



Begründung zur
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1
„Ortsmitte“ der Stadt Hohen Neuendorf

Stand: **Entwurf**, Januar 2026



Stadt Hohen Neuendorf
Stadtverwaltung, Fachbereich Bauen
Oranienburger Str. 2
16540 Hohen Neuendorf



Bearbeitung durch:

Plan und Recht GmbH

Bauleitplanung
Entwicklungsplanung
Regionalplanung

Oderberger Straße 40
10435 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
A EINLEITUNG	4
1 Planungsanlass und -erfordernis.....	4
2 Lage und Umfang des Geltungsbereichs	6
3 Ziele und Zwecke der Planung	7
4 Planungsalternativen	8
5 Aufhebungsverfahren	9
B GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	11
6 Umweltbericht	11
7 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes	11
7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	11
7.2 Vorhandene Erschließung und Verkehrsinfrastruktur	11
7.3 Technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung	12
7.4 Topographie, Grund- und Bodenverhältnisse	12
7.4.1 Topographie und Baugrund.....	12
7.4.2 Altlasten und Kampfmittel.....	12
7.4.3 Eigentumsverhältnisse	12
7.5 Gewässer und Hydrologie	12
7.6 Denkmalschutz.....	12
8 Planerische und rechtliche Grundlagen	13
8.1 Landesplanung.....	13
8.2 Regionalplanung	16
8.3 Fachrechtliche Rahmenbedingungen	16
8.3.1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).....	16
8.4 Kommunale Planungen und Konzepte	17
8.4.1 Flächennutzungsplan	17
8.4.2 Überlagernde Bebauungspläne	18
8.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	20
8.4.4 Klimaschutzkonzept	24
8.4.5 Verkehrsentwicklungsplan.....	25
8.4.6 Spielplatzentwicklungsplan.....	25
8.4.7 Lärmaktionsplanung, ruhige Gebiete.....	27
C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	28
9 Textliche Festsetzungen.....	28
9.1 Textliche Festsetzung TF 1 – Geltungsbereich.....	28

9.2	Hinweis ohne Normcharakter zum Geltungsbereich (überlagernde Bebauungspläne)	29
9.3	Textliche Festsetzung TF 2 – Aufhebung der Satzung	29
9.3.1	Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans	30
9.3.2	Textliche Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans	34
D	AUSWIRKUNGEN UND KOSTEN DER PLANUNG	41
10	Auswirkungen der Planaufhebung	41
10.1	Besonderheit der Prüfung im Rahmen des Aufhebungsverfahrens	41
10.2	Bevölkerungsentwicklung	42
10.3	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	42
10.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	42
10.5	Auswirkungen auf den Verkehr	43
10.6	Auswirkungen durch Emissionen, Nachbarschutz	43
10.7	Flächeninanspruchnahme, Klimaschutz, Klimaanpassung	43
10.8	Städtebauliche Auswirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Erholung	44
10.9	Denkmalschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter	44
10.10	Planungsschadensrecht	44
10.11	Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt, Kosten der Planung	45
E	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND ABWÄGUNG	46
11	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	46
11.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	46
11.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden	46
11.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	46
11.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden	46
12	Schlussabwägung	46
	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	47
	ANLAGEN	48

A EINLEITUNG

1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 27.11.2025 den Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde in einem **förmlichen Verfahren** aufgehoben werden soll.

Anlass und Grund des vorliegenden Verfahrens ist vor allem, dass der im Jahre 1992 beschlossene Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ aufgrund eines beachtlichen Fehlers im Aufstellungsverfahren **nie wirksam geworden** ist. Dieser Umstand wurde erst im Jahre 2025 erkannt.

Die damalige Gemeinde Bergfelde hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde am 1. April 1992 beschlossen. Die Bürgermeisterin hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde jedoch erst am 11. Mai 1999, also erst sieben Jahre später, ausgefertigt. Aufgrund der langen Zeitspanne zwischen dem Satzungsbeschluss und der Ausfertigung war die so genannte Beurkundungsfunktion der Ausfertigung nicht gewahrt. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde wurde (lediglich) der so genannte Rechtsschein eines wirksamen Bebauungsplans für das Plangebiet gesetzt. Anders ausgedrückt: Bürger und Behörden vertrauten auf die in Wirklichkeit nicht bestehende Rechtswirksamkeit des Planes.

- Auf der Grundlage des Planes wurden vom Landkreis mehrere Baugenehmigungen erteilt. Der Landkreis ist also viele Jahre lang davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan rechtswirksam ist.
- Eigentümer von Grundstücken konnten darauf vertrauen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans, mit der insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt werden sollten, wirksam sind. Sie haben daher ggf. Entscheidungen über die Errichtung eines Bauvorhabens getroffen oder bewusst darauf verzichtet (z.B. weil sie davon ausgegangen sind, dass das Grundstück wegen bestimmter Aussagen des Bebauungsplans Nr. 1 nicht bebaubar sei). Möglich ist z.B. auch, dass sie ein Bauvorhaben errichtet haben, im Vertrauen darauf, es später bis zum durch den Bebauungsplan (scheinbar) festgesetzten zulässigen Maß erweitern zu können.

Da die Unwirksamkeit des Bebauungsplans weitreichende Auswirkungen auf private wirtschaftliche Belange (z.B. Grundstückswert, Bauinteresse), aber auch auf öffentliche Belange (z.B. Naturschutz, Ortsbild) haben kann, **muss** der Bebauungsplan in einem förmlichen Aufhebungsverfahren unter mehrstufiger Beteiligung der Bürger und der betroffenen Behörden **aufgehoben werden**. Von der Notwendigkeit eines solchen Verfahrens geht auch der **Landkreis Oberhavel** aus. Es genügt also nicht, nur einen einfachen Beschluss zur Unwirksamkeit und zukünftigen Nicht-Anwendbarkeit des Bebauungsplans zu fassen (sog. Deklaratorischer Beschluss). Vielmehr muss der Bebauungsplan – auch wenn er nie wirksam geworden ist – in einem förmlichen Aufhebungsverfahren unter mehrstufiger Beteiligung der Bürger und der betroffenen Behörden aufgehoben werden.¹

Daneben leidet der Bebauungsplan aber an weiteren Mängeln, die die Stadt Hohen Neuendorf erkannt hat und die jeweils für sich genommen ebenfalls die (Teil-)Unwirksamkeit des Bebauungsplans bewirken:

- Der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht hinreichend bestimmt. Es ist keine schwarze Führungslinie erkennbar, während die

¹ Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): BauGB, 159. EL Mai 2025, § 1 Rn. 254a; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter (Hrsg.): BauGB, 9. Aufl., § 1 Rn. 646.

Geltungsbereichsgrenze mit einer schwarz gestrichelten Linie markiert wird. Somit ist mindestens bei den Teilbereichen zwischen zwei Strichen der Geltungsbereichsgrenze nicht klar erkennbar, wo die Grenze verlaufen soll. Im Ergebnis wird den Anforderungen des BVerwG, dass der Geltungsbereich vollständig zu umgrenzen ist und die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen aus sich heraus klar und unmissverständlich sein müssen,² nicht nachgekommen.

- Weiterhin befinden sich z.T. Lücken zwischen der Geltungsbereichsgrenze und den übrigen zeichnerischen Festsetzungen, sodass der Bebauungsplan sog. „Weißflächen“ aufweist. Er lässt zumindest mangels Festsetzungen für diese Flächen nicht erkennen, welche Festsetzungen damit getroffen werden sollen bzw. ob der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die farbig gekennzeichneten Bauflächen und Verkehrsflächen hinausragen soll. Auch das stellt einen Mangel dar, der mindestens zur Teilunwirksamkeit führt.³
- Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist nicht hinreichend bestimmt, da die dort in Bezug genommenen „lebenden Hecken“ nicht in der Artenauswahlliste der TF 10 konkretisiert sind.
- In der TF 11 wird eine anlagenbezogene Differenzierung des Nutzungsmaßes vorgenommen, indem ein maximal versiegelbarer Anteil der Grundfläche für Nebenanlagen festgesetzt wird. Eine solche anlagenbezogene Differenzierung ist in Bezug auf die Grundfläche aber unzulässig, da sie keine Rechtsgrundlage in § 16 BauNVO findet.⁴

Die genannten Mängel werden ausdrücklich ebenfalls als Grund angeführt, die die Aufhebung des Bebauungsplans rechtfertigen und entsprechend in der Abwägung berücksichtigt.

Um zu verhindern, dass in dem Zeitraum der Durchführung des Aufhebungsverfahrens städtebaulich nicht gewollte Zustände eintreten (z.B. durch die Genehmigung von Bauvorhaben in Bereichen, die die Stadt nicht befürwortet), hat die Stadt Hohen Neuendorf eine **Veränderungssperre** für das vorliegende Verfahren beschlossen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist zudem erforderlich, um im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 Rechtsklarheit zu erhalten:

Die Stadt Hohen Neuendorf hat am 26.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Nördlich der Umlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB aufgestellt, die am 25.11.2023 in Kraft trat und am 27.02.2025 um ein Jahr verlängert wurde. Aufgrund der Veränderungssperre wurde die Genehmigung eines Bauvorhabens für die Errichtung von 3 Wohngebäuden im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (nördlich Umlandstraße/südlich der Bahnlinie) abgelehnt. Das geplante Vorhaben würde, so der Landkreis Oberhavel, die Durchführung der mit dem Bebauungsplan Nr. 76 beabsichtigten Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, insbesondere da das geplante Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) nicht eingehalten würde. Um für die Abwägung und hier insbesondere für die Frage, ob die sog Ausgleichsfiktion nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zum Tragen kommt, Klarheit zu schaffen, ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ ebenfalls erforderlich.

² BVerwG, Beschl. v. 18.11.2025 – 4 BN 4.25; ähnlich bereits OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 29.11.2022 – OVG 2 S 10/22, BeckRS 2022, 34635, Rn. 20.

³ BVerwG, Beschl. v. 4.1.1994 – 4 NB 30/93, NVwZ 1994, 684; Söfker/Wienhues, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): BauGB, 159. EL, § 9, Rn. 284.

⁴ BVerwG, Urte. v. 16.9.2025 – 4 CN 2.24.

2 Lage und Umfang des Geltungsbereichs

Die räumliche Lage des ca. 45 ha großen **Plangebiets** ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen; sie umfasst die gesamte Ortsmitte des OT Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf. Folgende Straßen bzw. Bereiche liegen an der Gebietsgrenze:

- Im Norden: Helmut-Jost-Straße, Am Langen Berg
- Im Osten: Lehnitzstraße, Mühlenbecker Straße, Birkfeldstraße
- Im Süden: Ahornallee, Schulstraße, Wielandstraße, Uhlandstraße
- Im Westen: Lessingstraße, Bahnflächen, Bahnstraße, Wohngebiet westlich der Bahnstraße (an der Wilhelm-Buchholz-Straße)

Die das Plangebiet querende Bahnfläche teilt den Geltungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich:

- Ein Großteil der **nördlichen Fläche** ist mit Wohnhäusern (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) bebaut. Im zentralen Bereich liegen zudem Gewerbeflächen (Autohaus, Fahrradladen, großflächiger Einzelhandel) und Gemeinbedarfslächen (Feuerwehr, Kita). Innerhalb des nördlichen Teilfläche liegt zudem ein großer, weitgehend unbebauter Bereich, in dem sich der Friedhof, der Spielplatz und die Freizeitanlagen Lehnitzstraße sowie der Grünzug am Langen Berg befinden.
- Ein Großteil der **südlichen Fläche** ist ebenfalls mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut (Mehrfamilienhäuser nur im Südosten des Gebietes). Zudem befindet sich im zentralen Bereich westlich der Schönfließer Straße Gewerbe (Werkstatt, Autohaus), der Friedensplatz, eine Kirche und ein Hort. Nördlich der Wohnbebauung an der Uhlandstraße befindet sich ein noch unbebauter, langgestreckter Bereich, der nördlich an die Bahnflächen angrenzt.

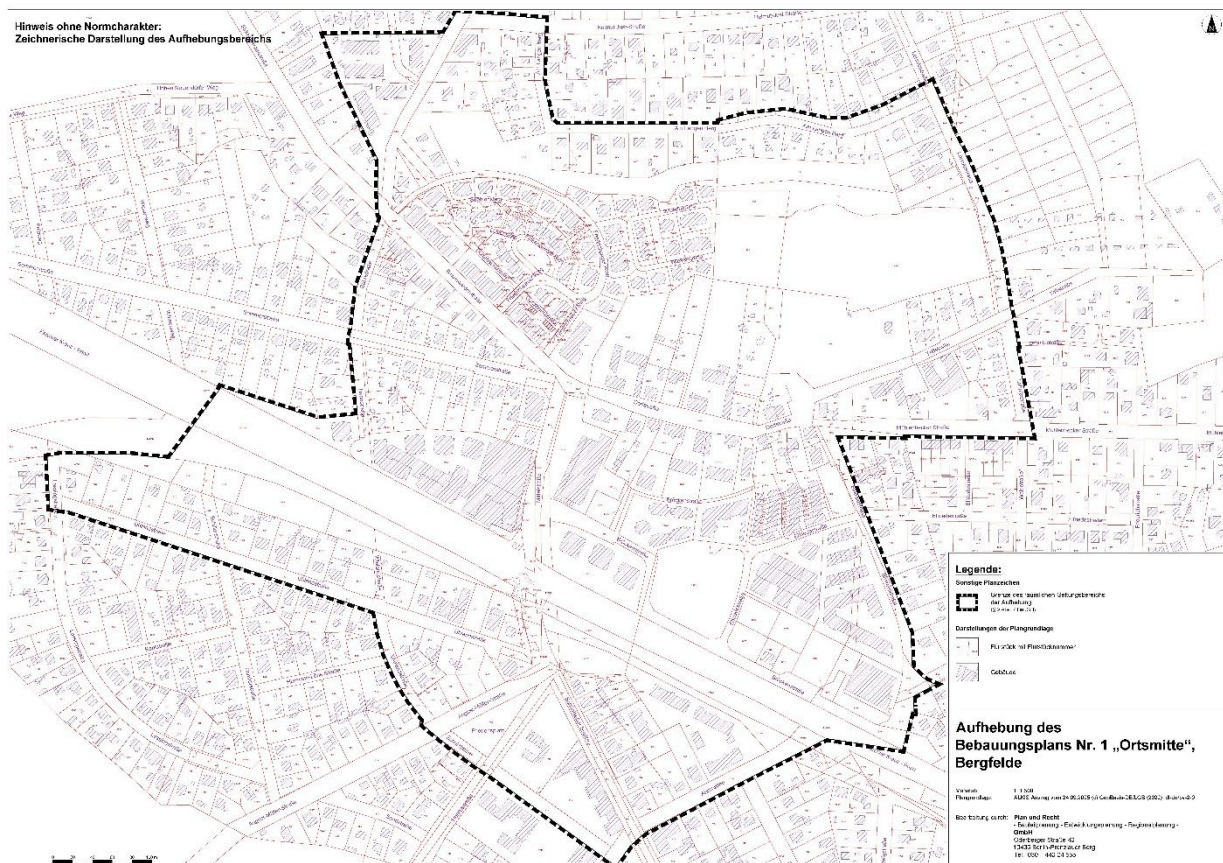


Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Grundlage: ALKIS Auszug vom 24.09.2025 (c) GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0)

3 Ziele und Zwecke der Planung

Das Aufhebungsverfahren verfolgt angesichts der dargestellten Ausgangslage folgende Ziele und Zwecke:

- **Beseitigung des so genannten „Rechtsscheins“ der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“:** Durch das Aufhebungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird der „Rechtsschein“ der Wirksamkeit beseitigt und es besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass alle Betroffenen informiert werden und alle relevanten Belange ermittelt werden können.
- Prüfung und Aufklärung aller betroffenen Bürger und Behörden darüber, **welche städtebauliche bzw. rechtliche Ordnung** anstelle des nie rechtswirksam gewordenen Bebauungsplans tritt. Hier gibt es zwei wesentliche Kategorien, sofern die jeweiligen Grundstücke zwischenzeitlich nicht bereits durch einen neuen Bebauungsplan überplant wurden: Innenbereich nach § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB.
- Aufklärung darüber, ob und inwieweit sich die städtebauliche Ordnung ohne den aufzuhebenden B-Plan von der jahrelang vermeintlich bestehenden städtebaulichen Ordnung unterscheidet und welche **Auswirkungen** dies auf die Belange der Grundstückseigentümer und -nutzer hat.
 - Es geht hier also z.B. um die Frage, ob ein Grundstück im Unterschied zu den Aussagen des Bebauungsplans Nr. 1, der z.B. ein Allgemeines Wohngebiet vorsah, nunmehr nicht bebaut werden kann, weil der Bereich tatsächlich im nicht bebaubaren Außenbereich liegt (§ 35 BauGB).

