
STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2 afG:

"NÖRDLICH DER ERDMANNSTRAÙE/OT HOHEN NEUENDORF"

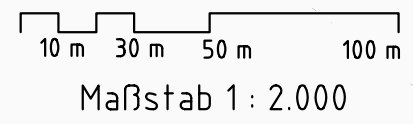
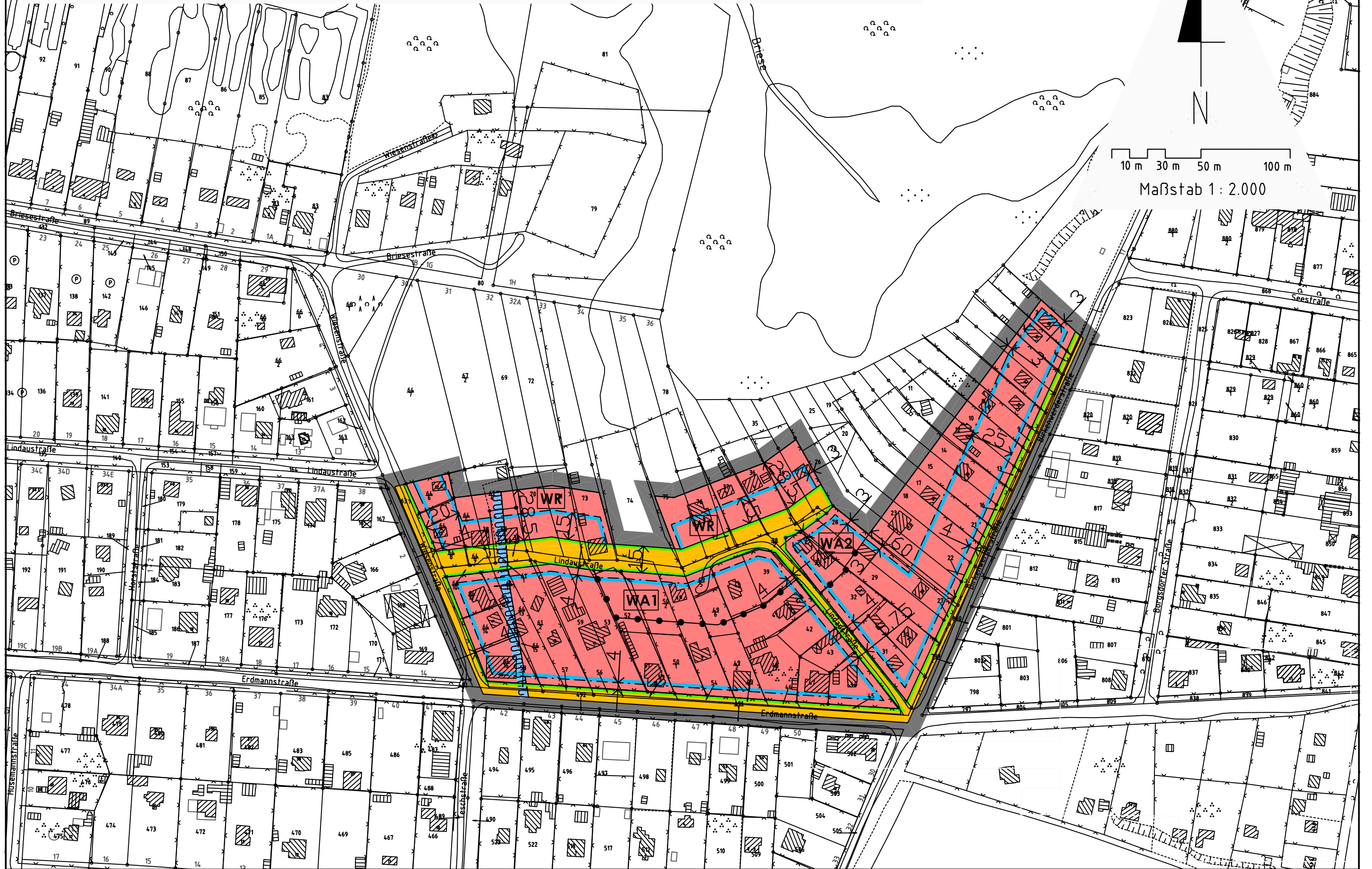
BESTEHEND AUS:	DER PLANZEICHNUNG	(TEIL A)
	DEM TEXT	(TEIL B)
UND	DER BEGRÜNDUNG	

Stand: November 2005

Als Satzung beschlossen mit Beschluss Nr. B 146/2005 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 15. Dezember 2005

STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL HOHEN NEUENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2 afG: "NÖRDLICH DER ERDMANNSTRASSE/OT HOHEN NEUENDORF"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Teil B: Text

auf der Grundlage der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) -alte Fassung- sowie in Verbindung mit

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

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

(2) Allgemeine Wohngebiete

1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl

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

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

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

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

nicht überschritten werden.

