht z.T. darüber hinaus).</p> <p><u>Östlicher Teilbereich</u></p> <p>Deutliche Abweichung bzgl. der Zahl der Vollgeschosse. Im B-Plan sind unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3 drei Vollgeschosse zulässig. Viergeschossige Bebauung würde sich nach § 34 BauGB einfügen.</p> <p><u>Baugrenzen</u> des B-Plans werden eingehalten.</p> <p>Bzgl. der <u>zulässigen Grundfläche</u> weicht der B-Plan teilweise nach oben, teilweise nach unten von dem nach § 34 BauGB Zulässigem ab.</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p><u>Westlicher Bereich:</u></p> <p>Die Aufhebung des Rechtsscheins hat positive bis neutrale Auswirkungen auf die Belange der Eigentümer. Es ist zwar nach § 34 ein höheres Nutzungsmaß bzgl. der Geschossigkeit zulässig. Allerdings wirkt sich die Aufhebung insofern nicht aus, weil die Grundstücke komplett bebaut sind.</p> <p><u>Östlicher Bereich:</u></p> <p>Die Aufhebung des Rechtsscheins hat positive Auswirkungen auf die Belange der Eigentümer. Nach § 34 BauGB würde sich eine bis zu viergeschossige Bebauung einfügen. Ein Großteil der Flurstücke ist bereits bebaut, allerdings nur dreigeschossig.</p> <p>Im Hinblick auf die <u>zulässigen Grundfläche</u> sind die Auswirkungen uneinheitlich.</p>
Städtebauliche Belange	Zwar führt Zulässigkeit von bis zu viergeschossiger Bebauung zu einer Veränderung im Ortsbild, die allerdings aufgrund der vorhandenen drei- bis viergeschossigen Bestandsbebauung städtebaulich nicht zu Konflikten oder Spannungen führt.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N7
Ausgangsdaten	

Verortung innerhalb des Plangebiets	Nordöstlicher Teil im Plangebiet.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2 und 4; 122, 130, 132, 157, 158, 981, 990, 991, 1019, 1366, 1930, 1931, 1932, 1933, 1938, 1990, 1996, 2001, 982/1, 992/2, 994/1
Anschriften / Hsnr.	Am Langen Berg Nr. 35, Lehnitzstraße Nr. 6, 7, Wiesengrund, Dorfstraße Nr. 4, 4A, 4B, 4C, 3, 2B, 1, Triftstraße Nr. 2, 3, Briesestraße
Aktuelle Nutzung	<p><u>Nördlicher Bereich (ab Briesestraße, nördlich Friedrichsauer Ring, südlich am Langen Berg; bis Lehnitzstraße; Flurstücke 122, 157, 158):</u> Grünzug; dichter Baumbestand, überwiegend mit Kronenschluss; Weg, Waldcharakter.</p> <p><u>Zentraler Teil (westlich angrenzend an Wohnsiedlung am Wiesengrund, bis Lehnitzstraße; Flurstücke 981, 1938)</u> Wiesen und Brachfläche im Westen; mit Bäumen und Gehölzen bestandene Bereiche im Osten, Sportplatz, Spielplatz Bergfelde.</p> <p><u>Südlicher Bereich (Außenbereichsnutzungen und Friedhof)</u> Westlicher Abschnitt: Flurstücke nördlich Dorfstraße, südlich Wiesengrund: Nebengebäude, gärtnerische Nutzung; Garten- und Wochenendhäuser. Östlicher Abschnitt: Friedhof (Flurstück 1996)</p>
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Nördlicher Bereich (ab Briesestraße, nördlich Friedrichsauer Ring, südlich am Langen Berg; bis Lehnitzstraße; Flurstücke 122, 157, 158):</u> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung der Landschaft</p> <p><u>Zentraler Teil (westlich angrenzend an Wohnsiedlung am Wiesengrund, bis Lehnitzstraße; Flurstücke 981, 1938 – nördliche Abgrenzung nicht mit Flurstücken übereinstimmend)</u> Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmungen: Spielplatz, Parkanlage</p> <p><u>Südlicher Bereich (Außenbereichsnutzungen und Friedhof)</u> Westlicher Bereich: Flächen für Maßnahmen (Teilbereich); private Grünfläche; Östlicher Bereich: Parkfläche</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor? (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u>	<p>Nein. Der Bereich ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu qualifizieren. Im Einzelnen:</p> <p><u>Nördlicher Bereich (ab Briesestraße, nördlich Friedrichsauer Ring, südlich am Langen Berg; bis Lehnitzstraße; Flurstücke 122, 157, 158):</u></p>

	<p>Der Bereich ist aufgrund seines Charakters als dicht mit Bäumen und Sträuchern bestandener Grünzug optisch klar erkennbar als Außenbereich zu qualifizieren. Die umgebende Bebauung prägt diesen Bereich nicht. Zu den Flurstücken an der Straße Am Langen Berg hin wird die optische Zäsur auch durch die Geländeform deutlich (leichte Anhöhe). Der Baumbestand ist dicht und weist überwiegend kompletten Kronenschluss auf.</p> <p><u>Zentraler Bereich (westlich angrenzend an Wohnsiedlung am Wiesengrund, bis Lehnitzstraße; Flurstücke 981, 1938 – nördliche Abgrenzung nicht mit Flurstücken übereinstimmend)</u></p> <p>Das Flurstück 981 wird als extensive Wiese genutzt und ist im Westen klar von der Siedlung an der Straße „Wiesengrund“ abgegrenzt. Der östliche Bereich enthält Freiflächen und mit Bäumen bestandene Flächen. Sie werden von der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung nicht optisch geprägt. Der Parkcharakter ist erkennbar. Ein Sportplatz und ein Spielplatz liegen in dem Bereich, sind aber nicht als Teil eines Siedlungszusammenhangs wahrzunehmen, sondern als Teil des Grünzugs.</p> <p><u>Südlicher Bereich:</u></p> <p>Flurstück 994/1: Bis zur Abgrenzungslinie des Gebiets N7 Wiesennutzung (Außenbereich) – danach: Garten- bzw. Außenwohnbereich der Wohnnutzung an der Dorfstraße (Nr. 1)</p> <p>Flurstück 1366: Wiesennutzung, ein Nebengebäude - Außenbereich</p> <p>Flurstück 2001: Wiese, Sträucher – nicht klar der Wohnnutzung an der Dorfstraße zugeordnet - Außenbereich</p> <p>Flurstück 992/2: Wiese, Sträucher - Außenbereich</p> <p>Flurstück 1990: Wiese, Nebengebäude – nicht mehr eindeutig der Wohnnutzung zugeordnet - Außenbereich</p> <p>Flurstück 991 (nur teilweise in der Fläche N7): Bis zur Abgrenzungslinie des Gebiets N7: Wiese, Bäume, Sträucher, kleine Nebengebäude, durch große Nebengebäude im südlichen Teil des Flurstücks Abgrenzung zum Außenbereich – Außenbereich</p> <p>Flurstück 1932: gärtnerische Nutzung, keine Prägung als Wohngrundstück durch umliegende mit Nebengebäuden bebaute Flurstücke - Außenbereich</p> <p>Flurstück: 1993: Garten- bzw. Wochenendhäuser, kein Dauerwohnen, gärtnerische Nutzung - Außenbereich</p> <p>Flurstück 990: Garten- bzw. Wochenendhaus, kein Dauerwohnen, gärtnerische Nutzung - Außenbereich</p>
--	--

	<p>Flurstück 982/1: Gärtnerische Nutzung, Nebengebäude – Außenbereich</p> <p>Flurstück 1996: begrünter, parkartig angelegter Friedhofsbereich, Einfriedung</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	-
Maßgebliche nähere Umgebung	-
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	-
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	-
Einfügen – Bauweise	-
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	-
Erschließung gesichert	-
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	-
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Ja. Siehe Begründung oben.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja. Der B-Plan-Rechtsschein setzt für Teilflächen der in dem Bereich liegenden Flurstücke eine gemischte Baufläche fest: Dies betrifft den südlichen Teil des Flurstücks 2001, des Flurstücks 1990 sowie nördliche Teilflächen der Flurstücke 1930, 988/1, 987/1. Diese Bereiche, die als Außenbereich einzuordnen sind, weichen also klar vom Rechtsschein ab und sind grundsätzlich nicht bebaubar.</p> <p>Die übrigen im südlichen Teil als Außenbereich eingeordneten Flurstücke sind im B-Plan-Rechtsschein als öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Hier ist die Einordnung zwar unterschiedlich (Planbereich mit Festsetzung Grünfläche versus Außenbereich), die Rechtsfolge der grundsätzlichen Unbebaubarkeit besteht aber weiterhin.</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p>In den als Außenbereich zu qualifizierenden Teilbereichen, die im B-Plan-Rechtsschein als Mischgebiete festgesetzt sind, entsteht für die Eigentümer durch die daraus folgende grundsätzliche Unbebaubarkeit ein Nachteil. Allerdings wurden die Bereiche über viele Jahre der Geltung des Rechtsscheins nicht für Dauerwohnen genutzt. Die Grundstückseigentümer verfügen jeweils über ihre Wohngebäude mit Dauerwohnnutzung an der Dorfstraße. Durch die Nicht-Bebaubarkeit eines Teilbereichs ihrer Grundstücke entsteht ihnen zwar ein Nachteil, der aber in der Gesamtabwägung hinnehmbar ist.</p>

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

Städtebauliche Belange	Die Einordnung der oben genannten Flächen als Außenbereich stimmt mit dem städtebaulichen Zielen der Stadt überein. Der Grünzug erfüllt wichtige Belange als Erholungs- und Freizeitbereich (Weg, Spielplatz, Sportplatz), als Frischluftentstehungsbereich und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Außerdem gliedert er den Siedlungsbereich. Er soll daher als solcher erhalten bleiben.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N8
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Nordöstlicher Bereich. Nördlich Triftstraße. Westlich Lehnitzstraße; südlich Grünzug Am Langen Berg
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 1 und 2; 970, 971, 972, 973, 1396
Anschriften / Hsnr.	Triftstraße Nr. 4, 5, 6, 7 Lehnitzstraße Nr. 3
Aktuelle Nutzung	Wohnbebauung. Gärtnerische Nutzung. Flurstück 1396, Flur 2(Ecke Triftstraße und Lehnitzstraße) ist überwiegende mit Bäumen bestanden und nur mit einem Nebengebäude bebaut.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Nutzungsschablone 9</u> Reines Wohngebiet Baugrenzen Zahl der Vollgeschosse: 1 Nur Einzelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,6 Offene Bauweise <u>Baugrenzen</u> <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Ja. Der Bereich bildet einen Bebauungszusammenhang. Er wird zwar nördlich und westlich von einem, den Bebauungszusammenhang begrenzenden Grünzug eingeschlossen. Südlich der Triftstraße und östlich der Lehnitzstraße umgeben den Bereich N8 aber mit Wohngebäuden bebaute Bereiche (Flurstück 1051, Flur 1; Flurstück 962/2, Flur 2), die aufgrund der relativ geringen Straßenbreite den Bereich N8 noch mitprägen.