- Möglich ist z.B. auch, dass ein Grundstück, das nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht bebaubar war, nach der bestehenden Rechtslage aber bebaubar ist, wenn und soweit sich die Bebauung in die Umgebung einfügt (§ 34 BauGB).
- Prüfung und Aufklärung darüber, ob und in welchen Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs des Aufhebungsbebauungsplans aus rechtlichen und/oder städtebaulichen Gründen ein **Planungserfordernis** besteht, also insbesondere die (Neu-)Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

4 Planungsalternativen

Die Stadt Hohen Neuendorf hat vor der Einleitung des vorliegenden Aufhebungsverfahrens verschiedene andere verfahrensmäßige und inhaltliche Lösungen geprüft. Das folgt allein daraus, dass das private Interesse der Grundstückseigentümer an einer Fortgeltung des Bebauungsplans mit einem hohen Gewicht in die Abwägung einzustellen ist. Insofern ist die Stadt Hohen Neuendorf verpflichtet, Alternativen wie z.B. die Heilung des Bebauungsplans in einem ergänzenden Verfahren zu prüfen.

- Fortbestehenlassen des Rechtsscheins der Gültigkeit des Bebauungsplans: Diese Option kam von vornherein nicht in Betracht. Insbesondere um Haftungsansprüche auszuschließen, soll und muss der Rechtsschein beseitigt werden. Einen generellen Anspruch auf Fortbestand des Rechtsscheins der Gültigkeit eines unwirksamen Bebauungsplans haben die Planbetroffenen nach der ständigen Rechtsprechung nicht (BVerwG, Beschl. V. 12.12.1990 – 4 B 143.90).
- Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB: Nach § 214 Abs. 4 BauGB bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 1 auch mit Rückwirkung zu heilen. Eine Pflicht zur Heilung der Formfehler besteht aber nicht. Die Stadt muss den Bebauungsplan daher nicht heilen. Dennoch hat sie dies erwogen: Allerdings würde die bloße Wiederholung des fehlerhaften Verfahrensschrittes nach so langer Zeit der scheinbaren Wirksamkeit des Plans und seiner Anwendung in der Praxis nicht ausreichen. Über 30 Jahre nach Beschluss des Bebauungsplans (1992) haben sich sowohl die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt als auch die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in vielen Bereiche geändert. So ist es möglich, dass bestimmte Belange, wie z.B. der Umwelt- und Klimaschutz, heute aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte mit einem höheren Gewicht in die Abwägung einzustellen sind, als dies damals der Fall war. Daher ist der damalige Abwägungsbeschluss heute überholt.
Das ergänzende Verfahren dient aber nicht dazu, einen inhaltlich völlig neuen Bebauungsplan aufzustellen bzw. Mängel zu beheben, die den Kern der Abwägungsentscheidung berühren. Vorliegend ist bereits durch die zahlreichen im Nachgang aufgestellten bzw. sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sowie die beschlossenen städtebaulichen Konzepte dokumentiert, dass sich der planerische Willen der Stadt Hohen Neuendorf seit der erstmaligen (angenommenen) Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 1999 deutlich geändert hat. Somit ist im Ergebnis eine andere Abwägungsentscheidung zu erwarten, was einer Anwendung des ergänzenden Verfahrens entgegensteht.
- Deklaratorischer Beschluss über die Unwirksamkeit des Bebauungsplans: Ein rein deklaratorischer Beschluss genügt vorliegend – wie oben dargestellt – nicht. Die Stadt Hohen

Neuendorf besitzt keine Normverwerfungskompetenz.⁵ Von Seiten des Landkreises Oberhavel wird ein vollständiges förmliches Aufhebungsverfahren für notwendig gehalten.

- Aufhebungsverfahren verbunden mit (gleichzeitiger) Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit demselben Geltungsbereich bzw. vollständige Überplanung des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans: Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit dem gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 1 könnte der rechtsunwirksame Plan überplant werden, was das Vertrauen auf seine Wirksamkeit (Rechtsschein) ebenfalls beseitigen würde. Die Ermittlung, Prüfung und Abwägung aller Belange innerhalb des großen Geltungsbereichs (ca. 45 ha) würde aber voraussichtlich sehr viel Zeit und Ressourcen in Anspruch nehmen. Das gilt auch für den Fall, dass die Geltungsbereiche in der Zwischenzeit aufgestellter Bebauungspläne vom Geltungsbereich „abgezogen“ würden. Erst mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des neuen Bebauungsplans und des zeitgleichen Satzungsbeschlusses über die Aufhebung des alten Bebauungsplans wäre der Rechtsschein des „alten“ Bebauungsplans formell endgültig beseitigt.

Nachdem die Stadt über die Unwirksamkeit des Plans Gewissheit erhalten hat, möchte sie den Plan bzw. seinen Rechtsschein aber möglichst schnell beseitigen, damit alle von dem Plan Betroffenen nicht länger auf seine Wirksamkeit vertrauen und um etwaige Haftungsfälle /Entschädigungsansprüche zu vermeiden. Zugleich sieht sie für die Teilflächen, die außerhalb anderer Bebauungspläne und des derzeit sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 76 liegen, kein weitergehendes Planungserfordernis, da sich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den §§ 34 und 35 BauGB umsetzen lässt.

Die Stadt Hohen Neuendorf hat sich nach Prüfung und Abwägung aller Alternativen daher für ein isoliertes Aufhebungsverfahren entscheiden: Um den Rechtsschein des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ zu beseitigen, soll ein reines Aufhebungsverfahren erfolgen. Für den Teilbereich nördlich der Uhlandstraße und südlich der Bahnstrecke, für den sich ein Planungserfordernis ergibt, stellt die Stadt Hohen Neuendorf derzeit den Bebauungsplan Nr. 76 auf. Andere Flächen, auf denen durch die Aufhebung des Bebauungsplans private Belange der Grundstückseigentümer in einer unzumutbaren, dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zuwider laufenden Weise belastet werden, sind nicht ersichtlich.

5 Aufhebungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c und 10 bis 10a BauGB aufgehoben. Damit einhergehend wird nach Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auch ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens sind folgende Verfahrensschritte erfolgt bzw. geplant:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Nr. B 063/2025	27.11.2025

⁵ Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter (Hrsg.): BauGB, 9. Aufl., § 1 Rn. 646; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller: Bauplanungsrecht, 9. Aufl., Rn. 12.5.

ortsüblich bekanntgemacht durch Veröffentlichung im Internet und im Amtsblatt	16.12.2025 bzw. 20.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 5.11.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 9/2025 vom 25.10.2025	6.11.2025 bis 20.11.2025
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Veröffentlichung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf, Jahrgang 34, Nr. 11 am 20.12.2025	20.1.2026 bis 20.2.2026
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr.	- wird fortgeschrieben -

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Abschnitt E („Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung“) der Begründung dargelegt.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in einem Umweltbericht zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Damit stellt der Umweltbericht eine zu berücksichtigende Grundlage für die Abwägung im Planaufstellungsverfahren dar. Der Umweltbericht erfüllt außerdem die Anforderungen des § 16 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt, der gemäß § 2a BauGB als ein gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt ist.

7 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Aufhebungsgebiet ist in weiten Teilen und entsprechend der bauleitplanerischen Vorgaben bebaut. Der nördliche Teilbereich ist dabei vor allem von Wohngebäuden geprägt, die teils als Einfamilien-, teils als Mehrfamilienhäuser ausgestaltet sind. Entlang der Birkenwerderstraße (B 96a) haben sich einige Einzelhandels- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Von Osten kommend zieht sich zudem ein Grünzug durch den nördlichen Teilbereich, der z.T. mit Kleinspielfeldern und Pferdekoppeln baulich genutzt wird.

Der zentrale Bereich direkt nördlich des Bahnhofs und der Bahngleise ist durch eine starke Nutzungsmischung gekennzeichnet. Entlang der Birkenwerderstraße/Mittelstraße (B96a) haben sich vor allem gewerbliche Nutzungen mit einem Schwerpunkt auf dem Einzelhandel angesiedelt. In den Nebenstraßen befinden sich vor allem Wohngebäude, die entlang der Sommerstraße und Dorfstraße vor allem in einer Einfamilien- oder Reihenhausbauung ausgeprägt ist. Dort befinden sich zudem noch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Feuerwehr, Kita) sowie der Friedhof. Zu den Bahngleisen als südlichem Abschluss des zentralen Bereichs hin wurden und werden vor allem Mehrfamilienhäuser errichtet. Zudem befindet sich hier auch ein allgemein zugängliches Fahrrad- und Pkw-Parkhaus.

Der Aufhebungsbereich wird zentral südlich durch Gleisanlagen gequert, auf denen der S-Bahn, Regional- und Güterverkehr fährt. Diese Flächen sind planfestgestellt (s. Kapitel 8.3.1) und unterliegen dem sog. Fachplanungsvorbehalt.

Südlich der Bahngleise befinden sich vor allem Wohngebiete, die auch hier entsprechend der Bebauungsstruktur in Bergfelde weit überwiegend mit Einfamilienhäusern bestanden sind. Direkt am Abschluss der Brücke über die Gleisanlagen ist ein Autohändler mit Kfz-Werkstatt ansässig, dahinter befinden sich noch eine Kirche sowie eine Grundschule mit angeschlossener Kita bzw. Hort.

7.2 Vorhandene Erschließung und Verkehrsinfrastruktur

Das Aufhebungsgebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden: Zentral im Gebiet befindet sich der S-Bahnhof Bergfelde, der über die S 8 (Birkenwerder – Wildau) eine direkte Anbindung an

die Berliner Innenstadt ermöglicht. Zudem befinden sich mehrere Bushaltestellen innerhalb des Aufhebungsbereichs. Durch das Parkhaus, das auch zahlreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder beinhaltet, besteht zudem eine besondere Attraktivität für den Umweltverbund.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) ist über die das Aufhebungsgebiet querende B 96a an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Anschlüsse bestehen u.a. an die Bundesautobahn A 10 sowie über die Landstraße L 171 an die A 111. Die L 171 stellt zugleich die direkte Anbindung an die westlich gelegene Kernstadt Hohen Neuendorf dar.

7.3 Technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung

Da der Aufhebungsbereich in weiten Teilen bereits bebaut ist, befinden sich zahlreiche Anlagen der technischen Infrastruktur innerhalb des Aufhebungsgebiets. Weiterhin befindet sich dieser innerhalb des Bereichs des geplanten Vorhabens M628 des Netzentwicklungsplans. Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens 50Hertz Transmission GmbH vom 6.11.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist das jedoch nicht entscheidungsrelevant.

7.4 Topographie, Grund- und Bodenverhältnisse

7.4.1 Topographie und Baugrund

Die Topographie des Aufhebungsbereichs ist sehr eben, markante topographische Merkmale sind mit Ausnahme des „Bahngrabens“ mit den Gleisanlagen und dem S-Bahnhof nicht vorhanden.

Zum Baugrund liegen keine spezifischen Untersuchungen vor. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine bauliche Nutzung unmittelbar vorbereitet wird, bedarf es keiner weiteren Untersuchungen. Aufgrund der regen Bautätigkeit vor allem unmittelbar nördlich des Bahndamms ist aber davon auszugehen, dass der Boden grundsätzlich für die Bebauung geeignet ist.

7.4.2 Altlasten und Kampfmittel

7.4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Aufhebungsbereich liegen überwiegend im Privatbesitz. Stellenweise gehören Baugrundstücke auch der Stadt Hohen Neuendorf, die in der Regel verpachtet sind. Die Gleisanlagen befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn, die übrigen Verkehrswege – von wenigen Privatwegen und -straßen abgesehen – sind ebenfalls im Besitz der Stadt Hohen Neuendorf.

7.5 Gewässer und Hydrologie

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Aufhebungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. 70282 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“ gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg. Das einzige Baudenkmal ist das sog. Büdnerhaus in der Dorfstraße 11, das unter der ID 09165401 in die Denkmalliste eingetragen ist.

8 Planerische und rechtliche Grundlagen

8.1 Landesplanung

Für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ergeben sich die Erfordernisse der landesweiten Raumordnung aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Die in diesen Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind im Rahmen der B-Plan-Aufstellung verbindlich zu beachten, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Ferner sind die Grundsätze (G) der Raumordnung aus den oben genannten Planwerken bei der B-Plan-Aufstellung angemessen zu berücksichtigen. Beides gilt auch für die vorliegende Aufhebung eines Bebauungsplans.

Das LEPro und der LEP HR beinhalten textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung für den Gesamttraum Brandenburgs und Berlins bzw. für die Planungsregion Prignitz-Oberhavel, in der sich Hohen Neuendorf befindet.