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

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche von Stellplätzen und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

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

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

3. Abweichende Bauweise

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

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

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Größe zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestgröße von 500 qm lag.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Mindestbreite für Baugrundstücke

In den Wohngebieten muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Breite zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestbreite von 20,00 m lag. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Befestigung von Wegen und Zufahrten

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Verkehrsflächen mit Pflanzbindung

Im Bereich der Lindaustraße, zwischen Erdmannstraße und Wiesenweg, ist der Teil der Verkehrsflächen, der nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. Mindestens 50 v. H. dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

(2) Dachneigung

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

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

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2 afG:

"NÖRDLICH DER ERDMANNSTRAÙE/OT HOHEN NEUENDORF"

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: November 2005

Gebilligt mit Beschluss Nr. B 146/2005 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 15. Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis		Seite
Vorbemerkungen		3
I	Planungsgegenstand	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich/Geltungsbereichsänderungen	5
2.2	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	6
2.3	Benachbarte Nutzungen	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Natur und Landschaft	8
2.7	Sonstiges	9
2.7.1	Bau- und Bodendenkmale	9
2.7.2	Altlasten	10
2.7.3	Trinkwasserschutzzone	10
2.8	Planerische Ausgangssituation	10
II	Planinhalt	11
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans	11
2.	Wesentlicher Planinhalt	12
3.	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	12
3.1	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	12
3.1.1	Vorbemerkungen	12
3.1.2	Teil A: Planzeichnung	13
3.1.3	Teil B: Text	17
3.2	Verfahren/Abwägung	24
3.2.1	Übersicht	24
3.2.2	Frühzeitige Beteiligungen	25
3.2.3	Öffentliche Auslegung	25
3.2.4	Abwägung	25
3.2.5	Beitrittsbeschluss	26
3.2.6	Erneute öffentliche Auslegung	26
3.2.7	Erneute Abwägung	26
3.2.8	Erneuter Satzungsbeschluss	27
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	27
IV	Rechtsgrundlagen	30
Anlage 1: Übersicht zur Abwägung der Trägerbeteiligung 2005		
Anlage 2: Übersichtskarte		

Vorbemerkungen

Gesetzesgrundlage/Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach "altem" Recht

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

Insofern gilt als Bezugsgrundlage das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) -alte Fassung.

Rechtscharakter

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

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

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

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

Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

¹Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

²Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

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

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Ähnlich anderer Teilbereiche innerhalb des Stadtteils Hohen Neuendorf existiert auch im Gesamtgebiet zwischen der Rudolf-Breitscheid-StraÙe und der Birkenwerderstraße eine heterogene Nutzungsmischung, im Wesentlichen bestehend aus Wohn- und Wochenendnutzungen, so dass aus der gegenwärtigen Situation heraus neben Wohngebäuden auch Wochenendhäuser zulässig sind und damit eine Nutzungsart, die dem Planungswillen der Stadt (FNP) entgegensteht.

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

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

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

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein bzw. sich aufgrund wirtschaftlicher Interessen der Eigentümer ergeben werden,
 - dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf,
 - dass Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes gesichert werden müssen,
 - dass bodenordnende Maßnahmen erforderlich sein werden
 - dass schutzwürdige Landschaftsbestandteile vor einer Zersiedelung zu schützen sind,
 - dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive Abwägung durchzuführen,
- und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können.

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

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich/Geltungsbereichsänderungen

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtteilzentrums von Hohen Neuendorf.

Geltungsbereichsänderung I

Die ursprüngliche Geltungsbereichsgrenze zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgte im Norden im Wesentlichen der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Birkenwerder. Im Zuge der Umsetzung und Berücksichtigung der Inhalte des Rahmenplans wurde jedoch deutlich, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes für die ohnehin geschützten Bereiche des Briesetals und der Niederungsbereiche um den ehemaligen Sandsee kein Planerfordernis besteht. Aus diesem Grund wurde die Geltungsbereichsgrenze auf die Flächen zurückgezogen, die bauleitplanerisch für die beabsichtigten Festsetzungen erforderlich sind.