	Das nicht mit einem Wohngebäude bebaute Flurstück (Ecke Triftstraße, Lehnitzstraße) unterbricht nicht den Bebauungszusammenhang aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Mitprägung des Flurstücks durch die westlich, südlich und östlich umgebende Bebauung.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Bereich N8 selbst und umgebende Bebauung südlich der Triftstraße und östlich der Lehnitzstraße.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen; Faktisches Reines Wohngebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<u>Geschossigkeit/Höhe:</u> Da die umgebende Bebauung überwiegend zweigeschossig ist, würde sich ein zweigeschossiges Wohngebäude einfügen. <u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Triftstr. 5 (Flurstück 972) - 105 m ²
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone Bestandsgebäude stehen willkürlich auf den Baugrundstücken. Keine hintere faktische Baugrenze ableitbar.
Erschließung gesichert	Ja: über Lehnitzstraße und Triftstraße
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	ja
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Ja; <u>Geschossigkeit:</u> der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3 zweigeschossige Bebauung fest. Daher diesbezüglich kein Unterschied. Im Hinblick auf die <u>zulässige Grundfläche</u> ist nach § 34 BauGB ein geringeres Maß an Überbauung zulässig. Der Bebauungsplan setzt <u>Baugrenzen</u> fest, die eine Bebauung an der der Triftstraße zugewandten südlichen Seite der Grundstücke ermöglichen. Diese Baugrenzen werden aber durch die Bestandsgebäude auf zwei Flurstücken (971 und 970, Flur 2) nicht eingehalten. Nach § 34 BauGB wäre daher auf dem nicht mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 1396, Flur 2 auch eine rückwärtige Bebauung möglich.
Abwägung:	

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

Eigentümerbelange	Die Eigentümerbelange werden durch die Aufhebung bzgl. der <u>Baugrenzen</u> insofern positiv berührt, als nach § 34 BauGB mehr an Bebauung zulässig ist. Die geringere <u>zulässige Grundfläche</u> nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.
Städtebauliche Belange	Auch eine zweigeschossige Bebauung auf dem bislang unbebauten Flurstück (Flurstück 1396, Flur2) würde sich einfügen und nicht zu städtebaulichen Spannungen bzw. Konflikten führen.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N9
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Nordwestliches Plangebiet. Südlich Birkenwerderstraße, nördlich Sommerstraße, östlich Bahnstraße.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1388, 1389, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406
Anschriften / Hsnr.	Bahnstraße Nr. 1B, 1C, 1A, 1 Birkenwerderstraße Nr. 63A, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 62A, 62B, 62C, 62D Sommerstraße Nr. 57, 55, 54, 53, 52, 51
Aktuelle Nutzung	Wohnhäuser (ein- bis dreigeschossig), gärtnerische Nutzung, ein unbebautes Flurstück an Ecke Birkenwerderstraße/ Sommerstraße mit Packstation. An der nordwestlichen Ecke (Bahnstraße/Birkenwerderstraße) befindet sich ein dreigeschossiges Reihenhaushaus (Flurstücke 1400, 1401, 1402, 1403, 1030 der Flur 2).
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Nutzungsschablone 5</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Ja; Der Bereich ist als 34er-Bereich zu qualifizieren. Er ist auf nahezu allen Flurstücken mit Wohnhäusern bebaut

	(Ausnahme: Flurstück 1037) und ist eingegliedert in die vorhandene Siedlungsstruktur (nördlich, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an).
Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?	
Maßgebliche nähere Umgebung	Gebiet selbst und Umgebung: Wohnbebauung südliche der Sommerstraße, Wohnbebauung westlich der Bahnstraße und Wohngebäude nördlich der Birkenwerderstraße.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen, nicht störende Gewerbebetriebe (Packstation); faktisches allgemeines Wohngebiet, da Packstationen als nicht störendes Gewerbe (Spitzlei, BauR 2018, 1064 (1069)) im reinen Wohngebiet unzulässig sind
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Geschossigkeit/Höhe:</u> Eine dreigeschossige Bebauung würde sich einfügen. Grund dafür ist, dass es im nordwestlichen Bereich des Teilgebietes N9 bereits zwei mit dreigeschossigen Reihenhäusern bebaute Flurstücke gibt.</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u></p> <p>Birkenwerderstr. 64 - 126 m²</p> <p>Für Bahnstr. 1C und Sommerstr. 51-52: Sommerstr. 50 – 157 m²</p> <p>Für Sommerstr. 55-57 und Birkenwerderstr. 68 – 139 m²</p>
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Keine faktischen Baugrenzen ableitbar (auch aufgrund der unterschiedlichen Flurstückszuschnitte innerhalb des spitz zulaufenden Teilgebietes N9.
Erschließung gesichert	Ja. Durch Sommerstraße, Birkenwerderstraße und Bahnhofstraße.
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja.</p> <p>Der B-Plan-Rechtsschein sieht die Zulässigkeit nur von <u>Hausgruppen</u> vor. Solche finden sich im Gebiet überwiegend nicht. Ausnahme sind Reihenhäuser an der nordwestlichen Grenze.</p> <p>Im Hinblick auf die <u>zulässige Grundfläche</u> ist nach § 34 BauGB bei einem Großteil der Flurstücke ein deutlich geringeres Maß an Überbauung zulässig. Bei einzelnen Grundstücken ist ein Mehr an Bebaubarkeit gegeben.</p>

Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die geringere zulässige Grundfläche nach § 34 BauGB bzgl. der meisten Flurstücke im Bereich N9 stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.
Städtebauliche Belange	Eine dreigeschossige Bebauung würde zu einer wahrnehmbaren Änderung des Ortsbildes in dem Bereich führen, die aber nicht zu städtebaulichen Spannungen oder Konflikten führen würde.
Entsteht ein Planungserfordernis	nein
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N10
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentrum des Plangebietes; Nördlich Dorfstraße; östlich Friedrichsauer Ring
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 991, 1930, 1931, 1989, 2000, 987/1, 988/1, 994/1, 995/1
Anschriften / Hsnr.	Dorfstraße Nr. 3, 4, 2A, 2, 6, 5, 1 Birkenwerderstraße Nr. 1
Aktuelle Nutzung	<u>Westlicher Rand des Gebietes (Flurstück 995/1):</u> gewerbliche Nutzung (Autohaus u.a.; KFZ-Prüfstelle); komplett versiegelte Fläche, PKW-Stellplätze. <u>Zentraler/östlicher Bereich</u> (an der Dorfstraße gelegene Flurstücke 994/1, 2000, 1989, 991, 1930, 1931, 988/1, 987/1): Zur Dorfstraße ausgerichtete Wohnhäuser (Hausnummern: 1, 2, 3, 4, 5 und 6). Wohnhaus mit Hausnummer 2A im rückwärtigen Bereich des Flurstücks. Großflächige Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich (z.T. ehemalige landwirtschaftliche Nutzung) auf den Flurstücken 994/1, 2000, 991. Einzelne gewerbliche Nutzung (Werkstattlager).
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	Gemischte Baufläche (überwiegend) mit zwei unterschiedlichen Nutzungsschablonen: <u>Nutzungsschablone 2</u> Mischgebiet Zahl der Vollgeschosse II GRZ: 0,6; GFZ: 1,0 Offene Bauweise TH: 6,00-8,00m Anm.: Bzgl. Bereiche Nutzungsschablone 2: keine Geltung der Textfestsetzung Nr. 3 <u>Nutzungsschablone 3</u> Mischgebiet

	<p>Zahl der Vollgeschosse I Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 0,8 Offene Bauweise <u>Textfestsetzung Nr. 3</u>: zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p> <p>Kleinere mit Nebengebäuden bebaute Teilbereiche des Prüfgebiets N10 ragen in den im B-Plan als Grünfläche festgesetzten Bereich des Grünzugs am Langen Berg hinein. Dies betrifft die Flurstücke 994/1 und 991. Siehe auch Prüfbogen zur Fläche N7.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	<p>Der Bereich N10 umfasst eine erkennbar gewerblich genutzte Fläche am westlichen Rand (Flurstück 995/1) sowie mit Wohnhäusern (und dazugehörigen Nebengebäuden) bebaute Flächen (ab Dorfstraße Hs.Nr. 1 bzw. Flurstück 994/1).</p> <p>Das Flurstück 995/1 ist mit einem großflächigen einstöckigen Einzelhandelsgebäude bebaut, dass im starken Kontrast zur umliegenden Wohnbebauung steht. Zu diesem Kontrast trägt auch die komplette Versiegelung des Flurstücks für PKW-Stellplätze bei. Die gewerbliche Nutzung wird aufgrund der Versiegelung mit der ebenfalls annähernd voll versiegelten Fläche der gegenüberliegenden Einzelhandelsnutzung (Norma) an der B96a optisch in Verbindung gebracht (diese liegt im Geltungsbereich des B-Plans BP 41).</p> <p>Das östlich angrenzende Flurstück 994/1 ist zum einen räumlich etwas abgesetzt mit einem Wohnhaus (Dorfstraße 1) bebaut, zum anderen weist das Flurstück eine gärtnerische Nutzung auf. Das Flurstück 994/1 steht daher erkennbar mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Dorfstraße im Zusammenhang.</p> <p>Die Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Dorfstraße, beginnend mit Dorfstraße Hs.Nr. 1 korrespondiert erkennbar mit der ebenfalls zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung südlich der Dorfstraße (Prüfgebiet M2 und BP 41) und bildet daher einen Bebauungszusammenhang, der aufgrund seiner relativ einheitlichen Struktur von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden als faktisches Allgemeines Wohngebiet qualifiziert werden kann.</p> <p>Der Bereich wird innerhalb des Prüfgebietes N10 nicht von dem gewerblich genutzten Flurstück 995/1 klar mitgeprägt. Von der Dorfstraße aus ist das eingeschossige Gebäude des Autohauses erst auf der Höhe der Dorfstraße 1 wahrzunehmen. Dies spricht gegen eine Einordnung von Teilbereichen der nördlichen Dorfstraße als faktisches Mischgebiet.</p>

Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?	
Maßgebliche nähere Umgebung	Wohnbebauung südlich der Dorfstraße. Mit Nebengebäuden bebauter rückwärtiger Bereich der Flurstücke nördlich der Dorfstraße.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Faktisches Allgemeines Wohngebiet (aufgrund einzelner gewerblicher Nutzungen) Flurstück 995/1 (Autohaus): gewerbliche Nutzung
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<u>Zwei- bis dreigeschossige</u> Einzelwohnhäuser würden sich aufgrund des Bestandes an Wohngebäuden in der Dorfstraße einfügen. <u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Birkenwerderstr. 1 (Flst. 995/1) – 627 m ² Für Dorfstr. 4: Dorfstr. 3 (Flst. 991) – 204 m ² Für Dorfstraße 5/6: Eigenes Vorbild – 122/87 m ² Die Bebauung südlich der Dorfstr. in 2. Reihe hat keine prägende Wirkung mehr
Einfügen - Bauweise	offen
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (Dorfstraße)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Ja. <u>Art der Nutzung:</u> Der B-Plan hat das gesamte Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Tatsächlich ist der östliche Bereich (ab Dorfstraße 1) aber von Wohnnutzungen geprägt. Die gewerbliche Nutzung auf Flurstück 995/1 prägt den wohnlich genutzten Bereich nicht maßgeblich mit. Daher stimmt der Rechtsschein mit der tatsächlichen planungsrechtlichen Situation nicht überein. Das Flurstück 995/1 ist ausschließlich gewerblich genutzt. Dort befinden sich keine Wohnnutzungen. Er steht mit der übrigen Bebauung entlang der Birkenwerderstraße im Zusammenhang. Bezüglich der <u>Geschossigkeit</u> weicht der B-Plan, der zwei Vollgeschosse vorsieht (innerhalb der Bereiche der Nutzungsschablone 3 unter Berücksichtigung der Textfestsetzung Nr. 3), teilweise von der tatsächlichen Bebauung ab. Auf einzelnen Flurstücken sind dreigeschossige Gebäude vorhanden (Hs.Nr. 1; Hs.Nr. 5).

	<u>Zulässige Grundfläche:</u> heterogene Situation: überwiegend lässt § 34 BauGB nur geringere Überbaubarkeit zu. Auf zwei Flurstücken ist aber ein Mehr an Überbauung nach § 34 BauGB möglich.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p><u>Faktisches Allgemeines Wohngebiet:</u> Die Eigentümerbelange werden im Hinblick auf den Teil des Gebietes N10, der als faktisches Allgemeines Wohngebiet einzuordnen ist, sowohl positiv als auch negativ berührt. Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ist gegenüber dem Rechtsschein ein Mehr an Geschossigkeit möglich (B-Plan: zwei Vollgeschosse im Bereich der Nutzungsschablone 3); tatsächliche Bebauung: bis zu drei Vollgeschosse). Bezüglich der Art der Nutzung bedeutet die Einordnung als faktisches Allgemeines Wohngebiet ein Weniger an Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zum Rechtsschein (Mischgebiet).</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung:</u> Die Eigentümerbelange werden durch die Aufhebung nicht berührt. Aufgrund der für das Grundstück maßgeblichen näheren Umgebung ist weiterhin auch eine Gewerbenutzung zulässig. Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ist gegenüber dem Rechtsschein ein Mehr an Geschossigkeit möglich.</p>
Städtebauliche Belange	Die getroffene Einordnung nach § 34 BauGB entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt für den Bereich. Die gewerbliche (Einzelhandels-)Nutzung soll sich nur entlang der Mittel- und der Birkenwerderstraße entwickeln. Innerhalb der Dorfstraße soll der Wohn- bzw. Dorfcharakter erhalten bleiben.
Entsteht ein Planungserfordernis	<p>Der Rahmen des § 34 BauGB erlaubt für die Bebauung nördlich der Dorfstraße eine Beurteilung, die den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entspricht und keine Konflikte erwarten lässt. Die nach § 34 BauGB um ein Vollgeschoss höhere mögliche Bebauung, würde (da bereits zwei dreigeschossige Gebäude bestehen) zu einer wahrnehmbaren, aber nicht erheblich störenden Veränderung des Ortsbildes führen.</p> <p>Die Tatsache, dass durch die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet weniger Nutzungsmöglichkeiten gegeben werden als es der Rechtsschein vorgab, führt nicht zwingend zu einem Planungserfordernis.</p>
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	N11
Ausgangsdaten	

Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentral westlich. Südlich der Triftstraße; nördlich der Dorfstraße bzw. Mühlenbecker Straße; östlich der Lehnitzstraße.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 1 und 2; 984, 1043, 1050, 1051, 1052, 1054, 1055, 1056, 1434, 1762
Anschriften / Hsnr.	Dorfstraße Nr. 7 Mühlenbecker Straße Nr. 4, 7, 8 Triftstraße Nr. 10, 9, 8 Lehnitzstraße Nr. 1, 2, 2A
Aktuelle Nutzung	<u>Westlicher Bereich:</u> Wohngebäude an der Ecke Triftstraße/Dorfstraße (Flurstück 984); Gemeinbedarfsnutzungen im westlichen Teilbereich: Freiwillige Feuerwehr auf Flurstück 1762, Flur 2; <u>Östlicher Bereich:</u> Kindertagesstätte auf Flurstück 1434, Flur 2). Überwiegend zweigeschossige Einzelwohnhäuser mit Gartenbereichen (Lehnitzstraße, nördlich Mühlenbecker Straße)
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Nutzungsschablone 9 für westlichen und östlichen Bereich:</u> Reines Wohngebiet Baugrenzen Zahl der Vollgeschosse: I Nur Einzelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,6 Offene Bauweise <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig. <u>Gemeinbedarfsfläche</u> mit Zweckbestimmung Kindergarten für zentralen Bereich.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor? (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u>	Ja. Der gesamte Bereich der Prüffläche N11 ist als 34er-Bereich einzuordnen. Das Flurstück 984 (Ecke Dorfstraße/Triftstraße) ist mit einem Wohnhaus bebaut. Zwar besteht aufgrund der Flurstücksgrößen zwischen dem Wohnhaus und dem westlich am nächsten liegenden Gebäudeensemble der Feuerwehr ein unbebauter Bereich auf ca. 50 m Ausdehnung. Diese Lücke in der Bebauung unterbricht allerdings den Siedlungszusammenhang nicht: Südlich der Dorfstraße bzw. im Weiteren Mühlenbecker Straße befinden sich Wohngebäude. Die Straße hat aufgrund ihrer geringen Breite keine trennende Wirkung. Das Kita-Flurstück mit dem an Wohnbebauung angelehnten

	<p>Architektur des Kitagebäudes setzt den Bebauungszusammenhang fort.</p> <p>Östlich daran schließt sich bis zur Lehnitzstraße ein Bereich mit Einzelwohnhäusern an, die aufgrund der umliegenden Wohnbebauung (östlich der Lehnitzstraße, südlich der Mühlenbecker Straße und nördlich der Triftstraße in den Bebauungszusammenhang des Ortsteils eingegliedert ist.</p> <p>Da Kindergarten-Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig sind, spricht dies für die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Das Feuerwehrgebäude fällt aufgrund seiner Architektur nicht so deutlich aus dem Rahmen der umgebenden Bebauung, dass es als Fremdkörper angesehen werden müsste. Daher nimmt es am Bebauungszusammenhang teil.</p>
Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?	
Maßgebliche nähere Umgebung	<p>Der Bereich N11 wird westlich, südlich, östlich und in einem Teilabschnitt auch nördlich von Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der relativ geringen Straßenbreite prägen diese Bereiche den Bereich N11 mit.</p> <p>Das Gebiet selbst ist im östlichen Bereich (Wohnbebauung) einheitlich, im westlichen Bereich (ab dem mit dem Kitagebäude bestandenem Flurstück 1434) uneinheitlich bebaut. Die Grundflächen des Kita-Gebäudes und des Feuerwehrhauses sind um ein Mehrfaches größer als die der Wohnbebauung.</p>
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnnutzung, Gemeinbedarfsnutzung; faktisches Allgemeines Wohngebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Geschossigkeit:</u> zwei Vollgeschosse</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u></p> <p>Für Triftstr. 10, Lehnitzstraße 1-2A sowie Mühlenbecker Str. 8: Lehnitzstr. 86 – 161 m²</p> <p>Mühlenbecker Str. 4 und 7: Mühlenbecker Str. 4 - 106 m² Dorfstr. 7: Birkfeldstr. 1 – 164 m²</p> <p>Mühlenbecker Str. 7 hat Platz für zwei Hauptgebäude; Feuerwehr und Kita sind deutlich größer, aber umliegende Grundstücke zu klein, um solche Gebäude aufzunehmen</p>
Einfügen - Bauweise	offen
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja.
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja.

Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)	Nein.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja. Der B-Plan setzt das Gebiet überwiegend als <u>Reines Wohngebiet</u> fest. Auch das Flurstück des Feuerwehrgebäudes (Flurstück 1761) wird im B-Plan als Reines Wohngebiet festgesetzt. In einem Reinen Wohngebiet wäre die Feuerwehr-Nutzung jedoch nicht zulässig.</p> <p>Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet für den gesamten Bereich schließt die Zulässigkeit eines Kindergartens in der vorhandenen Größe mit ein (wäre ggf. im Reinen Wohngebiet in dieser Größe nicht zulässig gewesen) und lässt gegenüber dem Reinen Wohngebiet ein Mehr an Nutzungen zu.</p> <p><u>Geschossigkeit</u>: Unter Berücksichtigung von Nutzungsschablone (ein Vollgeschoss) und Textfestsetzung Nr. 3 (ein zusätzliches Vollgeschoss durch Dachausbau) besteht keine Abweichung.</p> <p><u>Zulässige Grundfläche</u> Mit Ausnahme des Kita-Flurstücks ist auf allen Flurstücken nach § 34 BauGB ein geringeres Maß an Überbaubarkeit möglich als nach B-Plan-Rechtsschein.</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p>Die Eigentümerbelange werden bzgl. der <u>Art der Nutzung</u> positiv berührt: Die Einordnung als faktisches Allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB lässt gegenüber dem Rechtsschein des B-Plans mehr Nutzungsmöglichkeiten zu.</p> <p>Das geringere Maß an <u>zulässiger Grundfläche</u> stellt für die Eigentümer einen Nachteil dar.</p>
Städtebauliche Belange	Da der Bereich überwiegend bebaut ist, wäre die weitere Bebauung bestehender Lücken (nur Flurstück 1043 ist derzeit komplett unbebaut) oder Ersatzneubauten aufgrund des Maßstabs des § 34 BauGB dergestalt steuerbar, dass es nicht zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen kommen würde.
Entsteht ein Planungserfordernis	Ggf. Absicherung der Gemeinbedarfsnutzung Feuerwehr, falls Erweiterungspläne bestehen, die den Rahmen des nach § 34 BauGB Zulässigen überschreiten.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Mitte:

Steckbrief für Fläche Nr.	M1
----------------------------------	----

Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentral westlicher Bereich des Plangebietes; Südlich Sommerstraße, westlich Bahnstraße, östlich Mittelstraße; nördlich angrenzend an Geltungsbereich B-Plan 65.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1178, 1184, 1703, 1704, 1950, 1951, 1172, 1176, 1174, 1175, 1179/1, 1179, 1180/1, 1180, 1183/2, 1702, 1186/1, 1186/2, 1952, 1953
Anschriften / Hsnr.	Bahnstraße Nr. 3, 5, 7 Sommerstraße Nr. 1, 1A, 2, 3, 5, 6, 8 Mittelstraße Nr. 1, 1A, 2 Dorfstraße Nr. 16
Aktuelle Nutzung	Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung im viergeschossigen Gebäude Ecke Sommerstraße/Mittelstraße (Flurstück 1186/2; Hs.Nr. Mittelstraße 1A) und rein gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) im eingeschossigen Gebäude auf Flurstück 1952 (Hs.Nr. Mittelstraße 2). Alle anderen Flurstücke sind mit Einzelwohnhäusern bebaut. Ganz überwiegend zwei Vollgeschosse. Im rückwärtigen Bereich der z.T. langgestreckten Flurstücken ist gärtnerische Nutzung vorherrschend.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Östlicher und südlicher Bereich (Flurstücke an der Mittelstraße und im Übergang zum B-Plan 65)</u> <u>Nutzungsschablone 5</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise <u>Westlicher Bereich (Flurstücke südlich der Sommerstraße)</u> <u>Nutzungsschablone 7</u> Reines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig GRZ 0,4; GFZ: 0,8 Offene Bauweise <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> <u>(Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u>	Ja. Der Bereich ist insgesamt als 34er-Bereich einzuordnen. Er ist komplett mit Einzelwohnhäusern bebaut, macht den Eindruck der Geschlossenheit und ist

	<p>auch nördlich der Sommerstraße sowie westlich der Bahnstraße von Wohnbebauung umgeben.</p> <p>Südlich grenzen vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsblöcke an, die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 65 liegen. Diese Bebauung weicht aber von der städtebaulichen Konzeption erkennbar so deutlich von dem Bereich M1 ab, dass er sich nicht maßstabsbildend und prägend auf die nördlich gelegenen Flurstücke des Teilgebietes M1 auswirkt.</p> <p>Die großflächigen Einzelhandelsnutzungen an der Mittelstraße/Dorfstraße liegen dem östlichen Rand des Gebietes M1 direkt gegenüber und prägen die am östlichen Rand gelegenen Flurstücke (1186/2 und 1952, s.o.) mit.</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	<p>Gebiet selbst und Wohnbebauung nördlich der Sommerstraße sowie westlich der Bahnstraße.</p> <p>Südlich grenzen viergeschossige Wohn- und Geschäftsblöcke an, die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 65 liegen und den Bereich aufgrund des städtebaulich komplett abweichenden Konzeptes nicht mitprägen.</p>
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen, Einzelhandel; faktisches Allgemeines Wohngebiet
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Geschossigkeit:</u> Drei- bis viergeschossige Bebauung würde sich aufgrund der Umgebungsnutzung im östlichen Bereich des Teilgebietes M1 einfügen (viergeschossiges Gebäude auf Flurstück 1186/2, Ecke Sommer-/Mittelstraße). Im westlichen Bereich des Teilgebietes erreicht die Bebauung maximal Zweigeschossigkeit, so dass sich in diesem Bereich eine zweigeschossige Bebauung einfügt.</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u></p> <p>Sommerstraße 1A (Flurst. 1950) – 139 m² Für westliche Ecke: Sommerstr. 52 – 157 m² Für Mittelstraße 1-2 – 456 m² Sommerstraße 3 hat zwei Hauptgebäude > prüfen, ob Bebauung in 2. Reihe zulässig ist</p>
Einfügen - Bauweise	Offen
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone</p> <p>Faktische rückwärtige Baugrenzen.</p>
Erschließung gesichert	Ja. Sommerstraße, Bahnstraße, Mittelstraße
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja.

Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)	Nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterscheid zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Die planungsrechtliche Lage weicht nur in Teilen vom B-Plan-Rechtsschein ab:</p> <p><u>Geschossigkeit:</u></p> <p><u>Östlicher Bereich (Flurstücke an der Mittelstraße)</u> Das Gebäude auf dem Flurstück 1186/2 weicht von der Geschossigkeit des B-Plan Rechtsscheins (drei Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Nutzungsschablone und Textfestsetzung Nr. 3) ab (vier Vollgeschosse). Das Gebäude auf Flurstück 1952 bleibt mit einem Vollgeschoss unter dem Maximalmaß des B-Plan-Rechtsscheins. Nach § 34 BauGB würde sich eine bis zu viergeschossige Bebauung des Flurstücks einfügen.</p> <p><u>Westlicher Bereich (Flurstücke südlich der Sommerstraße)</u> Aufgrund der Umgebungsbebauung würde sich eine zweigeschossige Bebauung einfügen. Hier bleibt die Ausnutzbarkeit im Hinblick auf die Geschossigkeit unter dem B-Plan-Rechtsschein (drei Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Nutzungsschablone und Textfestsetzung Nr. 3).</p> <p><u>Zulässige Grundfläche:</u> Bei bis auf eine Ausnahme ist das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Grundfläche geringer als nach Rechtsschein.</p> <p>Die <u>Baugrenzen</u> des B-Plan-Rechtsscheins werden eingehalten.</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p>Die Eigentümerbelange werden aufgrund der nach § 34 BauGB größeren Ausnutzbarkeit im Hinblick auf die Zahl der <u>Vollgeschosse</u> im <u>östlichen</u>, noch vom Flurstück 1186/2 geprägten Bereich positiv berührt, insbesondere bzgl. des bislang nur eingeschossig bebauten Flurstücks 1952.</p> <p>Im <u>westlichen</u> Bereich ergibt sich bzgl. der Geschossigkeit bzw. Höhe der Gebäude ein Nachteil (nur zwei Vollgeschosse nach § 34 BauGB).</p> <p>Die geringere <u>zulässige Grundfläche</u> nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.</p>
Städtebauliche Belange	<p>Städtebauliche Belange (Ortsbild) könnten vorliegend berührt werden, da § 34 BauGB im östlichen Bereich ein höheres Nutzungsmaß im Hinblick auf die Geschossigkeit zulassen würde.</p>
Entsteht ein Planungserfordernis	<p>Geht man davon aus, dass sich die Bebauung des südlich angrenzenden, im Geltungsbereich des B-Plans 65 liegenden Bereichs, aufgrund der Andersartigkeit der Bebauung nicht auf den nördlichen Bereich M1 auswirkt,</p>

	ist nicht von der Notwendigkeit einer Planung für den Bereich M1 auszugehen, weil der Gebietscharakter bewahrt werden kann.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	M2
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentral im Plangebiet; Südlich der Dorfstraße; Nördlich angrenzend an Geltungsbereich B-Plan BP 41
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1960 und 1962 (nördlicher Bereich)
Anschriften / Hsnr.	Dorfstraße Nr. 16, 15
Aktuelle Nutzung	Zweigeschossiges Wohnhaus (1960) und dreigeschossiges Wohn- und Gewerbehaus (1962); Östlich grenzt Parkplatzfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Hs.Nr. 16a) an. Südlich grenzt großflächiger Einzelhandelsbetrieb an: Östlich grenzen Wohnhäuser an der Dorfstraße an.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Nutzungsschablone 3:</u> MI (Mischgebiet) Ein Vollgeschoss GRZ: 0,6; GFZ: 0,8 Offene Bauweise <u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Ja. Bereich bildet zusammen mit der relevanten umliegenden Bebauung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der ein ausreichendes Gewicht besitzt (Lage um Ortskern von Bergfelde).
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Die maßgebliche, prägende Umgebung wird gebildet aus der nördlich der Dorfstraße und östlich an der Dorfstraße angrenzenden Wohnbebauung. Südlich und westlich grenzen die Flächen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an. Die umliegende Wohnbebauung und der Bestand prägen die beiden Flurstücke. Der südlich gelegene großflächige Einzelhandelsbetrieb hat eine dominierende Wirkung und ist allerdings in seiner wahrnehmbaren Nutzung auf die Mittelstraße ausgerichtet. Der Wohngebietscharakter in der Dorfstraße wird von der komplett abweichenden Bebauung (eingeschossig; großflächig) des großflächigen Einzelhandels nicht maßstabsbildend mitgeprägt.

Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnnutzung; Faktisches Allgemeines Wohngebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	Der Bereich ist durch die bestehende Bebauung (zwei- und dreigeschossig) und die umgebende zweigeschossige Bebauung geprägt. <u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Dorfstr. 16 (Flst. 1960) - 180 m ²
Einfügen - Bauweise	Offen
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (Dorfstraße)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Ja. <u>Art der Nutzung:</u> Im Bebauungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, nach § 34 ist er als faktisches allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Der Bebauungsplan sieht unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3 eine Bebauung mit maximal zwei <u>Vollgeschossen</u> vor – die tatsächliche Bebauung geht jedoch darüber hinaus, so dass sich eine bis zu dreigeschossige Bebauung einfügen würde. <u>Zulässige Grundfläche:</u> Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche ist nach § 34 BauGB jedoch ein geringeres Maß an Überbauung zulässig.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die Eigentümerbelange werden insofern negativ berührt, als die <u>Art der Nutzung</u> eine geringere Ausnutzbarkeit der beiden Flurstücke erlaubt (Allgemeines Wohngebiet statt vorher Mischgebiet mit Zulässigkeit auch von gewerblichen Nutzungen). Im Hinblick auf die <u>Geschossigkeit</u> entsteht insoweit ein Vorteil, als nach § 34 BauGB eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich wäre (B-Plan: zwei Vollgeschosse). Die geringere <u>zulässige Grundfläche</u> nach § 34 BauGB – insbesondere des Flurstücks 1960 - stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.
Städtebauliche Belange	Die Einordnung als faktisches Allgemeines Wohngebiet entspricht dem bestehenden Charakter des Gebietes, der nach dem Willen der Stadt auch erhalten bleiben soll.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	M3
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentral östlich im Plangebiet; Südlich der Dorfstraße; Südlich und westlich der Brückenstraße; Nördlich der Elfriedestraße. Östlich der Birkfeldstraße.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 1 und 2; 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1755, 1819, 1034/10, 1367/1
Größe der Flurstücke	
Anschriften / Hsnr.	Elfriedestraße Nr. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 43, 41 Dorfstraße Nr. 11B, 11, 10, 9, 8, 12 Birkfeldstraße Nr. 1 Brückenstraße Nr. 3C, 3E, 3A, 3B, 3D
Aktuelle Nutzung	Ganz überwiegend Wohngebäude. Art der Wohngebäude sehr unterschiedlich: <ul style="list-style-type: none"> - An Dorfstraße: Einzelwohnhäuser (zweigeschossig) - Südlich Brückenstraße: Hausgruppen (zweigeschossig) - Nördlich Elfriedestraße: Reihenhäuser (dreigeschossig)
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Nördlicher Bereich an der Dorfstraße:</u> <u>Nutzungsschablone 2:</u> Mischgebiet Zahl der Vollgeschosse II GRZ: 0,6; GFZ: 1,0 Offene Bauweise TH: 6,00-8,00m</p> <p>Textfestsetzung Nr. 3 gilt nicht für Gebiete in Nutzungsschablone 2.</p> <p><u>Nutzungsschablone 3:</u> MI (Mischgebiet) Zahl der Vollgeschosse I GRZ: 0,6; GFZ: 0,8 Offene Bauweise</p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p> <p><u>Südlicher Bereich (südlicher der Brückenstraße):</u> <u>Nutzungsschablone 5</u></p>