Für die vorliegende Bauleitplanung sind die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung entscheidend. Das Verhältnis des Bebauungsplans zu den jeweils einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung wird dabei erörtert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR:

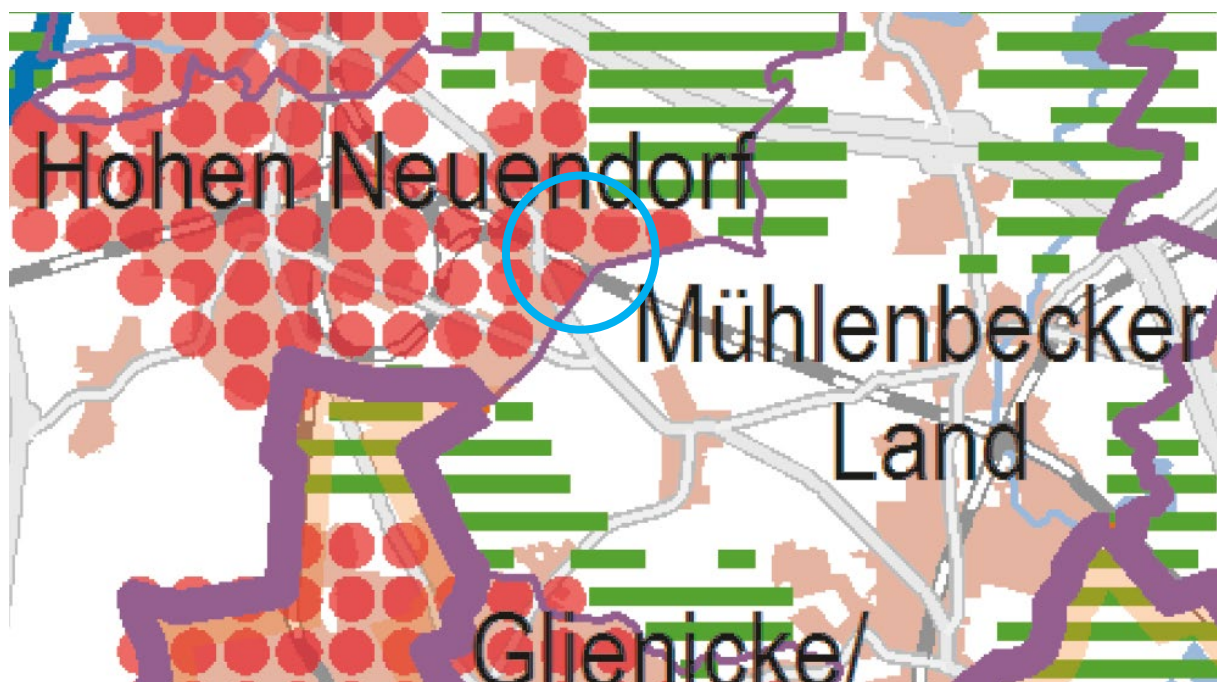


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR; blau umrandet: Lage des Plangebiets (Veränderte Darstellung auf Grundlage der Festlegungskarte des LEP HR, 2019).

Aussagen LEP HR und Berücksichtigung in Tabellenform

Gemäß der Festlegungskarte zum LEP HR befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, grenzt aber im Nordosten z.T. an den Freiraumverbund an. Darüber hinausgehende zeichnerische Festlegungen werden nicht getroffen.

Des Weiteren sind folgende textliche Festlegungen des LEP HR sowie des LEPro 2007 für die Planung relevant:

LEP HR Z 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg setzt sich aus den folgenden, sich ergänzenden Strukturräumen zusammen:

- Des Berliner Umland (BU), bestehend aus der Landeshauptstadt Potsdam und den folgenden Städten und Gemeinden in den Landkreisen:
(...)
Landkreis Oberhavel:
(...) Stadt Hohen Neuendorf, (...)

In der Begründung zum Z 1.1 LEP HR wird ausgeführt, dass zwischen Berlin und seinem Umfeld enge Verflechtungen bestehen. Das bezieht sich vor allem auf Pendlerbewegungen, da immer mehr Menschen aus Berlin in das Umland ziehen, dennoch weiterhin in Berlin arbeiten. Im Berliner Umland besteht ein erhöhter ordnender Handlungs- und Steuerungsbedarf. Der Raum ist aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung durch eine weiter zunehmende Verdichtung, ein wachsendes Verkehrsaufkommen sowie zunehmende Raumnutzungskonflikte gekennzeichnet.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf die mit der Festlegung als Teil des Strukturraums „Berliner Umland“ verfolgten Ziele.

LEPro 2007 § 5 Siedlungsentwicklung

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

LEP HR Z 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt dazu, dass ausschließlich eine Zulässigkeit baulicher Nutzungen nach § 34 BauGB möglich ist. Somit wird automatisch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Teilflächen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans künftig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind z.T. dennoch Teil des Siedlungsbereichs. Das gilt insbesondere für die Brachfläche direkt südlich des Bahndamms.

Durch die Aufhebung wird aber nicht nur die Eigenschaft als Bauland berührt, sondern auch der Umfang der zulässigen Bebauung. Insbesondere in den festgesetzten Mischgebieten hat sich bislang eine deutlich überwiegende Wohnnutzung etabliert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ändert sich somit auch die zulässige Nutzung, sodass einige gewerbliche Nutzungen nicht mehr bzw. nicht im gleichen Umfang zulässig sein werden. Somit wird prinzipiell Z 5.1 Abs. 2 LEP HR widersprochen. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass trotz des seit über 20 Jahren bestehenden Baurechts keine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in nennenswertem Umfang auf diesen Flächen stattgefunden hat. Da nach der Aufhebung eine Intensivierung der Wohnnutzung auf diese Flächen zulässig ist, ist mit einer schnellen Aktivierung der noch unbebauten Grundstücke und somit mit einer Zunahme der Innenentwicklung zu rechnen.

LEP HR Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung nicht.

Das Gebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (s.o.). Da in diesem vorrangig Wohnsiedlungsflächen entstehen sollen und die Aufhebung des Bebauungsplans tendenziell zu einer Zunahme der zulässigen Wohnnutzung führen kann (s. Begründung zu Z 5.1 LEP HR), wird der raumordnerischen Festlegung entsprochen.

LEPro 2007 § 6 Freiraumentwicklung

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

LEP HR G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, (...)

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt dazu, dass Teilflächen zumindest vorübergehend keiner baulichen Nutzung offenstehen. Das wirkt sich durch die Vermeidung der beim Bau und Betrieb entstehenden Emissionen grundsätzlich positiv auf den Klimaschutz aus. Zugleich besteht über den S-Bahn-Anschluss eine besonders begünstigte Erschließungslage, die bei einer Intensivierung der Wohnnutzung eine klima- und ressourcenschonende Mobilität in besonderem Maße ermöglicht. Somit wird die Verkehrsbelastung i.S.d. G 8.1 LEP HR verringert.

8.2 Regionalplanung

Die Stadt Hohen Neuendorf gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung somit aus den Sachlichen Teilplänen zum Regionalplan Prignitz-Oberhavel „Rohstoffsicherung“ (in Kraft getreten am 29.11.2012), „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (in Kraft getreten am 23.12.2020) und „Windenergienutzung (2024)“ (Entwurf vom 13.12.2024, im Aufstellungsverfahren).

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ wurde mit Bescheid vom 14.2.2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebiets Nr. 65 „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ sowie die Festlegungen zur „Steuerung der Windenergienutzung“. Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan „Rohstoffsicherung“. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde mit Bescheid vom 17.7.2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum „Freiraum“ und zu den „historisch bedeutsamen Kulturlandschaften“ wurden genehmigt, eine Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg ist jedoch nicht erfolgt. Vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wurde das anhängige Klageverfahren zum Sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ eingestellt. Infolge dessen finden auch die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften keine Anwendung mehr.

Die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans ist durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel am 30. April 2019 beschlossen worden. Zum Zeitpunkt der förmlichen Beteiligung im vorliegenden Verfahren lag noch kein Entwurf des Regionalplans vor. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG handelt es sich bei den in Aufstellung befindlichen Regionalplänen um sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die in der Abwägung der hier vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird lediglich der Ortsteil Hohen Neuendorf der Stadt Hohen Neuendorf als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, nicht aber Bergfelde. Der Entwurf des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung“ bzw. der sachliche Teilregionalplan „Rohstoffsicherung“ treffen für den Aufhebungsbereich keine Festlegungen.

8.3 Fachrechtliche Rahmenbedingungen

8.3.1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

Einige Flächen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen den Bestimmungen des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und sind planfestgestellt. Dabei handelt es sich um folgende Anlagen oder Teile folgender Anlagen:

- Bahnstrecke 6087 Karower Kreuz – Priort
- Bahnstrecke 6009 Abzweig Karow West – Bergfelde
- Bahnstrecke 6091 Birkenwerder – Abzweig Schönfließ
- Bahnstrecke 6092 Hohen Neuendorf – Schönfließ
- Bahnstrecke 6010 Hohen Neuendorf – Bergfelde

- Bahnhof Bergfelde (bei Berlin)

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat auf die planfestgestellten Flächen keine Auswirkungen. Diese unterliegen ohnehin dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB, da es sich bei Eisenbahnflächen regelmäßig um Vorhaben von überörtlicher Bedeutung handelt. Demnach sind die Bestimmungen der §§ 29 bis 37 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben nicht anzuwenden.

8.4 Kommunale Planungen und Konzepte

8.4.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dieser stellt für das ganze Gemeinde- bzw. Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar.

Für die Stadtteile Bergfelde, Borgsdorf und Hohen Neuendorf liegt ein rechtswirksamer FNP in der Fassung der letzten Änderung Nr. 025/2021, bekannt gemacht am 20.10.2001 (gesamter FNP) bzw. 27.03.2023 (Änderung 025/2021), vor.

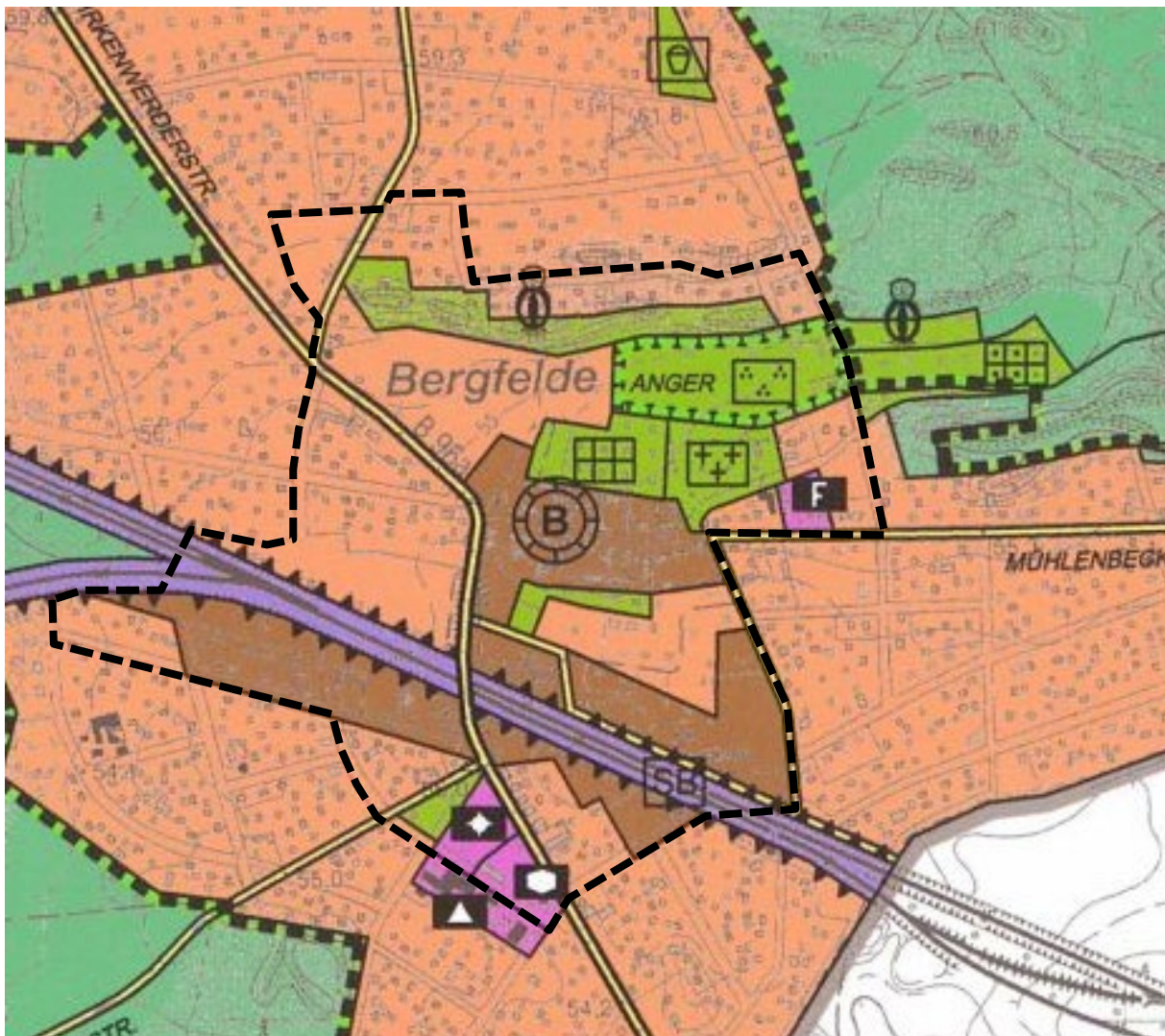


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf mit der Lage des Plangebiets (Skizze)

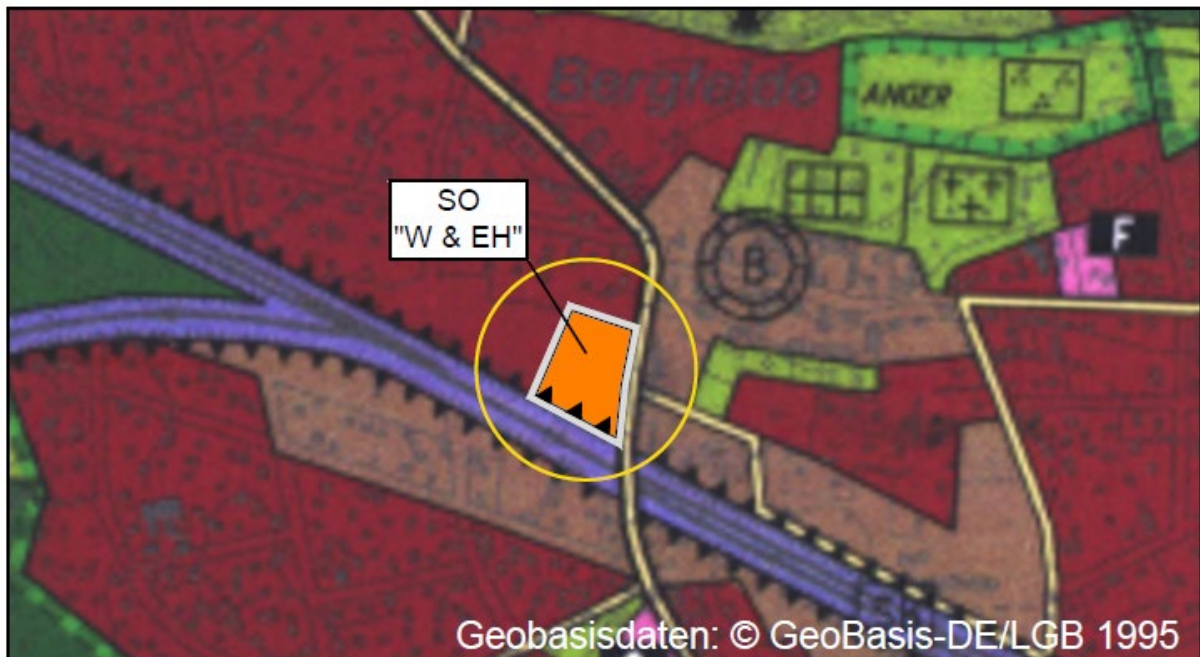


Abbildung 4: Ausschnitt der Änderung 022/2019 des Flächennutzungsplans der Stadt Hohen Neuendorf