Ausschlaggebend für den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze im Norden des Plangebietes sind nunmehr die Lage und Ausdehnung der vorhandenen geschützten Landschafts- und Naturräume, wie sie in bisher vorliegenden Fachgutachten kartiert wurden^{4/5}.

Geltungsbereichsänderung II

Ebenso wurde im Zuge der Berücksichtigung der Inhalte des Rahmenplans deutlich, dass die städtebaulich beabsichtigte Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bereich um den östlichen Teil der Lindaustraße insbesondere "verfahrenstechnisch" anders zu bewältigen ist als die Entwicklung weiterer Teile des übrigen Plangebietes, die grundsätzlich aus dem Bestand heraus erfolgen soll. Besonders die aus der zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung zu erwartenden Eingriffe in die vorhandene Natur- und Landschaftssituation sowie deren Ausgleich bedürfen einer intensiven Bewertung und Abwägung, was wiederum ausschließlich auf der Basis einer gesonderten grünordnerischen Untersuchung (Fachbeitrag) erfolgen kann. Aus diesen Gründen erachtet es die Stadt im Hinblick auf das übrige Plangebiet und im Hinblick auf den zügigen Verfahrensfortgang für sinnvoll und erforderlich, die verbindliche Bauleitplanung des Teilbereiches um die östliche Lindaustraße in einem eigenständigen Verfahren festzusetzen.

Somit wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 um die oben beschriebenen Flächen reduziert (Geltungsbereichsänderung I) und in zwei Geltungsbereiche geteilt (Geltungsbereichsänderung II). Um jedoch die räumlichen Zusammenhänge weiterhin deutlich zu machen, wurden der ursprüngliche Titel des Bebauungsplans beibehalten und der ursprüngliche Geltungsbereich in die Geltungsbereiche 1 und 2 aufgeteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10-2 wird im Norden (wie bereits erläutert) durch die Ausdehnung der nördlich der Lindaustraße existierenden geschützten Biotopbereiche begrenzt, deren Lage insbesondere im Bezug zur Lindaustraße an Hand von "Vor-Ort-Aufnahmen" bestimmt worden ist. Die östliche Grenze verläuft in südlicher Richtung im Bereich der Birkenwerderstraße bis zum Kreuzungspunkt mit der Erdmannstraße. Im Süden verläuft die Grenze im Bereich der Erdmannstraße bis zum Kreuzungspunkt mit der Wiesenstraße. Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Wiesenstraße bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 64/6.

Die Gebietsbezeichnung resultiert aus der das Plangebiet südlich tangierenden Erdmannstraße. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 4,0 ha.

⁴ "Grünordnungsplan Briesetal", Entwurf, Büro YGGDRASIL, Berlin, 1999

⁵ "Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10-2 afG ...", Planungsbüro Margraf, Erfurt / Berlin, 2002

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

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

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

Die Bebauungsstruktur selbst weist keine prägenden Merkmale auf. Ähnlich angrenzender Bereiche wird das gesamte Gebiet durch einen relativ hohen Anteil an großen Grundstücken (über 800 qm Grundstücksgröße) geprägt. Daneben existieren jedoch auch Grundstücke mit einer Fläche zwischen 500 qm und 800 qm und einzelne Grundstücke mit einer geringeren Fläche.

Die Gebäudestruktur wird geprägt durch die Dominanz der Einzelhausbebauung und diese wiederum fast ausschließlich durch Einzelhäuser, die mit einem Vollgeschoss errichtet worden sind.

Die Untersuchungen hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen ergaben, dass typische Bauzonen nicht vorherrschen.

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

Bei der Dachform ist ein deutliches Übergewicht der Satteldächer und damit ein prägendes Gestaltungselement des Plangebietes ablesbar.

2.3 Benachbarte Nutzungen

Im Norden grenzen ausgedehnte Offenlandbereiche sowie teilweise stark mit Bäumen bestandene Flächen an das Plangebiet. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes setzen sich die im Wesentlichen ähnlich bebauten und genutzten Siedlungsbereiche Hohen Neuendorfs fort.

2.4 Eigentumsverhältnisse

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

2.5 Erschließung

Verkehr

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

Die Lindaustraße im Inneren des Plangebietes kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur bedingt Verkehrserschließungsfunktionen wahrnehmen, da sie in ihrem Verlauf vor Ort weder durchgängig erkennbar noch in ihrer Funktion als Straße durchgängig benutzbar ist. Lediglich im südöstlichen Teilbereich und im westlichen Teilbereich übernimmt die Lindaustraße die Verkehrserschließungsfunktion. Im Inneren des Plangebietes verhindern Grundstückseinfriedungen, die jahrzehntelange "Kraft der Natur" (Wildwuchs von Bäumen und Strauchpflanzen) und die vorherrschenden topografischen Bedingungen eine durchgängige Benutzbarkeit der Straße.