	<p>Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p>Textfestsetzung Nr. 3: zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p> <p>Zentraler Bereich: Private Grünfläche</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Ja. Gesamter Bereich ist mit Wohngebäuden bebaut. Nur ein Flurstück (1412) ist unbebaut. Bebauung von erheblichem Gewicht. Eindruck der Geschlossenheit besteht trotz sehr unterschiedlicher Haus- bzw. Bebauungstypen.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Gebiet selbst; Wohnbebauung nördlich der Dorfstraße; Wohnbebauung östlich der Birkfeldstraße; Wohnbebauung südlich der Elfriedestraße
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen; faktisches Allgemeines Wohngebiet (nördlicher Bereich an der Dorfstraße); faktisches Reines Wohngebiet (südlicher Bereich)
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Geschossigkeit/Höhe:</u></p> <p><u>Nördlicher Bereich an der Dorfstraße:</u> Ein- bis zweigeschossige Bebauung würde sich einfügen.</p> <p><u>Südlicher Bereich (südlicher der Brückenstraße):</u> Dreigeschossige Bebauung würde sich einfügen</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u></p> <p>Für Elfriedestr. 41-44 und Brückenstr. 3: Brückenstr. 4b – 436 m² Für Bebauung Dorfstr. 12/11B: Dorfstr. 13A (umgebaute Scheune) - 318 m² Übrige Bebauung Dorfstr. sowie Flst. 1387, 1395, 1403: Dorfstr. 11B - 237 m² Für Reihenhäuser und Garagen: Eigenes Vorbild - 55 m² Brückenstr. 4b liefert Vorbild für mehrere Solitäre</p>
Einfügen – Bauweise	offen und geschlossen
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Überwiegend ja; Prüfung Erschließung Flurstück 1412

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	ja
Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)	nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja.</p> <p><u>Nördlicher Bereich an der Dorfstraße:</u> Der Bereich ist im Bebauungsplan bzgl. der <u>Art der Nutzung</u> als Mischgebiet ausgewiesen – nach § 34 ist er aber (nur) als faktisches Allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren. Die nach § 34 zulässige <u>Geschossigkeit</u> stimmt mit dem B-Plan-Rechtsschein überein (Zweigeschossigkeit sowohl in Bereich Nutzungsschablone 2 als auch in Bereich Nutzungsschablone 3 i.V.m. Textfestsetzung Nr. 3).</p> <p><u>Zentraler Bereich:</u> Die Flurstücke 1034/10 und 1715 sind zwar im südlichen Bereich nicht mit Hauptgebäuden bebaut, da sie aber inmitten eines Bebauungszusammenhangs liegen (insbesondere unmittelbar südlich liegende Wohnbebauung auf den Flurstücken 1367/1 und 1755), der in dem Bereich zudem keine faktischen Baugrenzen erkennen lässt, wäre der Bereich nach § 34 BauGB bebaubar. Es liegt kein Außenbereich im Innenbereich vor. Damit weicht die Lage klar vom Rechtsschein des Bebauungsplans (Grünfläche) ab.</p> <p><u>Südlicher Bereich</u> Der südliche Bereich ist im B-Plan-Rechtsschein bzgl. der <u>Art der Nutzung</u> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Gebiet sind allerdings ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Damit hat es den Charakter eines faktischen reinen Wohngebietes. Allerdings sind bereits alle Flurstücke komplett bebaut.</p> <p>Im B-Plan sind unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3 drei <u>Vollgeschosse</u> festgesetzt. Dies stimmt mit der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung überein.</p> <p><u>Zulässige Grundfläche:</u> Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche ist nach § 34 BauGB ein geringeres Maß an Überbauung zulässig.</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die Eigentümerbelange werden vorliegend insofern im Hinblick auf die <u>Art der Wohnnutzung</u> negativ berührt, als sowohl im nördlichen Bereich (B-Plan: Mischgebiet – 34er-Einordnung: Allgemeines Wohngebiet) als auch im südlichen Bereich (B-Plan: Allgemeines Wohngebiet – 34er-Einordnung: reines Wohngebiet) die Art der Nutzung vom B-Plan abweicht und ein Weniger an Nutzungsmöglichkeiten zulässig ist.

	<p>Für die Eigentümerbelange positiv ist, dass die im B-Plan-Rechtsschein als <u>Grünfläche</u> ausgewiesene Fläche nach § 34 BauGB bebaubar ist.</p> <p>Die geringere <u>zulässige Grundfläche</u> nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.</p>
Städtebauliche Belange	Städtebaulich unerwünschte Entwicklungen sind in dem Bereich durch die Aufhebung des B-Plan-Rechtsscheins nicht zu erwarten. Ein Lückenfüllung in dem im B-Plan-Rechtsschein als Grünfläche ausgewiesenen Bereich wäre städtebaulich akzeptabel.
Entsteht ein Planungserfordernis	Kein Planungserfordernis.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	M4
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentral-östlicher Bereich des Plangebietes; Südlich und östlich Elfriedestraße, nördlich Brückenstraße und Bahnflächen
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 1 und 2; 1380, 1816, 1817, 1832, 1863, 1904
Größe der Flurstücke	
Anschriften / Hsnr.	<p>Elfriedestraße Nr. 46, 51, 45, 47, 48, 49, 50, 54, 53, 52, 55, 56</p> <p>Brückenstraße Nr. 10, 11, 9, 8</p>
Aktuelle Nutzung	<p>Im nördlichen Bereich Wohnen (viergeschossige Mehrfamilienhäuser);</p> <p>Im südlichen Bereich: dreigeschossige Mehrfamilienhäuser; Wohnen und Gewerbe (Friseur); Baulücken.</p>
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p>Teilabschnitte von Straßenverkehrsfläche (im nördlichen und im südlichen Teil) und</p> <p><u>Nördlicher Bereich:</u> <u>Nutzungsschablone 5:</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p><u>Südlicher Bereich:</u> <u>Nutzungsschablone 1</u> MI, Mischgebiet Vollgeschosse: II-III GRZ: 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p>

	Textfestsetzung Nr. 3: zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	Ja. Der Bereich ist als 34er-Bereich einzuordnen. Er ist im nördlichen Bereich (Flurstück 1380, Flur 1) komplett mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, so dass der Eindruck der Geschlossenheit besteht. Der südliche Bereich enthält Lücken in der Bebauung (Flurstücke 1904 und 1863 der Flur 1; Stand 12/2025), die jedoch nicht so groß sind, dass sie den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Die unbebauten Bereiche werden durch die direkt anschließenden bebauten Flurstücke mitgeprägt.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Der Bereich selbst und die nördlich (dreigeschossige Reihenhäuser), westlich (viergeschossige Mehrfamilienhäuser, Neubauten) und östlich (dreigeschossige Mehrfamilienhäuser) angrenzende Wohnbebauung. Südlich bilden die Brückenstraße und die Bahnstrecke eine Zäsur. Südöstlich liegt direkt an der Bahnstrecke innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 48 auf dem Flurstück 1877 (südlich u. nördlich der Brückenstraße) ein mehrgeschossiges Parkhaus für Fahrräder und Kraftfahrzeuge.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Der Bestandsbereich und die Baulücken werden von der umgebenden Wohnnutzung sowie dem Parkhaus geprägt. Hinzu kommt die gewerbliche Nutzung (Friseur) auf dem Flurstück 1817.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<u>Geschossigkeit/Höhe:</u> Aufgrund der Mitprägung durch die westlich an der Elfriedestraße angrenzenden viergeschossigen Neubauten, ist eine Viergeschossigkeit mit entsprechender Bauhöhe zulässig. <u>Zulässige Grundfläche:</u> Elfriedestr. 45: zwei Reihenhäuser – 443 m ² Für Brückenstr. 10-11: Ein Solitär – 250 m ²
Einfügen - Bauweise	Offene und geschlossene
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (über Elfriedestraße und Brückenstraße)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein

Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
<p>Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?</p>	<p><u>Nördlicher Bereich:</u> Im nördlichen Bereich besteht bzgl. der Art der Nutzung eine Übereinstimmung von Rechtsschein und Einordnung nach § 34 (Allgemeines Wohngebiet). Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung besteht hier eine Abweichung, da der B-Plan die Bebauung auf maximal drei Vollgeschosse (unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3) begrenzt, während die nach § 34 zulässige Bebauung entsprechend dem Bestand im Gebiet und der Umgebung bis zu vier Geschosse zulässt.</p> <p><u>Südlicher Bereich</u> Eine deutliche Abweichung im Hinblick auf die Art der Nutzung besteht im südlichen Teil des Gebietes, wo der Rechtsschein des B-Plans ein Mischgebiet ausweist. Nach § 34 BauGB handelt es sich aber um eine Gemengelage, in der die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen stark eingeschränkt ist.</p> <p><u>Zulässige Grundfläche:</u> Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche ist nach § 34 BauGB durchgehend ein geringeres Maß an Überbauung zulässig (wobei der Umfang der Abweichung stark variiert).</p>
Abwägung:	
Eigentümerbelange	<p>Für die Eigentümer ergibt sich im <u>nördlichen Bereich</u> nach § 34 bzgl. des Maßes der Nutzung eine größere Ausnutzbarkeit, also eine positive Wirkung.</p> <p>Im <u>südlichen Bereich</u> ergibt sich im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung durch die Einordnung nach § 34 BauGB eine geringere Ausnutzbarkeit im Hinblick auf Nicht-Wohnnutzungen.</p> <p>Die geringere <u>zulässige Grundfläche</u> nach § 34 BauGB stellt für die Eigentümer eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten dar.</p>
Städtebauliche Belange	<p>Städtebauliche Konflikte sind durch die Einordnung nach § 34 BauGB nicht zu erwarten. Das Ortsbild ist bzgl. der Geschossigkeit bereits durch die viergeschossigen Neubauten mitgeprägt.</p> <p>Es besteht Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt, den Wohnungsbau in dem Bereich zu forcieren.</p>
Entsteht ein Planungserfordernis	<p>Da die Stadt den Wohnungsbau gerade auch in dem vorliegenden Bereich fördern möchte (INSEK), gibt § 34 BauGB einen ausreichenden Rahmen, so dass kein Planungsbedürfnis entsteht.</p>
Abwägungsergebnis	<p>Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.</p>