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält die langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf und erfasst auch den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

- In der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan ganz überwiegend Wohnbauflächen dar; nördlich der Bahnflächen werden Teilgebiete als gemischte Bauflächen bzw. als Sonderbauflächen ausgewiesen; der unbebaute Bereich nördlich der Dorfstraße u. südlich Am langen Berg wird als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Parkanlage – z.T. überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Dauerkleingärten, Friedhof; im nördlichen Bereich sind die Flächen als geschütztes Offenlandbiotop gekennzeichnet.); Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr.
- In der südlichen Teilfläche stellt der Flächennutzungsplan südlich der Bahnflächen gemischte Bauflächen dar. Daran schließen sich Wohnbauflächen an. Zudem sind eine Grünfläche und Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kirche, Sozialen Zwecken dienende Gebäude) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan hat Bedeutung für die Frage, in welchen Bereichen nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ aufgrund der städtebaulichen Ziele der Stadt gegebenenfalls ein Planungserfordernis besteht. Weitere Ausführungen dazu sind dem Kapitel 9 sowie dem Anhang Nr. 1 zu entnehmen. Nur im Falle eines Planungserfordernisses ergibt sich ggf. auch die Notwendigkeit der Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans. Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

8.4.2 Überlagernde Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ wurde seit seiner Bekanntmachung von folgenden Bebauungsplänen überplant:

- Bebauungsplan Nr. 34: Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde
- Bebauungsplan Nr. 35: „Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 41: „Mittelstraße / Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 48: „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 64: „Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“.

Zudem befindet sich der Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ derzeit in Aufstellung. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte dieser Bebauungspläne kurz umrissen. Da durch die Satzung lediglich der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ aufgehoben wird, hat das Aufhebungsverfahren keine Konsequenzen für die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne. Lediglich im Falle einer Aufhebung eines Bebauungsplans oder seiner gerichtlich festgestellten Unwirksamkeit würde im Anschluss nicht mehr der hier aufgehobene Bebauungsplan Nr. 1 aufleben, sondern sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auch in diesem Bereich nach den §§ 34 und 35 BauGB richten.

Bebauungsplan Nr. 34 „Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“

Es handelt sich um einen reinen Straßenbebauungsplan, der im Dezember 2007 bekanntgemacht wurde. Die ursprünglich als verkehrsberuhigter Bereich mit Dorfplatz festgesetzte Dorfstraße sollte zu einer Haupteinfahrtsstraße umfunktioniert werden und wurde daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 35 „Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde“

Der Bebauungsplan dient der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita und einen Hort, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie der Sicherung der Dorfkirche. Die Planung wurde in Teilen umgesetzt, lediglich die als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde temporär als Lagerfläche genutzt.

Bebauungsplan Nr. 41 „Mittelstraße/Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wurde entlang der Mittel- und Dorfstraße ein Mischgebiet mit einer unterschiedlichen Nutzungsdichte festgesetzt. Der 2009 bekanntgemachte Bebauungsplan dient insbesondere der Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhändlers, der dort heute noch ansässig ist. Der übrige Teil des Plangebiets ist zum Zeitpunkt der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut.

Bebauungsplan Nr. 48 „Mittelstraße/Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“

Nördlich der Bahntrasse sowie östlich der Mittelstraße wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan Nr. 48 aufgestellt, um insbesondere statt der ursprünglich geplanten Mischgebiete allgemeine Wohngebiete festzusetzen und somit der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Weiterhin bildet der Bebauungsplan die Grundlage für das errichtete Fahrradparkhaus am S-Bahnhof.

Bebauungsplan Nr. 64 „Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“

Der Bebauungsplan Nr. 64 schließt sich nördlich und westlich an den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte an“ und setzt im Wesentlichen Wohngebiete sowie entlang der Birkenwerderstraße ein Mischgebiet fest. Er überdeckt nur im sehr geringen Umfang Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1, insbesondere die Grünfläche nördlich der Straße „Am Langen Berg“.

Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“

Durch den Bebauungsplan Nr. 65 wird das Areal westlich der Mittelstraße und unmittelbar nördlich der Bahntrasse überplant. Neben einer Neuordnung der Erschließung und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs eröffnet. Der Bebauungsplan ist im Bestand vollständig umgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“

Zwischen der Uhlandstraße und den Bahnflächen wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 76 neu aufgestellt. Hintergrund sind geänderte städtebauliche Entwicklungsvorstellungen seitens der Stadt Hohen Neuendorf, die an Stelle des im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Mischgebiets inklusive des entsprechend höheren Nutzungsmaßes ein allgemeines Wohngebiet in deutlich niedrigerer baulicher Ausnutzung festsetzen möchte. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Dezember 2024, aktuell wird der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

8.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das INSEK der Stadt Hohen Neuendorf wurde am 28.9.2017 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt (Beschlussnr. B 079/2017) sowie die ausgewiesenen Vorranggebiete Wohnen beschlossen. Es ist somit als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Aufhebung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund einerseits des starken, kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses, der mit der Nachfrage nach Baulandflächen und bezahlbarem (Miet-)Wohnungsraum einhergeht, sowie andererseits dem Bedürfnis, die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten dauerhaft zu sichern, soll das INSEK diese konfligierenden Zielstellungen aufnehmen und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zusammenbringen.

In einem ersten Schritt wird ein Leitbild aus sieben Leitplanken formuliert, das u.a. die Leitplanken „Die grüne Stadt an der Havel“ sowie „Die Stadt zum Wohnen und Arbeiten“ beinhaltet. Ziel der grünen Stadt ist die Sicherung der Grünräume, während es ein Anliegen der „Stadt zum Wohnen und Arbeiten“ ist, sich auf Ansiedlungen in den Innenlagen der Stadtteile zu fokussieren.



Abbildung 5: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Bergfelde (Quelle: INSEK)

Das Stadtteilzentrum Bergfelde soll in seiner Gesamtheit erhalten bleiben; vorhandene Potentialflächen im Umfeld des Stadtteilzentrums sind mit Blick auf die Attraktivierung der Eingangssituation von den S-Bahnhöfen und der zugewiesenen Versorgungsfunktion zu entwickeln.

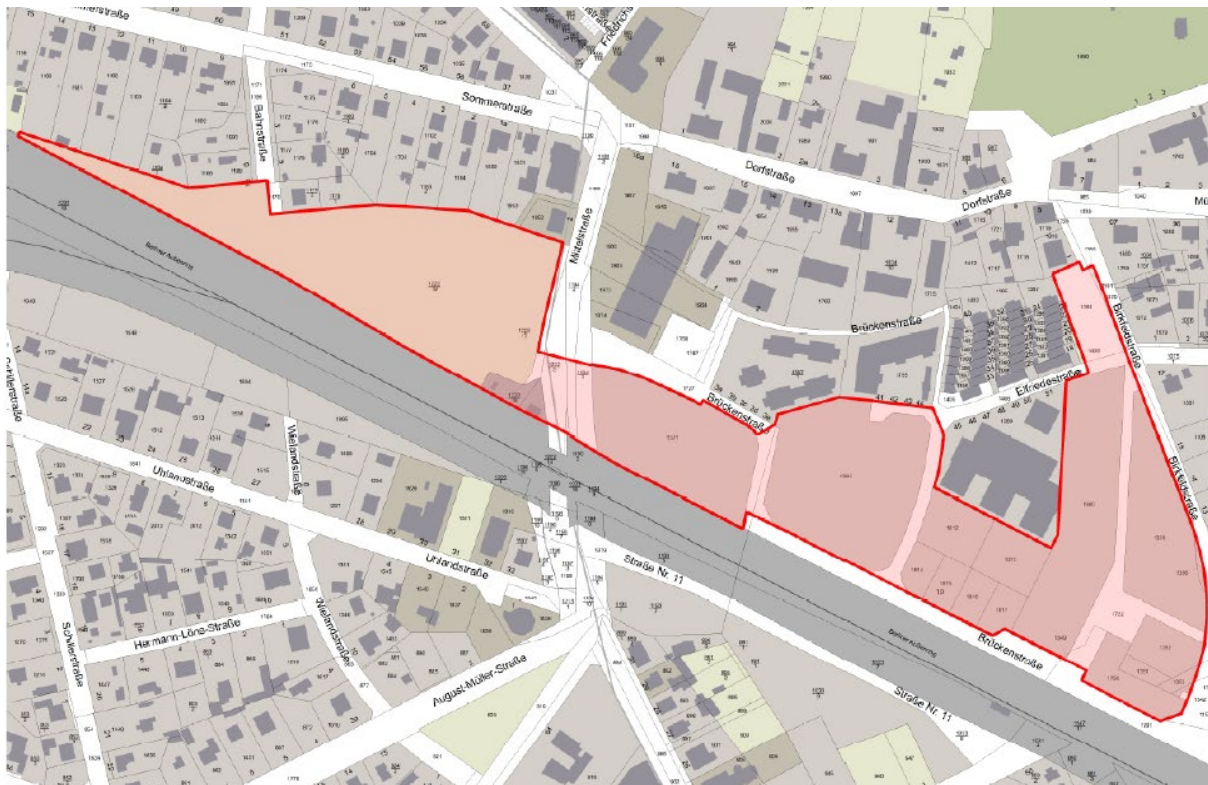


Abbildung 6: Abgrenzung der Potentialflächen für Mehrfamilienhausbau in Bergfelde (Quelle: INSEK)

Weiterhin werden Teile des aufzuhebenden Bebauungsplans als Potentialflächen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eingestuft. Nach den Angaben des INSEK ist eine kurzfristige Aktivierung möglich, die Flächen sind überwiegend im Privateigentum.

Schließlich liegen große Teile der nördlich der S-Bahn-Gleise gelegenen Flächen in einem festgelegten „Vorranggebiet Wohnen“. Die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg ermöglicht spezielle Fördergebiete, die im Unterschied zu früheren Förderkulissen nicht mehr an Sanierungs- und Entwicklungsgebiete gebunden sind. Die Voraussetzung ist allerdings, dass sog. „Vorranggebiete Wohnen“ festgelegt werden. Durch die Förderung soll der Mietwohnungsbau gestärkt werden. Werden die Fördermittel in Anspruch genommen, bestehen für 20 bzw. 25 Jahre eine Mietpreis- und Belegungsbindung.



Abbildung 7: Vorranggebiet Wohnen in Bergfelde (Quelle: INSEK)

Die Gebietskulisse umfasst neben den Potentialflächen auch Gebiete, die durch eine Bebauung mit Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten bereits geprägt werden. Somit besteht bei der Neubebauung der Potentialflächen die Möglichkeit, durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung sozial gebundene Mietwohnungen herzustellen und darüber zur quantitativen Entlastung des Wohnungsmarktes beizutragen. Für Eigentümer von Bestandsgebäuden besteht die Möglichkeit, mithilfe der Förderung ihre Immobilien durch den Abbau von Barrieren und die bedarfsgerechte Anpassung von Grundrissen zukunftsfähig zu entwickeln und die Wohnraumqualität zu erhöhen.

Auswirkungen der Planaufhebung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 werden Zielstellungen des INSEK sowohl positiv als auch negativ berührt. So bleiben vorhandene Grünräume durch die Zuordnung zum

Außenbereich nach § 35 BauGB weiterhin einer Bebauungsmöglichkeit weitgehend entzogen, sodass der Zielstellung der Sicherung bestehender Grünräume entsprochen wird. Sofern bislang bebaubare, aber nicht bebaute Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen sind, werden weitere Grünstrukturen erstmals gesichert. Dem steht aber der Verlust v.a. an potenzieller Wohnbaufläche auf den jeweiligen Grundstücken gegenüber.

Grundsätzlich beeinflusst die Planaufhebung das Ziel der Entwicklung von Potentialflächen für den Mehrfamilienhausbau positiv, da für die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke bislang ein Mischgebiet festgesetzt wurde. In diesen sind das Wohnen sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe gleichberechtigt zulässig. Dementsprechend wurden bislang auch schon zwei Mehrfamilienhäuser auf diesen Flächen realisiert. Der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser würde aber bei einem Fortbestehen des Rechtsscheins des Bebauungsplans dafür sorgen, dass der Gebietscharakter des Mischgebiets nicht mehr gewahrt würde, da dann das Wohnen die deutlich überwiegende Nutzung darstellen würde. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans würden aufgrund der prägenden Umgebungsnutzung vor allem Wohngebäude zulässig sein, sodass insgesamt ein Mehr an Wohnraum gegenüber dem Status Quo ermöglicht wird.

Zugleich bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplans aber auch eine Einschränkung der Handlungsoptionen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums, da nach § 34 BauGB die Baurechte bestehen, die die maßstabsbildende nähere Umgebung ermöglicht. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, in dem z.B. bestimmte Anteile an gefördertem oder preisgedämpftem Wohnungsbau vereinbart werden können, wäre dann nicht mehr möglich. Das folgt aus dem sog. Kopplungsverbot, nach dem die Stadt Hohen Neuendorf das bei nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben zu erteilende Einvernehmen nicht davon abhängig machen darf, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.⁶

8.4.4 Klimaschutzkonzept

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über ein integriertes kommunales Klimaschutzkonzept, das am 29.8.2013 beschlossen wurde. Das Ziel des Klimaschutzkonzeptes ist es, eine zielgerichtete Strategie für den Klimaschutz in Hohen Neuendorf unter Einbeziehung aller Akteure zu entwickeln. Dazu werden unterschiedliche Sektoren adressiert, z.B. der Gebäudesektor, der Verkehr, die Partizipation sowie u.a. auch die Stadtentwicklung. Die Strategie soll durch verschiedene, untereinander priorisierte Maßnahmen stattfinden.