Wasserversorgung

Nach Angaben der für die Trinkwasserversorgung zuständigen Wasser Nord GmbH liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt Versorgungsleitungen im Bereich der Erdmannstraße, der Birkenwerderstraße und im südöstlichen Teil der Lindaustraße. Der restliche Teil des Plangebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung erschlossen.

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

Ergänzend ist ebenso davon auszugehen, dass speziell im Bereich der nördlichen Lindaustraße die erforderlichen Erschließungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen zum technischen Ausbau dieser Straße erfolgen werden.

Elektroenergieversorgung

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

Ebenso ist davon auszugehen, dass speziell im Bereich der nördlichen Lindaustraße die erforderlichen Erschließungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen zum technischen Ausbau dieser Straße erfolgen werden.

Erdgasversorgung

Eine vollständige zentrale Gasversorgung des Plangebietes besteht nicht. Die Lage der bestehenden Erdgasversorgungsleitungen im Plangebiet wurde seitens des zuständigen Versorgungsunternehmens im Verlauf des bisherigen Verfahrens bekannt gegeben. Leitungsbestände sind in der Birkenwerderstraße, der Erdmannstraße, der Wiesenstraße und im südöstlichen Teil der Lindaustraße vorhanden. Auf Grund bisheriger Planverfahren innerhalb Hohen Neuendorfs kann davon ausgegangen werden, dass eine Erdgasversorgung im Be-

darfsfall im gesamten Plangebiet möglich sein wird, da seitens des zuständigen Versorgungsunternehmens im Fall der Verlegung von Erdgasleitungen bedarfsabhängig reagiert wird. Ergänzend ist auch im Fall der Erdgasversorgung davon auszugehen, dass speziell im Bereich der nördlichen Lindaustraße die erforderlichen Erschließungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen zum technischen Ausbau dieser Straße erfolgen werden.

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

Abwasserbeseitigung

Im Auftrag des zuständigen Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf wurde seitens des mit der Planung der Abwasseranlagen in Hohen Neuendorf beauftragten Ingenieurbüros mit Schreiben vom 16.10.2002 mitgeteilt, dass mit Ausnahme des nördlichen Abschnittes der Lindaustraße die schmutzwassertechnische Entsorgung für das Gebiet des Bebauungsplans gesichert ist. Auch bei der Abwasserbeseitigung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass speziell im Bereich der nördlichen Lindaustraße die erforderlichen Erschließungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen zum technischen Ausbau dieser Straße erfolgen werden.

2.6 Natur und Landschaft

Kennzeichnend für die Grünstruktur des Plangebietes ist der zum Teil sehr hohe Bestand an älteren, aber auch jüngeren Bäumen. Es dominiert die Gemeine Kiefer (z.T. mit Stiel-Eiche, Gemeiner Birke und Robinie gemischt). Diese Bäume bilden einen indirekten Verbund von waldartigen Strukturen zwischen weiter westlich und östlich liegenden Waldgebieten.

In Senken (unterhalb der Terrassenkante zur Sandseeniederung) wechselt die Artenzusammensetzung der Baumschicht zu den Erlenbruchwäldern mit der Schwarz-Erle als dominierende Baumart.

Als potentiell nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotop innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches ist ein vom Sandsee ins Plangebiet reichender Niederungsarm zu beurteilen (aus: Biotoptypenkartierung GOP⁶). Auf dieser Fläche entwickelt sich sukzessive über Weichholzarten (vorrangig verschiedene Weiden und Aspe) ein neuer Bruchwald.

Den Darstellungen des FNP folgend handelt es sich im Bereich der Briesen um geschützte Waldbiotopflächen und im Bereich des ehemaligen Sandsees um geschützte Offenlandbiotopflächen. Nach Angaben der zuständigen Naturschutzbehörde beim Landkreis ist der östlich des Gebietes liegende Bereich des ehemaligen Sandsees als Flächennaturdenkmal eingetragen.