Süden:

Steckbrief für Fläche Nr.	S1
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Südwestlicher Teil des Plangebietes. Südlich der Bahntrasse. Nördlich der Wohnbebauung an der Uhlandstraße.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1894, 1895, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949
Anschriften / Hsnr.	Uhlandstraße Nr. 10 - 10B
Aktuelle Nutzung	Der Bereich ist unbebaut und liegt brach. Er ist zur Bahnstrecke hin und auf Teilabschnitten auch zur Wohnbebauung an der Uhlandstraße hin von Gehölzen und Bäumen umgeben.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Westlicher Teil bis Höhe Schillerstraße:</u></p> <p><u>Nutzungsschablone 4</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II GRZ 0,4; GFZ: 1,0 Geschlossene Bauweise</p> <p>Baugrenzen</p> <p><u>Nutzungsschablone 5</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p>Baugrenzen</p> <p><u>Zentraler und östlicher Abschnitt (von Höhe Schillerstraße bis östliche Spitze)</u></p> <p><u>Nutzungsschablone 1</u> MI, Mischgebiet Vollgeschosse: II-III GRZ: 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p>Baugrenzen</p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> <u>(Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u>	<p>Nein.</p> <p>Der Bereich ist nicht als Innenbereich zu qualifizieren. Er ist komplett unbebaut (weder Wohngebäude noch Nebengebäude). Aufgrund der vor Ort auch klar ersichtlichen nördlichen Abgrenzung der Wohngrundstücke nördlich der Uhlandstraße steht der Bereich nicht im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Wohnbebauung. Nach Norden hin bilden die</p>

	Bahnflächen eine klare Zäsur, die durch eine Gehölzreihe zur Bahnstrecke hin erkennbar ist. Die Wohnbebauung an der Uhlandstraße macht dagegen den Eindruck der Geschlossenheit und der geordneten Siedlungsentwicklung. Die langgezogene und von Westen nach Osten geradlinig und parallel zur Uhlandstraße verlaufende nördliche Abgrenzung zur Fläche S1 bildet eine nach dem äußeren Eindruck städtebaulich gewollte und optisch auch so wahrnehmbare Grenze zum unbebauten Außenbereich.
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	keine
Maßgebliche nähere Umgebung	Bereich S2 (nördlich der Uhlandstraße); Bahnflächen nördlich der Fläche S1.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	-
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	-
Einfügen – Bauweise	-
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Außenbereich, keine Prägung
Erschließung gesichert	-
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	-
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Ja. Der Bereich ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu qualifizieren.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Der Rechtsschein des B-Plans Nr. 1 steht im klaren Widerspruch zur planungsrechtlichen Situation: Er sieht für den gesamten Bereich eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet und damit eine prinzipielle Bebaubarkeit vor. Allerdings enthält der B-Plan eine Darstellung von Baugrenzen bzw. eine farbliche Differenzierung u. Kennzeichnung der nicht-überbaubaren Grundstücksteile (hellere Farbstufe). Aufgrund dieser Kennzeichnung ist der extrem westliche Bereich (Flurstück 1945, Flur 2) nach dem Rechtsschein nicht bebaubar. Im östlichen Bereich ist der Abschnitt im Mischgebiet ab der Wielandstraße nach dem B-Plan-Rechtsschein nicht bebaubar. Insbesondere die Bebaubarkeit als Mischgebiet nach dem Rechtsschein des B-Plans, die auch gewerbliche Nutzungen in gewissem Umfang miteinschließt, erlaubt somit eine deutlich höhere bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit der Flurstücke.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die Eigentümerbelange sind klar negativ betroffen. Die Einordnung als Außenbereich führt dazu, dass die Flurstücke grundsätzlich nicht bebaubar sind.

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

	Allerdings ist darauf hinzuweisen (siehe auch nähere Ausführungen in der Begründung, Kapitel 9.3.1), dass für den zentralen Bereich der Fläche die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 beschlossen wurde.
Städtebauliche Belange	Im Hinblick auf den Immissionsschutz wäre der Konflikt mit der anliegenden Bahnstrecke auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens lösbar.
Entsteht ein Planungserfordernis	Für den zentralen Bereich der Fläche wurde die Aufstellung des B-Plans Nr. 76 beschlossen.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ist abwägungsgerecht. Die Neuaufstellung eines B-Plans, der Bebauungsmöglichkeiten vorsieht, wurde beschlossen.

Steckbrief für Fläche Nr.	S2
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Südwestlicher Bereich. Nördlich der Uhlandstraße. Östlich der Lessingstraße. Westlich der Mittelstraße
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1201, 1204, 1207, 1211, 1221, 1238, 1512, 1513, 1515, 1516, 1522, 1526, 1527, 1528, 1896, 1910, 1926, 2074, 2077, 1196/10, 1197/1, 1197/5, 1234, 1235, 1236, 1237, 1791, 1792
Anschriften / Hsnr.	Uhlandstraße Nr. 31, 28, 26, 24, 25, 27, 22, 23, 32, 30, 29, 20, 33, 17, 16, 18-19 Wielandstraße Nr. 8, 6, 7 Schillerstraße Nr. 14, 9, 14A, 8 Lessingstraße Nr. 23, 22 August-Müller-Straße
Aktuelle Nutzung	<u>Westlicher Bereich:</u> Von der Lessing bis zur Wielandstraße durchgehend Wohnnutzung mit gärtnerischer Nutzung. Ausnahme: Flurstück 1239/2: Komplett mit Bäumen bestanden. <u>Östlicher Bereich:</u> Zwischen Wielandstraße und Mittelstraße: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung (KfZ-Werkstattbetrieb)
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<u>Westlicher Teil bis Höhe Schillerstraße:</u> <u>Nutzungsschablone 4</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II GRZ 0,4; GFZ: 1,0 Geschlossene Bauweise Baugrenzen

	<p><u>Nutzungsschablone 5</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p>Baugrenzen</p> <p><u>Zentraler und östlicher Abschnitt (von Höhe Schillerstraße bis östliche Spitze)</u> <u>Nutzungsschablone 1</u> MI, Mischgebiet Vollgeschosse: II-III GRZ: 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p>Baugrenzen</p> <p>Textfestsetzung Nr. 3: zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	<p>Ja. Das Teilgebiet S2 ist als 34er-Bereich einzuordnen. Der gesamte Bereich ist bis auf wenige Baulücken durchgehend mit Wohnhäusern bebaut; Ausnahmen sind die Flurstücke 1926, 1201, 1910 am östlichen Rand des Gebietes S2, wo gewerbliche Nutzungen bestehen. Das Flurstück 1197/1 an der Mittelstraße ist aber wiederum mit einem Wohnhaus bebaut.</p> <p>Die Baulücken im westlichen Bereich (Flurstücke 1234, 1235 1515 sowie 1791, Flur 2) werden aufgrund der angrenzenden und der Uhlandstraße gegenüberliegenden Wohnbebauung von der Wohnnutzung mitgeprägt und unterbrechen daher den Bebauungszusammenhang nicht. Der Bereich macht insgesamt den Eindruck einer geschlossenen, geordneten Bebauung und ist daher als Innenbereich zu qualifizieren.</p> <p>Ausnahme: Flurstück 1239/2: Komplette mit Bäumen bestanden. Dieses Flurstück nimmt äußerlich erkennbar nicht an der Prägung durch Wohnnutzungen teil, sondern steht im Zusammenhang mit der Brachfläche (s. Teilfläche S1). Durch seine Randlage, Verbindung mit dem Gehölzbestand an der Bahnstrecke und seine, wenn auch schmale Verknüpfung mit dem unbebauten Bereich östlich davon, ist dieser Bereich als Außenbereich zu qualifizieren.</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Gebiet selbst und Wohnbebauung südlich der Uhlandstraße sowie westlich der Lessingstraße. Die Brachfläche nördlich der Wohnbebauung und die Bahnstrecke bilden eine wahrnehmbare Grenze bzw. Zäsur.

Einfügen – Art der baulichen Nutzung	<p><u>Westlicher Bereich</u> bis Wielandstraße: faktisches Reines Wohngebiet</p> <p><u>Östlicher Bereich</u> ab Wielandstraße bis Mittelstraße: faktisches Mischgebiet</p>
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Geschossigkeit/Höhe</u>: Gesamter Bereich: Zweigeschossigkeit prägend</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche</u>:</p> <p>Für Uhlandstr. 16-20/Schillerstr. 8-9/Lessingstr. 23: Uhlandstr. 11 – 132 m²</p> <p>Für Uhlandstr. 22-26/Schillerstr. 14-14A/Wielandstr. 6: Uhlandstr. 23 - 171 m²</p> <p>Für Uhlandstr. 28-33/Wielandstr. 7-8: Uhlandstr. 30 – 396 m²</p> <p>Werkstatt ist insgesamt deutlich größer als 396 qm, Grundstücke sind aber zu klein, um ähnlichen Gebäudekomplex aufzunehmen</p>
Einfügen - Bauweise	Offene Bauweise.
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (Uhlandstraße, Lessingstraße, Schillerstraße, Wielandstraße, Mittelstraße)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	<p>Ja</p> <p>Im östlichen Bereich (Mittelstraße bis Wielandstraße): bei mischgebietsverträglichem Gewerbe</p>
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	<p>Nein</p> <p>Ausnahme: Flurstück 1239/2, Flur 2</p>
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja.</p> <p><u>Westlicher Bereich</u>: Der B-Plan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor; der Charakter des Gebietes entspricht aber einem Reinen Wohngebiet. Bezüglich Flurstück 1239/2 der Flur 2 ergibt sich eine große Differenz (im B-Plan: Allgemeines Wohngebiet; ohne B-Plan: Außenbereich).</p> <p><u>Östlicher Bereich (Wielandstraße bis Mittelstraße)</u>: Der B-Plan sieht Mischgebiet vor. In diesem Bereich stimmt die Einordnung nach § 34 BauGB mit einem faktischen Mischgebiet überein.</p> <p><u>Zulässige Grundfläche</u>: Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche ist nach § 34 BauGB durchgehend ein geringeres Maß an Überbauung zulässig (wobei der Umfang der Abweichung stark variiert).</p>
Abwägung:	