Auswirkungen der Planaufhebung

Die für die Stadtentwicklung vorgesehenen Maßnahmen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans im Wesentlichen nicht tangiert. Das liegt vor allem daran, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 keine planerische Festsetzung neuer Nutzungen und Maßnahmen erfolgt, sondern die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke – soweit sie nicht durch einen anderen Bebauungsplan überplant sind – dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugewiesen werden. Mittelbar wird die Maßnahme „SNK 1b Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung“ durch die Planaufhebung umgesetzt, da im Rahmen der Erhebung des Abwägungsmaterials auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima untersucht werden. Für weitere Details wird auf den Umweltbericht und dort insbesondere das Kapitel 7 verwiesen.

⁶ Burmeister: Praxishandbuch städtebauliche Verträge, 5. Aufl., Rn. 73.

8.4.5 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Hohen Neuendorf wurde am 26.3.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Beschluss B 007/2015). Er ist ein strategisches, sektorales Planwerk, das als Grundlage für eine gesamtstädtische Betrachtung des Verkehrs dient. Der VEP enthält neben einer Analyse der Ist-Situation, u.a. zu Verkehrsstärken, Erschließung mit den unterschiedlichen Verkehrsträgern und Konflikten, auch eine Reihe von Maßnahmevorschlägen, die sich u.a. auch auf den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans beziehen. So sollen die Fahrstreifen in der Mittelstraße auf der Brücke über die Bahngleise neu angeordnet werden, um eine Engstelle für den Radverkehr zu beseitigen. Weiterhin wird für den Aufhebungsbereich einerseits die besonders günstige Erschließung durch den ÖPNV (S Bergfelde) betont, andererseits werden gerade für Radfahrende auch diverse Konflikte aufgrund fehlender Quermöglichkeiten, enger Fahrbahnen etc. entlang der Mittelstraße/Birkenwerderstraße benannt. Die seinerzeit erhobenen Verkehrsstärken des MIV zeigen hingegen keine übermäßige Belastung der Straßeninfrastruktur.

Auswirkungen der Planaufhebung

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 wirkt sich auf die Ziele und Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans nicht aus. Da der Bebauungsplan 1992 aufgestellt und 1999 rechtsverbindlich gemacht wurde, hat er Regelungen u.a. zur Dimensionierung und Lage der Verkehrsflächen deutlich vor dem VEP getroffen. Somit konnten keine Maßnahmen, die der VEP vorschlägt, berücksichtigt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans führt daher zu keinerlei Beeinträchtigung möglicherweise konzipierter Maßnahmen, sondern verfestigt den gegenwärtigen Bestand. Sofern zukünftig Maßnahmen des VEP umgesetzt werden sollen, ist dafür ein eigenes Fachplanungsverfahren sowie ggf. ein ergänzendes oder ein die Fachplanung ersetzendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

8.4.6 Spielplatzentwicklungsplan

Bereits im Jahr 2008 hat die Stadt Hohen Neuendorf einen Spielplatzentwicklungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 23.2.2017 durch den Beschluss Nr. B 010/2017 der Stadtverordnetenversammlung fortgeschrieben. Der Spielplatzentwicklungsplan stellt ein Instrument zur Sicherung und Entwicklung eines sach- und bedarfsgerechten Angebotes mit Spielplätzen für die unterschiedlichen Nutzergruppen (Altersgruppen) dar. In ihm werden auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsermittlung räumliche und bauliche Gegebenheiten sowie die gebietsbezogenen Altersklassenanteile von Kindern und Jugendlichen erfasst und ausgewertet. Im konzeptionellen Teil des Planwerks werden Leitlinien definiert, aus denen standortbezogene Maßnahmen insbesondere quantitativer, aber auch qualitativer Art zur Verbesserung der Spielflächenversorgung abgeleitet werden.

Für den Aufhebungsbereich verortet der Spielplatzentwicklungsplan zwei öffentlich zugängliche (Ball-)Spielplätze im Bestand sowie eine große, öffentlich zugängliche Grünfläche, die den nördlichen Teil des Aufhebungsbereichs durchzieht. Der im Nordosten gelegene Spielplatz soll als Stadtteilspielplatz entwickelt werden, der westlich gelegene, kleine Spielplatz qualitativ verbessert werden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs der Planaufhebung verläuft eine Anlieger-/Spielstraße als Vernetzungsbestandteil in den übrigen Ortsteil.

Die Planaufhebung hat auf die Ziele und Maßnahmen des Spielplatzentwicklungsplans keine Auswirkungen. Zwar werden nach der Aufhebung insbesondere die Vernetzungswege (gelbe Punktlinien in Abbildung 8) nicht mehr als Verkehrsflächen festgesetzt und sind somit nicht mehr rechtsverbindlich über einen Bebauungsplan gesichert. Gleichwohl handelt es sich dabei um öffentlich gewidmete, im Eigentum der Stadt stehende Flächen, sodass keine nachteiligen Veränderungen zu besorgen sind. Auch die Grünfläche wird weiterhin erhalten bleiben, da sie dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und somit einer Bebauungsmöglichkeit weitgehend entzogen ist. Der im Bestand vorhandene Spielplatz bzw. das Kleinspielfeld sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, sodass hier ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind.

8.4.7 Lärmaktionsplanung, ruhige Gebiete

Für die Stadt Hohen Neuendorf werden regelmäßig Lärmkartierungen durchgeführt und darauf aufbauend Lärmaktionspläne aufgestellt. Lärmkartierungen und Lärmaktionspläne müssen ab dem Erreichen bestimmter, in § 47c BImSchG festgelegter Schwellenwerte durchgeführt bzw. aufgestellt werden. Sie sind auch dann in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn sie nicht durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurden. Aktuell gilt für Hohen Neuendorf der Lärmaktionsplan der 4. Runde aus dem Jahr 2024, der eine Analyse der besonders belasteten Gebiete vornimmt und aus diesen notwendige Maßnahmen ableitet. Zudem werden auch Vorschläge für die Festlegung ruhiger Gebiete unterbreitet, die besonders vor Lärmeinwirkungen zu schützen sind.

Für Bergfelde sind als untersuchte Hauptverkehrsstraßen die L171 im Süden des Ortsteils sowie die Bundesautobahn A10 im Norden mit besonderen Lärmemissionen verbunden. Die den Ortsteil und das Aufhebungsgebiet kreuzende B96a weist in diesem Abschnitt nicht eine so hohe Kfz-Belegung auf, dass eine Lärmkartierung nach den gesetzlichen Vorgaben erforderlich ist. Die vom Eisenbahnbundesamt vorgenommene Lärmkartierung der Haupteisenbahnstrecken zeigt für die Grundstücke entlang der Schienenwege in Bergfelde eine erhöhte Lärmbelastung beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) von 65 bis 69 dB(A). Somit verbleibt die Lärmbelastung knapp unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) und wird auch nachts (Schwellenwert 60 dB(A)) nicht überschritten. Im Aufhebungsbereich befinden sich keine ruhigen Gebiete i.S.v. § 47d Abs. 2 BImSchG.

Auswirkungen der Planaufhebung

Die Planaufhebung hat auf die im Lärmaktionsplan festgelegten Ziele sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen keine Auswirkungen.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

9 Textliche Festsetzungen

Der vorliegende Aufhebungsbebauungsplan besteht aus **zwei textlichen Festsetzungen**. Durch einen **Hinweis ohne Normcharakter** wird die textliche Festsetzung TF 1 – Geltungsbereich – zur Klarstellung in Bezug auf die Überlagerung durch rechtsverbindliche Bebauungspläne näher erläutert.

Er enthält keine eigenständige zeichnerische Festsetzung.

9.1 Textliche Festsetzung TF 1 – Geltungsbereich

TF 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde besteht aus dem gesamten festgesetzten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Der räumliche Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplans entspricht in Bezug auf die **Au-Bengrenze** dem Geltungsbereich des rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“. Da die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1 per Hand und ohne Führungslinie gezeichnet wurde und an einigen Stellen der exakte Verlauf schwer zu bestimmen ist, wird darauf verzichtet, der Aufhebungssatzung eine zeichnerische Festsetzung / Planzeichnung der Geltungsbereichsgrenze beizufügen. Es ist nach der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg davon auszugehen, dass alleine wegen dieses Mangels der Bebauungsplan Nr. 1 unwirksam ist.⁷ Ein Nachzeichnen der Geltungsbereichsgrenze wäre mit zu großen Unsicherheiten behaftet und ist daher nicht rechtssicher.

Dieses Vorgehen steht auch im Einklang mit den Anforderungen an hinreichend bestimmte Festsetzungen einerseits und der Rechtsprechung andererseits. Durch die Inbezugnahme des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ ist der Umfang des Aufhebungsgebiets eindeutig bestimmt.⁸ Sofern die festgesetzte Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplans nicht eindeutig bestimmbar ist, wird dieser Mangel gerade durch die Aufhebung des Bebauungsplans beseitigt. Zudem ist es explizit in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannt, dass der Geltungsbereich eines Bebauungsplans – und damit sachlogisch nach § 1 Abs. 8 BauGB auch seiner Aufhebung – ausschließlich textlich festgesetzt werden kann.⁹

⁷ OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 9.12.2025 – OVG 2 A 7/25, BeckRS 2025, 34472, Rn. 37 ff.; dass., Beschl. v. 29.11.2022 – OVG 2 S 10/22.

⁸ OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 9.12.2025 – OVG 2 A 7/25, BeckRS 2025, 34472, Rn. 43.

⁹ BVerwG, Urt. v. 7.5.2014 – 4 CN 5/13.

9.2 Hinweis ohne Normcharakter zum Geltungsbereich (überlagernde Bebauungspläne)

Hinweis ohne Normcharakter:

Die Aufhebung erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit auch für die Bereiche seines Geltungsbereiches, die durch die nachfolgend aufgezählten rechtsverbindlichen Bebauungspläne überlagert wurden:

- Bebauungsplan Nr. 34: „Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 35: „Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 41: „Mittelstraße / Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 48: „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 64: „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“.

Die o.g. Bebauungspläne bleiben rechtsverbindlich und werden durch diese Satzung nicht aufgehoben.

Begründung:

Innerhalb der durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ gezogenen Geltungsbereichs liegen **Teilgebiete, die durch in Kraft getretene Bebauungspläne überplant wurden** (s. Kapitel 8.4.2). Dabei handelt es sich um die im Hinweis ohne Normcharakter aufgeführten Planwerke.

Zwar enthalten nahezu alle Begründungen der Bebauungspläne eine (relativ) klare Formulierung dazu, dass der B-Plan Nr. 1 durch die Überlagerung ersetzt werden soll. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass auch die neuen (überlagernden) Bebauungspläne an zur Unwirksamkeit führenden Rechtsfehlern leiden; in diesem Fall würde der überlagerte B-Plan Nr. 1 (bzw. sein Rechtsschein) also wieder aufleben. Der B-Plan Nr. 65 enthält sogar eine ausdrückliche Formulierung dazu. Diese Formulierung spricht dafür, dass der Rechtsschein des B-Plan Nr. 1 in seinem gesamten Umriss durch das Aufhebungsverfahren aufgehoben werden sollte.

9.3 Textliche Festsetzung TF 2 – Aufhebung der Satzung

TF 2 Aufhebung der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf mit dem ausführlichen Titel im Plankopf „Bebauungsplan „ORTSMITTE“ mit integriertem Grünordnungsplan – Gemeinde Bergfelde Landkreis Oranienburg – Bebauungsplan-Nr. 1“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, der am 01.04.1992 von der Gemeindevertreterversammlung der damaligen Gemeinde Bergfelde als Satzung beschlossen und von der Bürgermeisterin sowie der Vorsitzenden der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Neuendorf am 11.09.1999 ausgefertigt wurde, wird mittels vorliegender Satzung vollumfänglich und in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Der **aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“** besteht aus der Planzeichnung (siehe verkleinerte Abbildung unten) und den so bezeichneten „Textfestsetzungen“.

9.3.1 Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans

In der **Planzeichnung** sind zeichnerische Festsetzungen zu folgenden Inhalten vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, überbaubare/nicht überbaubare Teilfläche)
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform
- Flächen für Gemeinbedarf
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtl. Hauptverkehrszüge
- Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Sonstige Planzeichen

Begründung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach den §§ 34 und 35 BauGB. Die danach zulässigen Nutzungen weichen sowohl hinsichtlich der Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die Auswirkungen für jedes Flurstück wurden umfangreich erhoben und sind der Anlage 1 zu dieser Begründung zu entnehmen. Nachfolgend werden nur Teilbereiche näher dargestellt, für die die Änderung der Ausnutzungsmöglichkeiten **mit einem besonderen Gewicht** in die Abwägung einzustellen sind oder deren **Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich besonders schwierig** zu beurteilen ist.

Am Langen Berg 22-23

Die Bebauung entlang der Straße „Am Langen Berg“ ist relativ homogen und hat sich im Wesentlichen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 vollzogen. Allerdings weist die Bebauung zwischen den Hausnummern 21 und 24 eine größere Lücke auf. Auf den Grundstücken 22 und 23, befinden sich Wochenendhäuser. Wochenendhäuser dienen nur vorübergehend, aber nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen und nehmen daher regelmäßig nicht an der Prägung des Bebauungszusammenhangs teil.¹⁰ Zu beurteilen ist deshalb, ob die Lücke noch eine Baulücke darstellt, die aber am Bebauungszusammenhang teilnimmt und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist oder ob der Bebauungszusammenhang unterbrochen ist, sodass die Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Unstrittig ist, dass sich südlich der Bebauung ein Außenbereich in Ost-West-Ausrichtung erstreckt, der sich aus den östlich von Bergfelde gelegenen Wäldern in den Ortsteil fortsetzt und kurz vor der Briesestraße endet. Ebenso charakteristisch ist allerdings, dass sich die zum Außenbereich gehörenden Flächen erst hinter einer Baureihe südlich der Straße „Am langen Berg“ befinden. Auch wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse diskutabel ist, ob sich die Hausnummern 21 und 24 noch gegenseitig prägen, wirkt sich auch die Bebauung nördlich der Straße noch prägend auf die Wochenendhausgrundstücke aus. Die Grundstücke werden - genauso wie das im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

¹⁰ OVG Magdeburg, Urt. v. 5.12.2023 – 2 L 112/22.Z.

Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Grundstück – dem **im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB** zugeordnet.

Zulässig sind demnach sowohl Wohnhäuser als auch Wochenendhäuser. Zwar handelt es sich dabei um „grundverschiedene Nutzungen“¹¹, allerdings tritt die Wochenendhausnutzung derzeit deutlich in den Hintergrund. Sofern weitere Anträge auf Wochenendhäuser gestellt werden, besteht hier allerdings u.U. ein Planungserfordernis, um einer unzulässigen Nutzungsmischung rechtzeitig zu begegnen.

Grundstücke zwischen der Uhlandstraße und den Bahngleisen

Nördlich der bestehenden Bebauung an der Uhlandstraße schließt sich eine Brachfläche an, die sich bis zu den Bahngleisen erstreckt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt, wobei sich die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet auf den Bereich zwischen Wielandstraße und Schillerstraße sowie im allgemeinen Wohngebiet auf einen kleinen Bereich westlich der Schillerstraße beschränken. Für diese Grundstücke hat die Stadt Hohen Neuendorf 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 beschlossen.