Das für den Biotop- und Artenschutz herausragende Briesetal, welches durch die Ausbuchtung des Sandsees an die nördliche Geltungsbereichsgrenze anschließt, wird durch einen Komplex aus verschiedenen Feuchtlebensräumen gekennzeichnet. Dieser Lebensraum setzt sich zusammen aus der naturnahen Briesen, Erlenbruch- und Weichholzauwäldern, Weidengebüsch, bewirtschaftetes und unbewirtschaftetes Feuchtgrünland (z.T. Niedermoorwiesen und verschiedene Röhrichtgesellschaften (01110/05110/07101/08100)).

Fast alle Biotoptypen des Briesetalraums sind als nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope zu bewerten.

⁶ "Grünordnungsplan Briesetal", Entwurf, Büro YGGDRASIL, Berlin, 1999

Grundstruktur des Gebietes / Ortsbild

Der Charakter des untersuchten Gebietes ist der einer Gartenvorstadtsiedlung im Übergang zu einem teiloffenen Niederungsbereich. Der nördliche Bereich des Plangebiets bildet einen Teil der Uferrandkulisse des Sandsees. Diese Kulisse, gebildet aus der natürlichen Terrassenkante und dem vorhandenen Bewuchs, besitzt landschaftsraumbildende und damit wichtige landschaftsbildwirksame Funktionen für die Erholungseignung dieses Gebietes.

Bestimmende Baumarten im erschlossenen Siedlungsbereich

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Leitbaumart: | Gemeine Kiefer - am Sandsee: Schwarz-Erle |
| 2. Leitbaumart: | Stiel-Eiche, Birke, Robinie - am Sandsee: verschiedene Weiden, Aspe |
| untergeordnet: | Spitz-Ahorn |
| fremdländisch/standortfremd: | Späte Traubenkirsche, Stech-Fichte, Gemeine Fichte, Douglasie |

Weiteres

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

Beurteilung des ökologischen Potentials

Die mehr oder weniger flächige Überschilderung mit Waldbäumen, die Randlage (Pufferzone) zum ökologisch sehr wertvollen Niederungsbereich und die geringe Bebauung lassen eine relativ hohe ökologische Leistungsfähigkeit als natürlichen Ausgleichs- und Regenerationsraum erwarten. Aufgrund der Nähe zu dem gut strukturierten Feuchtlebensraum des Sandsees, der nördlich teilweise in das Plangebiet hinein ragt, ist mit einem zeitweiligen Aufenthalt spezialisierter, auch gefährdeter Arten zu rechnen. Insgesamt ist durch die differenzierte Bodennutzung und Vegetationsstruktur eine relativ hohe Biodiversität (biologische Vielfalt) anzunehmen.

2.7 Sonstiges

2.7.1 Bau- und Bodendenkmale

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

Nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches, in der Niederung der Brieze, existiert das Bodendenkmal Hohen Neuendorf Nr. 2, eine Siedlung der Slawenzeit und des Mittelalters.

2.7.2 Altlasten

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

Kampfmittelbelastung

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

2.7.3 Trinkwasserschutzzone

Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis Oberhavel, hier die untere Wasserbehörde, mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 10-1 afG innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Stolpe (Wasserfassung Birkenwerder) und hier innerhalb der "Weiteren Schutzzone: Zone III" liegt.

Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, nochmals exakt den Verlauf der Grenzen der Schutzzone III des o. g. Wasserwerkes in Ihrer Lage zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist festgestellt worden, dass ein geringer Teil innerhalb dieses Bebauungsplans durch den Schutzzonenverlauf überlagert wird. Diese Zone soll den Schutz des zu entnehmenden Wassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. In dieser Schutzzone sind u. a. auf Grund des § 16 Abs. 5 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i. V. mit § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum Wassergesetz der DDR vom 02. Juli 1982 der "Umgang mit radioaktiven Stoffen" und das "Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen" verboten, der Schutzzweck steht jedoch nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplans, so dass grundsätzlich die Grundstücke bebaut werden dürfen.

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

2.8 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

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

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

Aus dem Leitbild zum FNP:

- Entsprechend der historischen Entwicklung sind grundsätzlich 4 Wohnbereiche zu unterscheiden. ... Um- und Neubau in diesen Bereichen sollen so erfolgen, dass typische Elemente der historischen Bebauung erhalten bleiben und die Spezifik der einzelnen Bereiche gewahrt bleibt.