Eigentümerbelange	<p>Im <u>westlichen Bereich</u> (bis Wielandstraße) ergeben sich Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit durch die Einordnung als reines Wohngebiet (im Vergleich zum B-Plan-Rechtsschein Allgemeines Wohngebiet). Da die überwiegende Zahl der Flurstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut ist, wirkt sich diese Einschränkung voraussichtlich nicht stark aus.</p> <p>Bzgl. der bestehenden wenigen Baulücken (s.o.) verbleibt ein Nachteil im Hinblick auf die zulässigen Nutzungsarten. Im Hinblick auf die Geschossigkeit bleibt die tatsächliche Bebauung (Zweigeschossigkeit prägend) hinter dem Rechtsschein zurück (3 Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Textfestsetzung Nr. 3, Dachausbau).</p> <p>Ein deutlicher Nachteil besteht bzgl. Flurstück 1239/2 (Nicht-Bebaubarkeit).</p> <p>Im <u>östlichen Bereich</u> ergeben sich durch die Einordnung als faktisches Mischgebiet positive Auswirkungen für die bislang nur wohnbaulich genutzten Flurstücke, wo in gewissem Rahmen weitere Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind.</p> <p>Im Hinblick auf die Geschossigkeit bleibt die tatsächliche Bebauung (Zweigeschossigkeit prägend) hinter dem Rechtsschein zurück (3-4 Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Textfestsetzung Nr. 3, Dachausbau).</p> <p>Im Hinblick auf die <u>zulässige Grundfläche</u> ist nach § 34 BauGB durchgehend ein geringeres Maß an Überbauung zulässig, was für die Eigentümer einen Nachteil darstellt.</p>
Städtebauliche Belange	<p>Städtebaulich wirkt sich die Aufhebung des Rechtsscheins voraussichtlich wenig aus. Im östlichen Bereich (bis Wielandstraße) verbleibt es bei den Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebietes. Da die nicht mit gewerblichen Nutzungen bebauten Flurstücke (1207, 1204 und 1896 der Flur 2) bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, dürfte sich nur geringe Auswirkungen ergeben.</p> <p>Im Hinblick auf die Geschossigkeit verbleibt es durch die Anwendung von § 34 bei dem bisherigen Gebietscharakter (Zweigeschossigkeit prägend), so dass keine Konflikte entstehen.</p>
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	S3
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentral-südlicher Bereich. Östlich der Schönfließerstraße, Südlich der Bahntrasse
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 2; 1979, 2030, 1193/1, 1194/8
Anschriften / Hsnr.	Schönfließer Straße August-Müller-Straße

Aktuelle Nutzung	Vollständig mit Bäumen bestockte Fläche. Nur im nördlichen Bereich auf dem Flurstück 1979 besteht ein baulich angelegter Geh- und Radweg, der auch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist.
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Nutzungsschablone 1</u> MI, Mischgebiet Vollgeschosse: II-III GRZ: 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p><u>Nutzungsschablone 5</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p> <p><u>Straßenverkehrsfläche</u> (zentraler Bereich der Fläche), im nördlichen Bereich realisiert, jedoch nur für Fahrradfahrer und Fußgänger.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	<p>Nein. Die Fläche wird aufgrund ihrer Lage, ihrer Größe und aufgrund ihres Zustandes (komplett mit Bäumen bestanden) nicht wesentlich von der umliegenden Bebauung geprägt. Es handelt sich daher um einen Außenbereich im Innenbereich.</p> <p>Ein Bebauungszusammenhang mit der Bebauung westlich der Schönfließer Straße besteht aufgrund der Breite und intensiven Nutzung der Straße nicht. Auch von Norden her wird die Fläche aufgrund der breiten Bahntrasse nicht durch die Bebauung der nördlich davon gelegenen Bereiche geprägt.</p> <p>Zwar grenzt nach Süden hin unmittelbar Wohnbebauung an, allerdings bildet der Baumbestand aufgrund seiner Flächengröße und seines Charakters (Wald; nicht Park) einen eigenständigen, optisch mit dem angrenzenden Gebiet erkennbar nicht zusammenhängenden Bereich. Eine Bebauung dieser Fläche drängt sich nicht aufgrund der Umgebungsbebauung auf.</p> <p>Der Bereich ist als Wald einzustufen (Bestockung mit Forstpflanzen, ausreichende Größe, Kronenschluss, kein Parkcharakter).</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Bereich selbst und umgebende Nutzungen (Verkehrsweg der Schönfließer Straße, Bahntrasse, Wohnbebauung südlich).

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ – Anlage zur Begründung (Prüfbogen)

Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Keine Bebauung
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	Keine Bebauung
Einfügen - Bauweise	Keine Bebauung
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Keine Bebauung Außenbereich, keine prägende Wirkung
Erschließung gesichert	-
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	-
Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)	Ja. Siehe Begründung oben.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Ja. Der Rechtsschein des B-Plans weicht deutlich von der Einordnung des Bereichs ohne B-Plan ab. Die Fläche ist aufgrund der Einstufung als <u>Außenbereich</u> nicht bebaubar. Nach dem B-Plan-Rechtsschein wären im Mischgebiet sogar nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe möglich gewesen. Zudem wäre nach der B-Plankonzeption eine Bebauung bis hin zur Viergeschossigkeit (unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3, zusätzliches Dachgeschoss). Auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche im zentralen Bereich und als Allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich weicht von der Einordnung nach § 35 BauGB stark ab.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die Eigentümerbelange werden im Hinblick auf die Fläche negativ berührt, da die Fläche grundsätzlich nach § 35 BauGB nicht bebaut werden darf. Sie ist also wirtschaftlich kaum mehr verwertbar.
Städtebauliche Belange	Die Aufhebung des B-Plan-Rechtsscheins führt dazu, dass der sich seit Jahren entwickelnde Baumbestand nunmehr maßgeblich für die faktische und rechtliche Einordnung des Bereichs geworden ist. Die Erhaltung des Waldbestands (grundsätzlich durch das LandWG so vorgegeben) steht im städtebaulichen Interesse (Grüninsel). Der im Norden umgesetzte öffentliche Geh- und Radweg genießt Bestandsschutz.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein. Ein Planungserfordernis bestünde, wenn die Fläche zukünftig wieder baulich genutzt werden sollte. Hierfür bedürfte es auch einer Waldumwandlung (Regelung in einem B-Plan oder Waldumwandlungsgenehmigung)
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	S4
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Zentral südlicher Bereich des Plangebietes. Südlich Uhlandstraße, östlich Wielandstraße; nördlich August-Müller-Straße.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 1 und 2; 884, 885, 886, 887, 1351, 1453, 1545, 1546, 1549, 1837, 1838, 1839, 1840
Anschriften / Hsnr.	August-Müller-Straße Nr. 3, 2 Wielandstraße Nr. 9, 10 Uhlandstraße Nr. 4, 3, 2, 1
Aktuelle Nutzung	Überwiegend eingeschossige Wohnnutzung auf den Flurstücken 1351, 1545, 1546, 1453 der Flur 2. Gewerbliche Nutzung (Autohaus) auf den Flurstücken 1549, 1837, 886, 885, 1838, 1839, 1840 der Flur 2. Flurstück 884 untergenutzt (Baulücke).
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Überwiegender Bereich:</u> <u>Nutzungsschablone 5</u> Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Nur Hausgruppen zulässig GRZ 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p><u>Ausnahme (Flurstück 1839 und 1840 der Flur 2).</u> <u>Nutzungsschablone 1</u> MI, Mischgebiet Vollgeschosse: II-III GRZ: 0,6; GFZ: 1,2 Offene Bauweise</p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p> <p><u>Baugrenzen</u> nur in den Randbereichen des Gebietes zu den Straßen hin.</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> <u>(Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)</u>	Ja. Gesamter Bereich ist bebaut bzw. versiegelt (Ausnahme: Flurstück 884 – dort nur Nebengebäude). Es besteht Wohnnutzung neben gewerblicher Nutzung (Autohaus). Die gewerbliche Nutzung unterscheidet sich deutlich von den gärtnerisch geprägten Wohngrundstücken, die westlich angrenzend im Gebiet S4 liegen. Durch die zahlreichen PkV-Abstellplätze ist zudem der Versiegelungsgrad deutlich höher. Die Bebauung des gewerblich genutzten Grundstücks (Autohaus) fällt aber aufgrund der geringen Bauhöhe optisch gegenüber der Wohnbebauung nicht heraus, stellt also für sich betrachtet keinen optisch wahrnehmbaren

	<p>Fremdkörper dar. Daher unterbricht sie den Siedlungszusammenhang in dem Bereich nicht.</p> <p>Der Bereich ist umgeben von Wohnbebauung (westlich der Wielandstraße) bzw. gewerblicher Bebauung (nördlich der Uhlandstraße).</p> <p>Südlich der August-Müller-Straße besteht eine Gemeinbedarfsnutzung mit besonderer Bauungs- und Nutzungsstruktur. Diesbezüglich hat die August-Müller-Straße eine optisch trennende Wirkung.</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	Bereich selbst und umgebende Nutzungen: Wohnbebauung (westlich der Wielandstraße) bzw. gewerblicher Bebauung (nördlich der Uhlandstraße).
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnnutzung und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung. Faktisches Mischgebiet.
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<p><u>Geschossigkeit/Höhe:</u> Bis zweigeschossige Bebauung.</p> <p><u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u></p> <p>Uhlandstr. 30 – 396 m²</p> <p>Werkstatt ist insgesamt deutlich größer als 396 qm, Grundstücke sind aber zu klein, um ähnlichen Gebäudekomplex aufzunehmen</p>
Einfügen - Bauweise	Offen
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (Uhlandstraße, Wielandstraße, August-Müller-Straße)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja. Soweit keine über nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung hinausgehenden konfliktträchtigen Nutzungen zugelassen werden.
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterschied zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	<p>Ja.</p> <p>Der B-Plan setzte ganz überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet fest. Tatsächlich hat sich jedoch auf ca. der Hälfte der Fläche eine gewerbliche Nutzung etabliert. Daher ist nunmehr das gesamte Gebiet als faktisches Mischgebiet zu qualifizieren.</p> <p>Auch bzgl. der Geschossigkeit gibt es Abweichungen: Der B-Plan-Rechtsschein lässt unter Berücksichtigung der Nutzungsschablone und der Textfestsetzung Nr. 3 eine dreigeschossige (überwiegender Bereich) bis viergeschossige Bebauung (Ausnahme s.o.) zu, während die Zulässigkeit nach § 34 BauGB aufgrund des Bestands auf bis maximal zwei Vollgeschosse begrenzt ist.</p>
Abwägung:	