Für den überbaubaren Bereich im allgemeinen Wohngebiet wurde 2023 eine Baugenehmigung für drei Reihenhäuser erteilt. Für den Bereich des festgesetzten Mischgebiets wurde am 27.10.2021 ein Vorbescheid hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für drei Häuser in Form einer Wohnnutzung und zwei bis drei Büroeinheiten als nicht störendes Gewerbe positiv beschieden. Am 2.7.2025 wurde ein Bauantrag für drei Häuser mit insgesamt 73 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten abgelehnt. Begründet wurde die Ablehnung mit der bestehenden Veränderungssperre des Bebauungsplans Nr. 76, da die Umsetzung des Vorhabens die Durchführung der mit dem Bebauungsplan Nr. 76 beabsichtigten Planung unmöglich machen bzw. wesentlich erschweren würde. Somit lagen laut unterer Bauaufsichtsbehörde die Versagungsgründe nach § 14 BauGB vor.

¹¹ BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 – 4 CN 8.12, BeckRS 2013, 56308, Rn. 11.



Abbildung 9: Freifläche zwischen Uhlandstraße und den Bahngleisen (eigene Aufnahme vom 23.10.2025)

Mit einer Realisierung der im Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten ist – unabhängig von der Frage der Zulässigkeit der konkret beantragten Vorhaben – aufgrund der konkreten Bauvoranfragen bzw. der Genehmigungsanträge zu rechnen.¹² Für die Aufhebung des Bebauungsplans bedeutet das, dass die Interessen der Eigentümer **mit einem erheblichen Gewicht** in die Planung einzustellen sind. Das gilt umso mehr, als dass die Grundstücke mit der Aufhebung des Bebauungsplans dem **Außenbereich nach § 35 BauGB** zuzurechnen sind. Daran vermag auch die Errichtung der drei Reihenhäuser nichts zu ändern. Diese sind zum Zeitpunkt der Aufhebung des Bebauungsplans schon deshalb bei der Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht zu berücksichtigen, da für die Bestimmung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur die tatsächlich vorhandene Bebauung maßstabsbildend ist.¹³ Selbst wenn man die bereits genehmigten Reihenhäuser berücksichtigen würde, würde das an der Beurteilung nichts ändern: Die sehr große Freifläche von ca. 8.500 m² würde durch die Reihenhäuser nicht in der Weise geprägt werden, dass sich eine Bebauung nahezu aufdrängt. Zwar kann ein Verkehrsweg, wie hier die Bahngleise, grundsätzlich geeignet sein, ein Geländehindernis darzustellen, das für den Bebauungszusammenhang eine „natürliche Grenze“ markiert.¹⁴ Hier stellt die Freifläche aufgrund ihrer Größe aber keine sich aufdrängende Fortsetzung des Bebauungszusammenhangs dar, sondern im Gegenteil eine Zäsur. Eine Bebauung drängt sich nicht geradezu auf. Genau das ist aber

¹² Zu diesem Maßstab OVG Magdeburg, Urt. v. 7.9.2021 – 2 K 125/19, NVwZ-RR 2022, 166 (171, Rn. 69).

¹³ BVerwG, Urt. v. 26.11.1976 – 4 C 69.74.

¹⁴ Söfker/Hellriegel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): BauGB, Kommentar, 159. EL, § 34, Rn 26.

der Maßstab, um hier eine mögliche Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB annehmen zu können.¹⁵

Allerdings ist abwägend zu berücksichtigen, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 76 im Aufstellungsverfahren ist. Es ist daher nicht weiter zu erörtern, ob aufgrund der o.g. Umstände eine Planungspflicht seitens der Stadt Hohen Neuendorf anzunehmen wäre oder nicht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass über einen separaten Bebauungsplan die Flächen auch zukünftig – wenngleich in geänderter Form – baulich nutzbar sein werden.

Fläche an der Schönfließer Straße

Östlich der Schönfließer Straße befindet sich unmittelbar an die Bahngleise angrenzend eine ca. 3.150 m² große Fläche, die mit Bäumen bestanden ist. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 können diese Grundstücke bislang als Mischgebiet genutzt werden. Auch hier stellt sich die Frage, ob die Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB hinzuzurechnen sind oder nicht.

Ähnlich wie bei den Flächen nördlich der Uhlandstraße drängt sich auch hier eine Bebauung der Fläche nicht ohne weiteres auf. Auch wenn sie von allen Seiten von Bebauung bzw. von Verkehrswegen umgeben ist, stellt sie mit ihrer Breite von 60 bzw. Tiefe von bis zu 90 m eine markante, von der umstehenden Bebauung unabhängig zu beurteilende Fläche dar. Aufgrund ihrer Ausdehnung ist sie zudem gemäß Nr. 2.3 des Erlasses zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes Brandenburg¹⁶ als Wald einzustufen. Das alleine mag zwar nichts über die bauplanungsrechtliche Einordnung der Fläche auszusagen, allerdings ist auch das als gewichtiges Indiz dafür zu sehen, dass es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Auffassung der Stadt Hohen Neuendorf künftig **nach § 35 BauGB**.

Bebauung entlang der Dorfstraße

Im Bebauungsplan ist das Gebiet entlang der Dorfstraße zwischen Mittelstraße und dem Friedhof als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Bestand befindet sich ein Autohändler mit Reparaturservice sowie ein Lebensmitteleinzelhändler (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41) an der B96a. Für den Lebensmitteleinzelhandel besteht auch von der Dorfstraße aus eine Zufahrtsmöglichkeit zusätzlich zur An- und Abfahrt über die Mittelstraße. Das Gebäude in der Dorfstr. 16 wird als Wohn- und Gewerbehäus genutzt, in dem v.a. Dienstleistungen angeboten werden. In der Dorfstraße 15 sitzt u.a. das Büro eines Malerbetriebs, während in der Dorfstr. 3 auch ein kleiner Betrieb für Beherbergungsbetriebe ansässig ist.

Künftig ist die Bebauung an der Dorfstraße, sofern sie dem unbeplanten Innenbereich angehören sein wird, nach Auffassung der Stadt Hohen Neuendorf als **faktisches allgemeines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB** zu beurteilen. Diese Auffassung stützt sich maßgeblich darauf, dass die Einzelhandelsnutzungen nicht die Bebauung entlang der Dorfstraße prägen, sondern den Bereich entlang der B96a. Der Lebensmitteleinzelhändler ist mit den Stellplätzen sowie den Eingängen zum Markt vollständig zur Mittelstraße hin orientiert. Auch der Autohändler orientiert sich städtebaulich klar zur Birkenwerderstraße hin und steht in keiner Beziehung mit der Dorfstraße sowie der dortigen Bebauung. Sofern keine städtebauliche Beziehung besteht, kann sich aber auch eine Nutzung nicht prägend in diese Bereiche auswirken. Zudem ist bereits höchststrichterlich entschieden, dass sich auch die Einheitlichkeit der Bebauung dergestalt auswirken kann, dass

¹⁵ BVerwG, Beschl. v. 8.10.2015 – 4 B 28.15, ZfBR 2016, 67 (68, Rn. 5).

¹⁶ vom 18.5.2005 (ABl./05, Nr. 25, S. 682), zul. geändert durch Bekanntmachung vom 1.6.2006 (ABl./06, Nr. 24, S. 434).

eine angrenzende andersartige Bebauung nicht zur näheren Umgebung gehört.¹⁷ Vorliegend ist die Bebauung entlang der Dorfstraße einheitlich durch trauf- oder giebelständige Mehrfamilienhäuser, die typische Bauformen und Gebäudeanordnungen der früheren landwirtschaftlichen Hofstellen aufgreifen, geprägt. Die Einzelhandelsnutzungen heben sich insofern deutlich von der Bebauung entlang der Dorfstraße ab. Auch aus diesem Grund ist keine prägende Wirkung auf die Dorfstraße anzunehmen. Insgesamt ist daher eine Einzelhandelsnutzung in der Dorfstraße nur in dem Umfang zulässig, die § 4 BauNVO erlaubt.

Gegen die Annahme eines reinen Wohngebiets spricht die vorhandene gewerbliche Nutzung in diesem Teilgebiet. Zwar sind alle aufgeführten Betriebsformen in einem reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, treten aber quantitativ so sehr in Erscheinung, dass der Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets nicht mehr gewahrt würde. Da die Abgrenzung zwischen einem reinen und einem allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur sehr graduell möglich ist, geht die Stadt Hohen Neuendorf aufgrund der genannten Aspekte nicht von einem reinen Wohngebiet aus.

Bebauung Brückenstraße/Elfriedestraße

Für die Grundstücke zwischen der Brückenstraße und Elfriedestraße Nr. 49-51 wird im Bebauungsplan Nr. 1 ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird das Gebiet zukünftig als **Gemengelage** zu bewerten sein, in der Wohngebäude und Parkhäuser zulässig sind. Das ergibt sich aus dem östlich angrenzenden Fahrrad- und PKW-Parkhaus, das sich zweifellos prägend auf die Umgebung auswirkt. Nach den Vorschriften der BauNVO handelt es sich um Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO. Diese Regelung ist bei der Annahme eines faktischen Baugebiets nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.¹⁸ Allerdings ist das Parkhaus so groß dimensioniert, dass es nicht lediglich den im Wohngebiet entstehenden Bedarf deckt. Genau das ist aber die Zulässigkeitsvoraussetzung des § 12 Abs. 2 BauNVO für Stellplatzanlagen im reinen oder allgemeinen Wohngebiet. Die Annahme eines faktischen allgemeinen oder reinen Wohngebiets muss daher ausscheiden. An diesem Befund ändert auch der Umstand nichts, dass das Parkhaus auf der Grundlage eines Bebauungsplans genehmigt und errichtet wurde – zu der maßstabbildenden vorhandenen Bebauung im unbeplanten Innenbereich kann auch Bebauung gehören, die ihrerseits in einem qualifiziert beplanten Gebiet liegt.¹⁹

9.3.2 Textliche Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan trifft insgesamt 16 „Textfestsetzungen“, die in Teil A (Planungsrechtliche Festsetzungen) und Teil B (Baurechtliche Festsetzungen) untergliedert sind. Nachfolgend werden die textlichen Festsetzungen einzeln aufgeführt und die Auswirkungen der Planaufhebung erläutert.

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung Nr. 1

Die Geschoßflächen für notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, werden ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht berücksichtigt.

Begründung:

¹⁷ BVerwG, Beschl. v. 29.4.1997 – 4 B 67/97.

¹⁸ OVG Lüneburg, Beschl. v. 11.9.2025 – 1 LA 73/25, ZfBR 2025, 681 (682).

¹⁹ BVerwG, Urt. v. 31.10.1975 – IV C 16/73, BRS 29 Nr. 33.

Künftig richtet sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Hier sind vor allem die nach außen wahrnehmbaren Parameter (Grundfläche, Höhe der baulichen Anlage, Geschossigkeit) in den Blick zu nehmen.²⁰ Die Geschossfläche ist somit schon kein Parameter, der bei der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB regelmäßig Berücksichtigung finden muss. Da Tiefgaragen, die von der Festsetzung ausschließlich erfasst werden, in der Regel nicht nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten, ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans bezüglich des Regelungsgehalts nichts.

Textfestsetzung Nr. 2

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die gründenordnerischen Festsetzungen für den maximalen Versiegelungsgrad gemäß Position 10 eingehalten werden.

Begründung:

Die Festsetzung erfasst Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der BbgBO in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Verweis auf Position zehn ist ein redaktionelles Versehen, gemeint ist die textliche Festsetzung („Position“) elf. Dort wird die maximal zulässige Versiegelung in Abhängigkeit von der Gebäudegrundfläche auf 8% in Wohn- bzw. 75% in Mischgebieten beschränkt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen aufgehoben und durch faktische Baugrenzen oder ggf. Baulinien ersetzt. Darüber hinaus gibt es einen sog. bauakzessorischen Bereich, innerhalb dessen Nebenanlagen zulässig sind, aber keine Hauptanlagen mehr.²¹ Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme müssen sich Nebenanlage der Hauptanlage baulich und funktional unterordnen, weitere Beschränkungen existieren indes nicht. Daher ist davon auszugehen, dass die sehr geringe festgesetzte Versiegelung in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten künftig im Rahmen des § 34 BauGB überschritten werden kann. Durch die grundsätzlich positive Flächenbilanz der Planaufhebung ist dieser Umstand nach Abwägung der für- und widerstreitenden Belange hinnehmbar.

Textfestsetzung Nr. 3

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich. Ausgenommen ist das Quartier 2.

Begründung:

Die Festsetzung erlaubt eine regelhafte Überschreitung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen für den Dachgeschossausbau. Der Begriff des Vollgeschosses ist nicht bundesrechtlich definiert, sondern § 20 Abs. 1 BauNVO verweist auf die landesrechtlichen Vorschriften. Dieser Verweis ist nach der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg statisch, d.h. es ist der im Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses maßgebliche Vollgeschossbegriff zugrunde zu legen.²² Der für den Bebauungsplan Nr. 1 geltende Vollgeschossbegriff stellte u.a. noch darauf ab, dass Vollgeschosse eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche haben. Demgegenüber sind nach der geltenden Bauordnung alle Geschosse, die im Mittel 1,40 m über die Geländeoberfläche

²⁰ BVerwG, Beschl. v. 3.4.2014 – 4 B 12/14.

²¹ OVG Koblenz, Urt. v. 12.7.2022 – 1 C 10936/21.

²² OVG Berlin, Beschl. v. 25.8.1989 – 2 S 15.89, BeckRS 1989, 8033.

hinausragen, Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO 1990²³). Somit ist künftig ein modifizierter und restriktiverer Vollgeschossbegriff anzuwenden. Die Aufhebung des Bebauungsplans steht aber dem Ausbau von Dachgeschossen nicht entgegen, sofern sich die Maßnahme in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es ist nicht mehr ohne weiteres von einer regelhaften Zulässigkeit auszugehen. Für gewollte, aber sich nicht einfügende Dachgeschossausbauten steht zudem mit § 34 Abs. 3b BauGB ein Instrument zur Verfügung, um mit der Zustimmung der Stadt Hohen Neuendorf eine Zulässigkeit herzustellen. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Aufhebung der Textfestsetzung Nr. 3 gerechtfertigt.

Textfestsetzung Nr. 4

Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Gebäudes (für Betriebs- und Werkgebäude 7,00 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß; für Wohngebäude 5,50 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß). Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzugleichen.