- Die Siedlungsbereiche, die neben der Wohn- auch Erholungsnutzung aufweisen, werden als Wohnbauflächen dargestellt.
- In den vorhandenen Baugebieten, die nach § 34 BauGB als "im Zusammenhang bebaute Ortsteile" beurteilt werden, soll im Falle der Grundstücksteilung oder der Neubebauung das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,2 in den Wohngebieten und 0,4 in den Wohngebieten in Zentrumsnähe nicht überschreiten. Damit wird in Bezug auf die vorhandene GRZ von durchschnittlich 0,1 bereits eine Verdoppelung der Bebauungsdichte ermöglicht. Unter diesen Voraussetzungen kann der Gartenstadtcharakter der Stadt Hohen Neuendorf erhalten werden.
- Sicherung von ausreichend Flächen für Gemeinbedarf. Priorität haben Schulplätze, Alten- und Pflegeheimplätze und Angebote im Jugend - Freizeit - Bereich.
- Bedarfsgerechte Entwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur.
- Die kleinen Läden in den Wohngebieten sollen erhalten und gefördert werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches enthält der Flächennutzungsplan darüber hinaus Grünflächendarstellungen unterschiedlicher Art, die dazu beitragen sollen, die vorhandenen natürlichen Bedingungen zu sichern und zu schützen.

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

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

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

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

Aus diesen Gründen wurde dem Bebauungsplanverfahren zeitlich versetzt die Erarbeitung des (gebietsübergreifenden) Rahmenplans "Rudolf-Breitscheid-Straße/Birkenwerderstraße" vorangestellt, so dass im Zuge der Rahmenplanung die grundsätzlichen Planungsüberlegungen entwickelt wurden, die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegen.

Im Ergebnis dieses ersten Planungsschrittes zum Bebauungsplan wurde der erarbeitete Rahmenplan durch Beschluss Nr. 2001/0147 der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und als Grundlage und Aufgabenstellung für die Erarbeitung der anschließenden Bebauungspläne beschlossen. Damit ist der Rahmenplan im Sinne einer von der Stadt beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen.

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

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

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

Im Zuge der konkreten Umsetzung der Inhalte des Rahmenplans bzw. deren Berücksichtigung bei der Erarbeitung der Planinhalte der jeweiligen Bebauungspläne wurde dann deutlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 einer weiteren Konkretisierung bedarf und so wurde dieser Geltungsbereich in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt (vgl. hierzu Pkt. I/2.1 dieser Begründung).

2. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden u. a.:

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

3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

3.1.1 Vorbemerkungen

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

3.1.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete

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

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

Reine Wohngebiete

Besonders der Bereich nördlich der Lindaustraße, in dem die Grundstücke überwiegend unmittelbar in den geschützten und besonders sensibel zu beurteilenden Bereich der Sandseeniederung hineinreichen, bedarf einer gesonderten Planung, da aus Sicht der Stadt selbst die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (außer dem Wohnen) geeignet sein könnten, diesen hochwertigen Naturraum zu beeinträchtigen. Folglich kann aus Sicht der Stadt ein ausreichender Schutz dieser Biotopbereiche nur dann gesichert werden, wenn mit Ausnahme des Wohnens sonstige Nutzungen vom Grundsatz her auszuschließen wären.

Da inhaltlich so orientierte (ausschließende) Festsetzungen bei einem allgemeinen Wohngebiet dazu führen würden, dass dessen allgemeine Zweckbestimmung verloren gehen würde ("Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen."⁷), ist es folgerichtig, die Teilbereiche der nördlichen Lindaustraße als reine Wohngebiete festzusetzen. Von den anderen Wohngebieten unterscheidet sich das reine Wohngebiet dadurch, dass es nicht lediglich vorwiegend, sondern schlicht "dem Wohnen" dient.

Dem reinen Wohngebiet ist die für andere Wohngebiete typische, jeweils unterschiedlich akzentuierte Mischung verschiedener Nutzungen in einem vom Wohnen geprägten Umfeld weitgehend fremd; gewerbliche Nutzungen haben in diesem Baugebietstyp keine Bedeutung. Die Wohnfunktion nimmt also eine dominierende Stellung ein. Sie bestimmt den Charakter des Gebiets in einem Maße, dass andere Nutzungen allenfalls als seltene, vereinzelt Abweichungen in Erscheinung treten.

Da der Gebietscharakter allein vom Wohnen geprägt ist, kennt das reine Wohngebiet die wenigsten im Gebiet wurzelnden Störquellen und es bietet dem Wohnen im Vergleich zu den anderen Baugebieten den umfassendsten Schutz der Wohnruhe. Das Wohnen ist auch nicht mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen anderer Hauptnutzungsarten "belastet", wie dies bei den Baugebieten nach den §§ 2, 4a bis 6 der BauNVO der Fall ist. Das Immissionsniveau in reinen Wohngebieten ist das niedrigste der normierten Baugebietstypen der BauNVO.