Eigentümerbelange	<p>Die Eigentümerbelange werden im Hinblick auf die <u>Art der Nutzung</u> überwiegend positiv beeinflusst, da die Charakterisierung als faktisches Mischgebiet ein Mehr an Nutzungsmöglichkeiten gerade auch im gewerblichen Spektrum erlaubt. Für die Eigentümer mit reinen Wohngebietsnutzungen im Bestand können sich durch weitere Etablierung von gewerblichen Nutzungen jedoch Immissionsbelastungen ergeben, die im Mischgebiet aber zu bewältigen sind (nur nicht-wesentlich störendes Gewerbe zulässig).</p> <p><u>Geschossigkeit/Höhe:</u> Bzgl. der Geschossigkeit entsteht ein Nachteil für die Eigentümer, weil der Rechtsschein ein Mehr an Geschossen zulassen würde als die Beurteilung nach § 34 BauGB.</p> <p><u>Zulässige Grundfläche:</u> Die zulässige Grundfläche liegt nach § 34 BauGB zum Teil unter, zum Teil über dem durch den B-Plan-Rechtsschein vorgegebenen Umfang. Die Über- bzw. Unterschreitungen sind allerdings verhältnismäßig gering, so dass – auch aufgrund der bestehenden Bebauung – kein wesentlicher Nach- oder Vorteil entsteht.</p>
Städtebauliche Belange	Da fast alle Flurstücke bereits bebaut und in Nutzung sind, wird sich die Aufhebung des B-Plan-Rechtsscheins voraussichtlich nicht wesentlich auf den Gebietscharakter auswirken. Zwar ist ein Mehr an Nutzungsmöglichkeiten z.B. im gewerblichen Spektrum möglich, allerdings ist das Nutzungsmaß durch die tatsächlich vorhandene Bebauung geringer als es der B-Plan vorsah.
Entsteht ein Planungserfordernis	Nein.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.

Steckbrief für Fläche Nr.	S5
Ausgangsdaten	
Verortung innerhalb des Plangebiets	Süden des Plangebietes; Östlich Schönfließer Straße; nördlich Ahornallee; südlich Bahntrasse; südwestlich der S-Bahnhaltestelle Bergfelde.
Flurstücke Nr. / Flur	Flur 1 und 2; 888, 892, 891/2, 893, 894/2, 896, 898, 901, 902, 903, 904, 907, 908, 909, 910, 945, 1826, 1827, 1828, 1830, 1824, 1835, 889/3, 891/3, 891/1, 894/1, 905, 906
Anschriften / Hsnr.	Schönfließer Straße Nr. 29, 28, 27, 26, 24, 30, 23, 23A, 25 Ahornallee Nr. 3, 4, 2, 1-1D
Aktuelle Nutzung	<p><u>Westlicher Teil (entlang Schönfließer Straße u. südwestlicher Abschnitt der Ahornallee):</u> Einzelwohnhäuser, zwei- bis dreigeschossig, mit rückwärtiger gärtnerischer Nutzung. Ausnahme: Mehrfamilienhaus auf Flurstück 905 und 1824 der Flur 1.</p> <p><u>Nordöstlicher Teil (entlang Bahntrasse u. südöstlicher Abschnitt der Ahornallee):</u></p>

	<p>Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (Hausgruppen; auf Flurstück 1835 der Flur 1)</p> <p>Große Teilflächen des zentralen und östlichen Bereichs sind mit Stellplatzflächen versiegelt.</p> <p>Keine prägenden gewerblichen oder Gemeinbedarfs-Nutzungen vorhanden.</p>
Festsetzung im rechts-unwirksamen Bebauungsplan (Rechtsschein)	
Planzeichnung + Nutzungsschablone	<p><u>Westlicher Bereich (entlang Schönfließer Straße und südwestlicher Abschnitt der Ahornallee)</u></p> <p><u>Nutzungsschablone 5</u></p> <p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Zahl der Vollgeschosse II</p> <p>Nur Hausgruppen zulässig</p> <p>GRZ 0,6; GFZ: 1,2</p> <p>Offene Bauweise</p> <p><u>Nordöstlicher Teil (entlang Bahntrasse und südöstlicher Abschnitt der Ahornallee):</u></p> <p><u>Nutzungsschablone 1</u></p> <p>MI, Mischgebiet</p> <p>Vollgeschosse: II-III</p> <p>GRZ: 0,6; GFZ: 1,2</p> <p>Offene Bauweise</p> <p><u>Textfestsetzung Nr. 3:</u> zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.</p> <p><u>Zentraler Bereich:</u></p> <p>Öffentliche Verkehrsfläche mit Wendebereich</p>
Planungsrechtliche Einordnung (ohne den Bebauungsplan)	
<u>Liegt ein 34er-Bereich vor?</u> (Bebauung, Zusammenhang, Ortsteil)	<p>Ja. Der Bereich ist als 34er-Bereich einzuordnen. Alle an der Schönfließer Straße gelegenen Flurstücke sind in erster Reihe bebaut. Das großflächige Flurstück 1835, Flur 1 ist mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut. Nur wenige Flurstücke im Innern des Bereichs sind unbebaut, unterbrechen aber den Siedlungszusammenhang nicht. Trotz der heterogenen Bebauung mit Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) und Mehrfamilienhäusern ändert dies nicht an dem Eindruck der Geschlossenheit eines mit Wohnhäusern bebauten Ortsteils.</p>
<u>Welche Nutzung/Bebauung ist nach § 34 zulässig?</u>	
Maßgebliche nähere Umgebung	<p>Gebiet selbst und südlich der Ahornallee angrenzende Wohnbebauung. Die Ahornallee stellt keine Zäsur dar, der Bereich S5 wird also von der Wohnbebauung südlich der Ahornallee mitgeprägt.</p> <p>Die nördlich angrenzenden Bahnflächen bilden eine optisch wahrnehmbare Zäsur und Grenze des Bereichs. Dies wird durch mehrere Baumgruppen verstärkt.</p> <p>Die Schönfließer Straße bildet aufgrund ihrer Breite ebenfalls eine Grenze des Siedlungszusammenhangs.</p> <p>Die an der westlichen Seite der Schönfließer Straße gegenüberliegende Kindertagesstätte mit Schulhort steht aufgrund ihres langgestreckten, geschlossenen</p>

	Baukörpers im Kontrast zu der offenen Bauweise der Einfamilienhäuser im Gebiet S5 und prägt diesen Bereich daher nicht mit. Im Norden grenzt die Fläche S3 an, die mit Bäumen bestockt ist und den Bereich nach Norden hin ebenfalls begrenzt.
Einfügen – Art der baulichen Nutzung	Wohnen; faktisches Reines Wohngebiet
Einfügen – Maß der baulichen Nutzung	<u>Dreigeschossige</u> Bebauung. <u>Maßstab für zulässige Grundfläche:</u> Für Ahornallee 3-4, Schönfließer Str. 25 und 28: Ahornallee 1 - 477 m ² Für Schönfließer Str. 23-24, 26-27, 29-30: Schönfließer Str. 25 – 357 m ² Eigentlich Ahornallee 1 für das ganze Gebiet prägend, aber z.T. sind Grundstücke zu klein für Bebauung mit 4777 qm
Einfügen - Bauweise	Offene und geschlossene Bauweise
Einfügen – Überbaubare Grundstücksfläche	Faktische vordere Baugrenze in Form einer 5m breiten Vorgartenzone
Erschließung gesichert	Ja (Schönfließer Straße, Ahornallee)
Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild nicht beeinträchtigt	Ja
<u>Liegt ein Außenbereich vor? (§ 35 BauGB)</u>	Nein.
Unterschied „Rechtsschein“/Planungsrechtliche Einordnung	
Gibt es bzgl. der Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten einen Unterscheid zwischen dem Rechtsschein und der planungsrechtlichen Lage?	Ja. Im westlichen Bereich an der Schönfließer Straße weist der B-Plan-Rechtsschein den Bereich als Allgemeines Wohngebiet aus. Aufgrund der Bestandsnutzungen kann der Bereich aber als Reines Wohngebiet eingestuft werden. Im nordöstlichen Bereich weist der B-Plan-Rechtsschein den Bereich als gemischte Baufläche aus. Nach § 34 BauGB ist der Bereich jedoch als faktisches Reines Wohngebiet zu qualifizieren und lässt damit deutlich weniger Nutzungsmöglichkeiten bzgl. der Art der Nutzung zu.
Abwägung:	
Eigentümerbelange	Die Eigentümerbelange werden im <u>westlichen Bereich</u> im Hinblick auf die <u>Art der Nutzung</u> durch die Einstufung als Reines Wohngebiet in gewissem Umfang negativ berührt. Da annähernd alle Flurstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, ist nicht von einer wesentlichen negativen Berührung der Eigentümerbelange auszugehen. Im <u>nordöstlichen Bereich</u> weicht das zulässige Nutzungsmaß bzgl. der Art der baulichen Nutzung deutlich vom Rechtsschein des B-Plans (Mischgebiet) ab. Daher

	<p>sind die Eigentümerbelange hier negativ berührt. Allerdings wurde die bestehende Bebauungsoption (Mehrfamilienwohnhäuser) vor dem Hintergrund der möglichen Ausnutzbarkeit nach dem B-Plan-Rechtsschein (auch bestimmte gewerbliche Nutzungen) bewusst gewählt. Daher ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Eigentümerbelange auszugehen.</p> <p><u>Zulässige Grundfläche:</u> Die Zulässigkeit nach § 34 BauGB weicht zum Teil nicht, zum Teil positiv und zum Teil deutlich negativ von dem nach B-Plan-Rechtsschein vorgegebenen Maß ab. Da das Gebiet bereits fast gänzlich bebaut ist (z.T. neuere Bebauung), werden die Eigentümerbelange hierdurch jedoch nicht unverhältnismäßig negativ berührt.</p>
Städtebauliche Belange	Durch die städtebauliche Einordnung nach § 34 BauGB (Reines Wohngebiet) werden städtebauliche Konflikte vermieden.
Entsteht ein Planungserfordernis	Ein Planungserfordernis entsteht nicht.
Abwägungsergebnis	Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ohne unmittelbare Neuaufstellung eines B-Plans ist bzgl. des geprüften Teilbereichs abwägungsgerecht.