Begründung:

Nach Auslegung der Festsetzung durch die Stadt Hohen Neuendorf soll mit der textlichen Festsetzung eine maximale Außenwandhöhe festgesetzt werden, wobei unklar ist, ob diese höhe trauf- oder auch giebelseitig einzuhalten ist. Unabhängig davon ist beim künftigen Einfügen nach § 34 BauGB die Höhe baulicher Anlagen und hier auch die Traufhöhe in den Blick zu nehmen.²⁴ Hierdurch können sich je nach prägender Umgebungsbebauung abweichende Nutzungsmaße ergeben. Das wurde in den Steckbriefen (s. Anlage 1) detailliert untersucht, im Ergebnis entsprechen die sich künftig ergebenden Nutzungsmaße den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind nach § 29 Abs. 1 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen, sodass von der Textfestsetzung ausgeschlossene Vorhaben dieser Art ohnehin nur im Einvernehmen mit der Stadt Hohen Neuendorf zulässig sind. Somit besteht die Möglichkeit, im Bedarfsfall Plansicherungsinstrumente zu ergreifen. Somit ergibt sich aus dem Wegfall der Textfestsetzung kein weitergehendes Planerfordernis.

Textfestsetzung Nr. 5

Für die der Reichsbahnstrecke und der B 96 zugewandten Gebäudeteile in den mit L (z.B. 7 L) gekennzeichneten Quartieren, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind gemäß § 9 Abs. 24 BauGB geeignete Maßnahmen zu treffen, die einen ausreichenden Schutz gegen Verkehrslärm bieten. Hierzu gehören schalldämmende Fenster nach den technischen Erfordernissen sowie entsprechende Grundrißgestaltungen.

Begründung:

Über die textliche Festsetzung sollte bei der Errichtung baulicher Anlagen – nur hierzu ermächtigt § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – der ausreichende Schutz lärmsensibler Nutzungen gegenüber Verkehrslärm sichergestellt werden. Mittlerweile sind die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ in Brandenburg gemäß der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen²⁵ als technische Baubestimmung eingeführt und somit bei der Errichtung

²³ vom 20.7.1990 (/90, Nr. 50 GBl. I DDR, S. 929).

²⁴ BVerwG, Beschl. v. 26.7.2006 – 4 B 55/06.

²⁵ i.d.F. der Bek. vom 24.5.2023 (Abl. 2023, Nr. 20).

oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen unmittelbar zu beachten. Ein weiterer Regelungsbedarf ergibt sich daher nicht, da der verfolgte Schutzzweck hinreichend gesichert ist.

Textfestsetzung Nr. 6

Alle Pkw-Parkplatzflächen mit mehr als 10 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen.

Begründung:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden die Eigentümer vom Erfordernis der Baumpflanzung bei größeren Stellplatzflächen befreit. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, hat die Festsetzung nur noch eingeschränkte Wirkungsmöglichkeiten. Die auf dieser Grundlage gepflanzten Bäume sind bei einem Stammumfang von mindestens 60 cm zudem über die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf geschützt.

Textfestsetzung Nr. 7

In den Wohngebieten ist je Grundstück je 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen und zu pflegen.

Begründung:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden die Eigentümer vom Erfordernis der Baumpflanzung befreit. Die auf dieser Grundlage gepflanzten Bäume sind bei einem Stammumfang von mindestens 60 cm zudem über die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf geschützt.

Textfestsetzung Nr. 8

Einfriedungen zum Straßenraum, soweit erforderlich, sind als lebende Hecken gem. Artenauswahlliste anzulegen.

Begründung:

Die Festsetzung wurde im Aufhebungsbereich bislang kaum umgesetzt. Hecken sind nahezu immer durch eine vorgelagerte Einfriedung optisch vom Straßenraum abgegrenzt, sodass die Festsetzung insgesamt als funktionslos zu bewerten ist. Darüber hinaus leider sie auch an einer mangelnden Bestimmtheit, da in der Artenauswahlliste nicht definiert ist, welche Pflanzen für die Einfriedung in Frage kommen. Wenn eine Festsetzung aber sowohl funktionslos als auch unbestimmt ist, kann sie keine schutzwürdigen, abwägungserheblichen Belange darstellen. Ungeachtet dessen ist eine Einfriedung mit Hecken nach dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) zulässig, wie sich u.a. aus § 38 Satz 1 Nr. 4 i.V.m. § 33 BbgNRG ergibt.

Textfestsetzung Nr. 9

Die Mischverkehrsflächen und Fußgängerfläche sind ausschließlich mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (wassergebundene Decke oder breitfugige unversiegelte Pflasterung). Im Rahmen der Ausbauplanung ist je 30 lfdm Mischverkehrsfläche 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen.

Begründung:

Auch bei dieser Festsetzung wird der Schutzzweck nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht direkt abgesichert. Allerdings geht mit der Planaufhebung eine geringere zulässige Versiegelung einher, sodass der Boden und seine Funktionen, zu der u.a. auch die Versickerungsfähigkeit

gehört, von der Planaufhebung profitieren. Zu den Pflanzungen wird auf die Ausführungen zu den Textfestsetzungen Nr. 6 und 7 verwiesen.

Textfestsetzung Nr. 10

Für die Bepflanzung sollen folgende Laubbäume verwendet werden: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, dazu auf privaten Grundstücksflächen Eberesche und Hochstammobstbäume (Apfel, Birne oder Kirsche) sowie die Großsträucher und Sträucher: Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Flieder, Forsythie, Pfeifenstrauch, Liguster, Traubenkirsche, Gemeiner Goldregen. Mindeststammumfang der Bäume entlang der Mischverkehrsflächen und innerhalb der Parkplatzflächen: 16-18 cm.

Begründung:

Die Festsetzung soll die Textfestsetzungen Nr. 6 bis 9 konkretisieren. Ihr kommt kein darüber hinausgehender, eigenständiger Regelungsgehalt zu. Daher wird auf die jeweiligen Begründungen verwiesen.

Textfestsetzung Nr. 11

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können zusätzlich zu den Arten der Auswahlliste weitere landschaftsgerechte Gehölzarten angepflanzt werden (Kastanie, Stieleiche, Blutbuche, Esche, Birke, Kiefer).

Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche pro Grundstück beschränkt auf

- 8 % innerhalb der Wohngebiete
- 75 % innerhalb der Mischgebiete

Begründung:

Der erste Teil der Festsetzung erweitert die Auswahlmöglichkeiten für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, weshalb auf die Ausführungen zur Textfestsetzung Nr. 10 verwiesen wird. Der zweite Teil der Festsetzung soll noch einmal die Versiegelung für Nebenanlagen auf den Baugrundstücken beschränken. Der Wegfall dieser Festsetzung ist hinnehmbar, da die Aufhebung des Bebauungsplans zu einer insgesamt geringeren zulässigen Versiegelung führt.

Weiterhin existiert für die getroffene Festsetzung keine Rechtsgrundlage: Schon die Anknüpfung an die „Gebäudegrundfläche“ führt für sich genommen zur Unwirksamkeit, da dieser Maßfaktor in § 16 Abs. 2 BauNVO gar nicht existiert. Die Auflistung der festsetzbaren Maßfaktoren ist allerdings abschließend.²⁶ Bei wohlwollender Auslegung könnte man noch den Willen unterstellen, dass mit diesem Begriff die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gemeint war. Es handelt sich aber erkennbar nicht um eine Überschreitungsregelung i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die dort bezeichneten Anlagen. Durch die Differenzierung zwischen der Gebäudegrundfläche einerseits und der „zusätzlichen versiegelten Fläche“ andererseits verfolgt die Festsetzung sinngemäß das Ziel, für die Haupt- und Nebenanlagen unterschiedliche Grundflächen festzusetzen. Es handelt sich demnach um eine anlagenbezogene Differenzierung, die in § 16 BauNVO keine Grundlage findet.²⁷ Nach alledem ist die Festsetzung als unwirksam einzustufen.

²⁶ BVerwG, Beschl. v. 5.7.1991 – 4 NB 22.91.

²⁷ BVerwG, Urt. v. 16.9.2025 – 4 CN 2.24.

Textfestsetzung Nr. 12

Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder zur Speicherung bzw. zur Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenen Regenwasser vorzusehen.

Begründung:

Die Versickerung ist weiterhin über die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung, insbesondere § 3 Abs.4 dieser Satzung, gesichert. Auch gegen einen Rückstau aus dem Kanalnetz sind nach § 9 der Satzung Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Für Neubauten ist die Entwässerung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Schutzzweck der Festsetzung ist somit auch ohne den Bebauungsplan Nr. 1 hinreichend erfüllt.

Teil B: Baurechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung Nr. 13

Die Dächer sind mit ziegelroten Eindeckmaterialien einzudecken. Sonnenkollektoren sind unzulässig.

Begründung:

Da es sich um eine gestalterische Festsetzung handelt, entfällt die Regelung ersatzlos. Die Gebäude nördlich der Bahnstrecke wurden überwiegend entsprechend der Gestaltungsvorgabe errichtet, südlich der Bahnstrecke hingegen in unterschiedliche Farbtönen. Sofern die Stadt Hohen Neuendorf hier weiterhin eine entsprechende Vorgabe machen möchte, kann sie eine örtliche Bauvorschrift nach § 87 BbgBO erlassen. Sonnenkollektoren in Form von Dach-PV-Anlagen wurden bereits auf mehreren Dächern angebracht. In Anbetracht des Klimawandels und der überraschenden Bedeutung des Ausbaus erneuerbarer Energien nach § 2 EEG unterstützt die Stadt das ausdrücklich. Künftig werden Photovoltaikanlagen auf Dächern im unbeplanten Innenbereich regelmäßig zulässig sein bzw. sind sie nach § 36a BbgBO sogar bei bestimmten Gebäudetypen zwingend vorzusehen.

Textfestsetzung Nr. 14

Als Dachform ist die Sattelform vorgeschrieben. Pultdächer sind zulässig für Anbauten, wenn die Firstlinie an der angebauten Wand verläuft. Zwei aneinander grenzende Gebäude mit jeweils weniger als 6 m Tiefe (rechtwinklig zur Firstrichtung) können auch ein gemeinsames Satteldach (SD) haben. Sonderformen wie Mansarddach (MD), Walmdach (WD), sind zulässig, wenn die Ensemblewirkung mit benachbarten Gebäuden nicht gestört wird. Die geneigten Dachflächen dürfen für SD und WD nicht steiler als 52° und nicht flacher als 38° sein. Innenliegende Flachdächer sind im Quartier 1 zulässig, wenn sie zu 30% begrünt werden.

Begründung:

Da es sich um eine gestalterische Festsetzung handelt, entfällt die Regelung ersatzlos. Die Dachform und -gestaltung ist auch kein Aspekt, der beim Einfügen eines Vorhabens in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB zu beachten ist.²⁸ Die Festsetzung wurde beinahe ausnahmslos umgesetzt, auch wenn in den Bereichen der nachträglich aufgestellten Bebauungspläne überwiegend Flachdächer realisiert wurden. Diese prägen zumindest den zentralen Teil des

²⁸ BVerwG, Urt. v. 11.5.2000 – 4 C 14/98.

Aufhebungsbereichs wesentlich mit. Sofern die Stadt Hohen Neuendorf hier weiterhin eine entsprechende Vorgabe machen und die im Übrigen sehr homogene Dachlandschaft schützen möchte, kann sie eine örtliche Bauvorschrift nach § 87 BbgBO erlassen.

Textfestsetzung Nr. 15

Sichtfelder an den besonders gekennzeichneten Einmündungen zur B 96 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Begründung:

Der Sache nach handelt es sich nicht um eine gestalterische Festsetzung, sondern um eine Festsetzung aus Gründen der Verkehrssicherheit. Diese ist auch weiterhin über die entsprechenden Fachgesetze im unbeplanten Innenbereich gewährleistet, z.B. über § 26 Abs. 2 BbgStrG. Ein weitergehendes Planungserfordernis ergibt sich daher nicht.

Textfestsetzung Nr. 16

Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

Begründung:

Die Regelungen zum Abstandsflächenrecht nach § 6 BbgBO gelten auch weiterhin und unmittelbar, sodass die Aufhebung des Bebauungsplans keinen Einfluss auf die mit der Festsetzung beabsichtigten Ziele und Wirkungen hat.

D AUSWIRKUNGEN UND KOSTEN DER PLANUNG

10 Auswirkungen der Planaufhebung

10.1 Besonderheit der Prüfung im Rahmen des Aufhebungsverfahrens

Die Besonderheit des vorliegenden Aufhebungsverfahrens besteht darin, dass ein nie rechtswirksam gewordener Bebauungsplan „aufgehoben“ werden soll. Man könnte also davon ausgehen, dass das Aufhebungsverfahren keinerlei Auswirkungen für Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte hat. Anders als ein Bebauungsplan, der neue Baugrundstücke ausweist, schafft der Aufhebungsbebauungsplan selbst kein neues Baurecht. Das Baurecht ergibt sich vielmehr aus der gesetzlichen Regelung der §§ 34 und 35 BauGB. Daher entstehen durch die Aufhebung selbst im Regelfall keine negativen Umweltauswirkungen. Allerdings können sich mittelbar Umweltauswirkungen dadurch ergeben, dass ein Grundstück nun (anders als der Rechtsschein des B-Plans Nr. 1 vorgab) bebaubar ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Öffentlichkeit und auch die Behörden lange von der Wirksamkeit des Plans ausgegangen sind. Sie haben auf die Wirksamkeit vertraut und ggf. entsprechende, auch wirtschaftlich relevante Entscheidungen getroffen (z.B. ein Wohnhaus zu bauen oder auch nicht zu bauen bzw. Baugrundstücke zu erwerben).

Daher ist auch für die Aufhebung eines fehlerhaften Bebauungsplans zu ermitteln, ob und inwieweit Belange von Grundstückseigentümern betroffen sind. Aus dieser Ermittlung können sich unterschiedliche Folgen ergeben (z.B. Planungspflicht; ggf. auch Entschädigungszahlungen).

Methodik und Prüfung der Auswirkungen

Methodik zur Ermittlung der Auswirkung auf schutzwürdige öffentliche oder private Belange

Um zu ermitteln, ob und inwieweit durch die Aufhebung des rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ öffentliche oder private Belange berührt bzw. beeinträchtigt werden, erfolgt eine detaillierte Prüfung in mehreren Schritten:

Prüfung der planungsrechtlichen Situation

Innerhalb der zu bildenden Prüfbereiche wird die planungsrechtliche Situation im Detail in folgenden Schritten geprüft:

1. Ermittlung und Darstellung (in Karte und Begründung) der aktuellen **planungsrechtlichen Situation** (d.h. der Situation ohne den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 1):
 - a. Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (34er-Bereiche) und Klärung, was in den 34er-Bereichen aufgrund ihrer Prägung durch die relevante Umgebung zulässig ist.
 - b. Abgrenzung von Außenbereichsflächen (35er-Bereiche)
 - c. Abgrenzung der vom Fachplanungsvorbehalt erfassten Flächen (insbes. planfestgestellte Flächen bzw. als solche geltende Flächen).
2. Ermittlung und Darstellung des **planungsrechtlichen Unterschieds** zwischen der vom Bebauungsplan Nr. 1 gewollten planungsrechtlichen Regelung und der (tatsächlichen) bestehenden planungsrechtlichen Situation. Dabei sind u.a. folgende Fragen bzw. Konstellationen zu betrachten:
 - a. Wo gab der B-Plan-Rechtsschein mehr Nutzungsmöglichkeit (Art/Maß/Überbaubare Grundstücksflächen) als nach planungsrechtlicher Lage? Bei diesen

- Grundstücken kann für die Eigentümer ein Nachteil entstehen, wenn die Nutzungsmöglichkeit des B-Plans noch nicht ausgenutzt wurde.
- b. Wo gab der B-Plan-Rechtsschein weniger Nutzungsmöglichkeiten (Art/Maß/Überbaubare Grundstücksflächen) als nach planungsrechtlicher Lage? Aus dem Wegfall des Rechtsscheins können jetzt Bereiche entstehen, wo Bauinteressen entstehen.
3. Ermittlung und Darstellung der Bereiche, wo infolge der aktuellen Situation **Planungsbedarf** besteht, um die städtebaulichen Ziele der Stadt sowie die schutzwürdigen Belange der Öffentlichkeit zu wahren.