⁷

§ 4 Abs. 1 BauNVO

Auf Grund dieser Zusammenhänge erachtet es die Stadt als städtebaulich erforderlich, die Teilbereiche der nördlichen Lindaustraße als reine Wohngebiete festzusetzen.

Verkehrsflächen

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen hat sich die Stadt mit Ausnahme des nördlichen Teils der Lindaustraße ausschließlich an der historischen Parzellierung des Gebietes orientiert und die Flurstücke als Verkehrsflächen festgesetzt, die sich im Eigentum der Stadt befinden und/oder historisch verursacht als Verkehrsfläche zu betrachten sind.

Etwas anders verhält sich die Situation im Bereich der nördlichen Lindaustraße. Hier wurde die Lage der Verkehrsfläche nicht nur an Hand der historischen Flurstücke bestimmt, sondern auch in Vorbereitung des beabsichtigten technischen Ausbaus dieser Straße.

Die im Verlauf zurückliegender Jahre (insbesondere im Zeitraum 1949 bis 1991) durch unterschiedliche Nutzer und Eigentümer widerrechtlich erfolgte Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes für eigene private Zwecke kann im Sinne des ordnenden Charakters dieses Bebauungsplans kein städtebaulicher Grund sein, die künftigen Verkehrsflächenfestsetzungen an den gegenwärtig vorhandenen Zäunen zu orientieren. Insofern betreibt die Stadt mit den Verkehrsflächenfestsetzungen auch eine Klarstellung und Sicherung ihrer eigenen Flächen, was im Hinblick auf die künftige Sicherung der Erschließung des Gebietes legitim und erforderlich ist.

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

Straßenverkehrsfläche nördliche Lindaustraße

Zur Bebaubarkeit besonders der nördlich der Lindaustraße liegenden Grundstücke ist es erforderlich, die Lindaustraße neu zu bauen. Damit wird eine durchgehende Befahrbarkeit der Lindaustraße im Inneren des Plangebietes und eine verkehrliche Erschließung der festgesetzten (neuen) Baugrundstücke gesichert.

Auf Grund des untergeordneten Charakters und der sehr eingeschränkten Erschließungsaufgabe dieses Teils der Lindaustraße wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass der künftige Ausbau als Anliegerweg AW 1 im Sinne der EAE 85/95⁸ erfolgen kann. Danach ist von einem Querschnitt der Straßenverkehrsfläche von 4,75 m auszugehen, was im Bereich der vorhandenen südöstlichen Lindaustraße innerhalb des existierenden Flurstückes realisierbar scheint. Im Bereich des nördlichen Abschnittes der Lindaustraße, der das Plangebiet fast mittig in Ost-West-Richtung quert, könnte dieser Querschnitt theoretisch und ohne Berücksichtigung des vorhandenen Geländes zwar auch teilweise im Bereich des existierenden Flurstückes realisiert werden, die vorzufindenden topografischen Verhältnisse (unterschiedlich steiler und ungleichmäßiger Geländehangverlauf) machen es jedoch erforderlich, dass geländeregulierende Erdarbeiten dem eigentlichen Straßenbau vorangehen

⁸ *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85 / 95, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Köln, 1995*

müssen. Erste grundsätzliche Abstimmungen mit Fachplanern haben dabei gezeigt, dass zur Sicherung eines fachgerechten Straßenbaus sowohl umfangreiche Geländeabtragungen im Bereich der südlichen "Straßenkante" als auch Geländeaufschüttungen im Bereich der nördlichen "Straßenkante" notwendig sein werden. Diese sind erforderlich, da die künftige Lindaustraße sozusagen quer zur vorhandenen Geländeneigung realisiert werden muss. In Folge dessen müssen zur Sicherung eines normgerechten Straßenverlaufs (insbesondere hinsichtlich der zu sichernden erforderlichen Querneigung der künftigen Straße) diese Baumaßnahmen zur Geländeregulierung letztendlich beidseitig und angrenzend an die eigentliche spätere Straßenfahrbahn durchgeführt werden.