Kennzeichnung von Bereichen mit besonderem Prüfungs- und Begründungsbedarf

Die eben dargestellte Prüfung muss grundsätzlich für alle Grundstücke im Geltungsbereich erfolgen. Der Grund hierfür ist, dass der Rechtsschein eines Bebauungsplans aufgehoben wird und Bebauungspläne aufgrund ihres Maßstabs und ihrer Rechtswirkungen unmittelbar die Nutzbarkeit des jeweiligen Grundstücks regeln (Parzellenschärfe; eigentumsrechtliche Wirkung).

Die Bereiche, die einem besonderen Prüfungs- und Begründungsbedarf unterliegen, wurden bereits in Kapitel 9.3.1 ausführlich betrachtet.

10.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat auf die Bevölkerungsentwicklung keine nennenswerten Auswirkungen. Zwar reduziert sich tendenziell die zulässige Flächeninanspruchnahme, der weit überwiegende Anteil der bisherigen Baugrundstücke ist aber nach § 34 BauGB zu beurteilen und steht somit einer Bebauung offen. Durch die Aufhebung wird in einigen Teilen des Plangebiets sogar eine weitergehende Bebaubarkeit mit Wohnhäusern eröffnet, was sich grundsätzlich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken kann. Andererseits wird die Brachfläche zwischen der Umlandstraße und der Bahnstrecke künftig nicht mehr bebaubar sein, obwohl hier ggf. nach dem „Planungsschein“ eine Bebaubarkeit mit Wohngebäuden möglich wäre. Insgesamt ist daher von neutralen Auswirkungen auszugehen.

10.3 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine relevanten Auswirkungen auf die Arbeitsplätze sowie die wirtschaftliche Entwicklung. Zwar werden entlang der Dorfstraße sowie der Brückenstraße festgesetzte Mischgebiete aufgehoben, auf deren Teilflächen künftig deutlich weniger Gewerbenutzungen zulässig sein werden. Da es sich nur um einzelne Grundstücke handelt, die zudem im Falle der Brückenstraße bisher gerade aufgrund der notwendigen gewerblichen Nutzung nicht entwickelt wurden, sind die Auswirkungen insgesamt nur marginal.

10.4 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird keine der bislang ausgeübten Nutzungen unzulässig. Das ergibt sich schon daraus, dass sich die ausgeübten Nutzungen, sofern sie im unbeplanten Innenbereich stattfinden, prägend auf ihre Umgebung hinsichtlich der Art der Nutzung auswirken.

Für die Nutzungen z.B. innerhalb der nachträglich aufgestellten Bebauungspläne ändert sich ebenfalls nichts. Zwar wird durch die Aufhebung des Mischgebiets entlang der Dorfstraße künftig

ein faktisches allgemeines Wohngebiet anzunehmen sein (s. Kapitel 9.3.1), sodass den gewerblichen Nutzungen im Umfeld auf den ersten Blick ein höheres Maß an Rücksichtnahme als bisher abzuverlangen sein könnte. Gleichwohl ändert sich auch hier nichts, da Gewerbelärm nach der TA Lärm zu beurteilen ist. Diese enthält in ihrer Nr. 6.7 eine Sonderregelung für Gemengelagen, in denen eine Anhebung der Immissionsrichtwerte auf sog. Zwischenwerte möglich ist. Diese sollen aber die Immissionsrichtwerte von Dorf-, Kern- und Mischgebieten nicht überschreiten. Da der Bebauung entlang der Dorfstraße bislang der Immissionsrichtwert eines Mischgebiets zugeordnet wurde und dieser zulässigerweise auch im Rahmen einer bestehenden Gemengelage angenommen werden kann, ändert sich letztlich für die Gewerbebetriebe im Umfeld nichts. Somit ist auch hier von keinen Auswirkungen auszugehen.

10.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ist in einigen Teilgebieten eine höhere Anzahl von Vollgeschossen zulässig. Inwiefern das allein tatsächlich zu relevanten Nachverdichtungsmöglichkeiten führt, kann nicht pauschal beantwortet werden, da neben der Anzahl der Vollgeschosse auch die (Trauf-)Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundfläche relevante Parameter für die Nutzungsdichte bilden. Sofern insgesamt eine höhere bauliche Dichte anzunehmen ist, gehen damit in der Regel auch höhere Verkehrszahlen einher. Diese führen mit Blick auf die bestehenden Verkehrsanlagen und dem Umstand, dass vor allem mit der Zunahme von (im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen) weniger verkehrsgenerierender Wohnnutzung zu rechnen ist, aber nicht zu wesentlichen Auswirkungen.

10.6 Auswirkungen durch Emissionen, Nachbarschutz

Die Planaufhebung ermöglicht keine grundsätzlich neuen Vorhaben, sondern reduziert die Art der zulässigen baulichen Nutzung im Wesentlichen auf den prägenden Bestand. Somit ist auch nicht von weiteren oder zusätzlichen Emissionen im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans auszugehen. Demzufolge sind auch die nachbarlichen Interessen gewahrt.

10.7 Flächeninanspruchnahme, Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 reduziert sich die zulässige Grundfläche insgesamt um mehr als 1 ha, sodass sich die Planaufhebung positiv auf die Flächeninanspruchnahme bzw. den Bodenschutz auswirkt.

Durch das nach der Aufhebung zulässige Nutzungsmaß kann im Einzelfall eine höhere bauliche Dichte zulässig sein, die sich in stärkeren Verkehrsbewegungen widerspiegelt. In der Folge ist mit einer geringfügigen Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft z.B. durch Abgase zu rechnen. Demgegenüber werden insbesondere im Bereich der Brückenstraße und Dorfstraße durch den veränderten Maßstab der zulässigen Nutzungsart Gewerbebetriebe, die prinzipiell ein höheres Verkehrsaufkommen als Wohnnutzungen erzeugen und auch sonst eher Emissionen freisetzen können, ausgeschlossen. Insgesamt ist somit von keinen erheblich positiven oder negativen Auswirkungen der Aufhebung auf das Klima auszugehen.

10.8 Städtebauliche Auswirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Zu den Auswirkungen der geänderten Art und zum geänderten Maß der baulichen Nutzung wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 9 und 10 verwiesen. Darüber hinaus sind mit der Planaufhebung keine weiteren erheblichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden. Das betrifft auch die Bereiche, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant wurden: Sofern in der dort getroffenen Abwägung auf Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1 Bezug genommen wurde, war das seinerzeit gerechtfertigt: Die Stadt Hohen Neuendorf ist zum Zeitpunkt der Aufstellung der übrigen Bebauungspläne davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan Nr. 1 anzuwenden ist. Maßgeblich für die jeweils getroffene Abwägung ist nach § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den jeweiligen Bebauungsplan, sodass ihr das Einstellen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 in die Abwägung nicht vorzuwerfen ist. Über die Planaufhebung bzw. die Aufhebung des Rechtsscheins wird lediglich bewirkt, dass für die in den übrigen Bebauungsplänen liegenden Grundstücke im Falle der Aufhebung oder Unwirksamkeit des jeweiligen Bebauungsplans kein „Zurückfallen“ auf den Bebauungsplan Nr. 1 möglich ist, sondern sich die Zulässigkeit dann nach den §§ 34 und 35 BauGB bemisst.

Das Ortsbild kann durch die höhere zulässige Zahl der Vollgeschosse nach der Aufhebung des Bebauungsplans sowie durch den Wegfall der örtlichen Bauvorschriften minimal beeinflusst werden. Auf das Landschaftsbild und den Erholungswert relevanter Flächen, insbesondere der zentral nördlich gelegenen Freifläche, hat die Planaufhebung keine Auswirkungen.

10.9 Denkmalschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf die vorhandenen Boden- und Baudenkmäler zu erwarten.

10.10 Planungsschadensrecht

Prinzipiell können den Eigentümern im Aufhebungsbereich Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB zustehen, sofern der Bebauungsplan aufgehoben wird. Diese können einerseits aus einem sog. Vertrauensschaden nach § 39 BauGB resultieren, andererseits aus der Aufhebung einer zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB. Bei der Aufhebung einer zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB wird zudem differenziert, ob die Aufhebung innerhalb von sieben Jahren nach der erstmaligen Zulässigkeit erfolgt – dann bemisst sich die mögliche Entschädigung an der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung – oder nach Ablauf von sieben Jahren. In diesem Fall ist eine ggf. mögliche Entschädigung nur an der tatsächlich ausgeübten Nutzung zu bemessen. Bei der Ermittlung der Siebenjahresfrist ist auf die erstmalige Zulässigkeit einer Nutzung abzustellen, nicht aber auf andere Umstände (z.B. den Erwerb des Grundstücks durch den derzeitigen Eigentümer).

Vor diesem Hintergrund ist für den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ ein Planungsschaden nach § 42 Abs. 2 BauGB (Aufhebung innerhalb der Siebenjahresfrist) von vornherein auszuschließen, da der Rechtsschein bereits seit 1999 besteht. Ansprüche können lediglich aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden. Da sich diese aber wiederum zwangsläufig prägend auf den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB auswirkt und somit auch weiterhin zulässig ist, kann kein Planungsschaden nach § 42 BauGB durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 für im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegene Grundstücke entstehen. Das gilt auch für die Regelung des § 42 Abs. 9 BauGB, wonach ein Übernahmeanspruch bei der Aufhebung der zulässigen Nutzung entstehen kann. Maßgeblich ist insoweit, ob ein Grundstück

seine Baulandqualität erhält und weiterhin noch wirtschaftlich sinnvoll nutzbar ist.²⁹ Aus den o.g. Gründen ist davon für zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilende Grundstücke ohne weiteres auszugehen.

Differenzierter ist die Sachlage u.U. bei Grundstücken zu betrachten, denen der bisherige Rechtschein des Bebauungsplans Nr. 1 eine Bebauungsmöglichkeit eingeräumt hat, die nun aber aufgrund einer Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB entfällt. Hier würde z.B. ohne weiteres ein Übernahmeanspruch nach § 42 Abs. 9 BauGB anzunehmen sein; im Falle der Flächen nördlich der Umlandstraße bis zu den Bahngleisen wären u.U. die im Rahmen der Bauvoranfrage angefallenen Kosten (s. Kapitel 9.3.1) als Vertrauensschaden nach § 39 BauGB entschädigungspflichtig.

Allerdings schließt sich die Stadt Hohen Neuendorf in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung³⁰ und der Rechtsprechung³¹ der Auffassung an, dass die Voraussetzung für das Entstehen von Planungsschäden ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist. Vorliegend ist der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ aufgrund der eingangs dargelegten Mängel aber nie rechtsverbindlich (im Sinne von wirksam) geworden, sondern hat lediglich einen sog. Rechtschein hergestellt. In Ermangelung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans kann aber auch kein Planungsschaden geltend gemacht werden. Das gilt explizit und nach dem Gesetzeswortlaut auch für den Vertrauensschaden nach § 39 BauGB.³² Gegen diese Annahme spricht auch nicht, dass der Bebauungsplan jahrelang als wirksam angesehen wurde.³³ Demnach können durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 keine Schadensansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB entstehen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

10.11 Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt, Kosten der Planung

Die Kosten für das Aufhebungsverfahren, insbesondere durch die Übertragung eines mit der Planung betrauten Dritten nach § 4b BauGB durch Vertrag vom 8.10.2025, werden vollständig durch die Stadt Hohen Neuendorf getragen. Hinzu kommen die Personalkosten für die Mitarbeitenden der Verwaltung.

²⁹ Runkel/Wahlhäuser, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): BauGB, 159. EL, § 42, Rn. 125-127.

³⁰ Schmidt-Eichstaedt, in: Bruegelmann (Hrsg.): BauGB, 136. EL, Oktober 2025, § 42, Rn. 18; Runkel/Wahlhäuser, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): BauGB, 159. EL, § 39, Rn. 16.

³¹ BGH, Urt. v. 24.6.1982 – III ZR 169/80; OLG Saarbrücken, Urt. v. 12.10.2017 – 4 U 29/16.

³² A.A.: Schmidt-Eichstaedt, in: Bruegelmann (Hrsg.): BauGB, 136. EL, Oktober 2025, § 39, Rn. 7 ff.

³³ Breuer, in: Schrödter (Hrsg.): BauGB, 9. Aufl., § 39, Rn. 37.

E ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND ABWÄGUNG

11 Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf, 34. Jahrgang, Nr. 9 vom 25.10.2025 im Zeitraum vom 6.11.2025 bis 20.11.2025. Während dieses Veröffentlichungszeitraums wurden die Unterlagen in den Räumlichkeiten der Hohen Neuendorfer Stadtverwaltung, Fachbereich 5 (Bauen) ausgelegt und in das Internet, auf die Internetseite der Stadt sowie das zentrale Internetportal des Landes, eingestellt.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

11.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 5.11.2025 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB. Diese wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.11.2025 aufgefordert.

Es gingen 22 Stellungnahmen der Behörden, TöB und Nachbargemeinden ein.

Die weiteren Hinweise und Anregungen flossen in die Begründung und den Umweltbericht ein. Einzelheiten sind dem Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist.

11.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

– Wird nach Durchführung des Verfahrensschritts fortgeschrieben –

11.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

– Wird nach Durchführung des Verfahrensschritts fortgeschrieben –

12 Schlussabwägung

– Wird im weiteren Verfahrensforgang fortgeschrieben –

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).
- **BauNVO** – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **PlanZV** – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.
- **ROG** – Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.
- **BbgBO** – Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

ANLAGEN

Anlage Nr. 1: Prüfbögen zu den einzelnen Teilgebieten und Grundstücken

Anlage Nr. 2: Übersichtskarte mit den einzelnen Teilgebieten

Anlage Nr. 3: Übersichtskarte zur Lage überlagernder Bebauungspläne

Anlage Nr. 4: Übersichtskarte zur unverbindlichen planungsrechtlichen Einordnung

Anlage Nr. 5: Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“