Im Hinblick auf die künftige städtebauliche Ordnung in diesem Teil des Plangebietes ist es dabei erforderlich, dass sämtliche (Bau-) Maßnahmen (insbesondere auch die bodenregulierenden Baumaßnahmen), die im Zuge der Errichtung dieses nördlichen Teils der Lindaustraße durchzuführen sind, innerhalb eines künftigen Straßengrundstückes durchgeführt werden, ohne angrenzende Wohngrundstücke zu beanspruchen. Neben diesen letztendlich technisch und besonders topografisch bedingten Straßenbaumaßnahmen insgesamt ist auch die bereits o. g. ortsübliche Art der Gestaltung des späteren Straßenraumes zu berücksichtigen

Deshalb ist es sowohl technisch als auch städtebaulich erforderlich die Verkehrsfläche so zu dimensionieren, dass neben der eigentlichen Fahrbahn sowohl die ortsüblichen Ausbau- und Gestaltungsgrundsätze umgesetzt als auch die erforderlichen Böschungen für die Realisierung eines fachgerechten Straßenbaus innerhalb dieser Verkehrsfläche errichtet werden können.

Unter Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze ergibt sich eine erforderliche Verkehrsflächen- (grundstücks-) breite von insgesamt 15,00 m.

Da die Grundstücksverhältnisse im Zuge des Baus der Lindaustraße neu zu ordnen sind, werden mit den Planfestsetzungen gleichzeitig die erforderlichen Grundlagen für ein mögliches Umlegungsverfahren geschaffen.

Zwar schneidet die festgesetzte Straßenverkehrsfläche auch das Flurstück 74, aus den Inhalten des grünordnerischen Fachgutachtens wird jedoch ersichtlich, dass der in diesem Bereich angrenzende Biotop von dieser Festsetzung nicht betroffen wird.

Verlauf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze

Wie bereits unter Pkt. I/2.1 kurz erläutert ergibt sich der Verlauf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (zumindest im Bereich nördlich der Lindaustraße) aus der Ausdehnung der vorhandenen geschützten Biotopflächen. Aus diesem Grund wurde letztendlich auch im Zuge der konkretisierenden Planungen des Bebauungsplans, insbesondere jedoch auf Grund aktualisierter Erkenntnisse der Vor-Ort-Begehungen, das Flurstück 74 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da sich hier bereits geschützte Biotope entwickelt haben, deren Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen vermieden werden soll. Gleichzeitig kann das Flurstück 64/6 in den Teil des Geltungsbereiches einbezogen werden, der als reines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Der Grenzverlauf des Geltungsbereiches westlich der Birkenwerderstraße orientiert sich wiederum am Geltungsbereich der wirksamen Klarstellungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf und soll sicherstellen, dass bauliche Entwicklungen über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinaus in diesem Bereich nicht erfolgen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

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

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

Im Ergebnis dieser Prüfung ergaben sich zwei unterschiedliche Planungsansätze:

1. Im Bereich zwischen der Lindaustraße, der Erdmannstraße und der Wiesenstraße ist auf Grund der vorhandenen Bebauung keine typische Struktur oder Zonenbildung zu erkennen. Für diesen Bereich ist auch kein städtebauliches Erfordernis ableitbar, künftig eine Bauzone zu entwickeln. Unterschiedlich dimensionierte Grundstücksgrößen, der vorhandene Baumbestand und die Absicht, das als WA 1 festgesetzte allgemeine Wohngebiet (neu) als Baugebiet zu entwickeln, sind Gründe dafür, auf eine (einschränkende) Bauzonenregelung zu verzichten.

Ähnlich ist die Situation entlang der nordöstlichen Seite der östlichen Lindaustraße zu beurteilen.

2. Auch nördlich der neu zu bauenden Lindaustraße und westlich der Birkenwerderstraße ist die Bebauungsstruktur ähnlich und eine Bauzone ist aus dem Bestand heraus nicht ableitbar. Anders als in den oben beschriebenen Teilbereichen übernimmt die beabsichtigte Bauzone in diesen Teilbereichen neben städtebaulich ordnenden Funktionen in erster Linie jedoch natur- und landschaftsschützende Funktionen. Denn auch wenn eine prinzipielle Bebaubarkeit dieser Bereiche gesichert werden soll, so soll gleichzeitig ein unkontrolliertes, die natürlichen Besonderheiten nicht berücksichtigendes "Hineinwachsen" baulicher Nutzungen in den sensiblen Landschafts- und Naturraum der Sandseenniederung und in den Waldbestand langfristig vermieden werden. Insofern werden in diesen Bereichen insbesondere die hinteren Baugrenzen als langfristiges Mittel der Vermeidung und Minderung weiterer Eingriffe in die Natur und Landschaft eingesetzt. Aus diesem Grund heraus wird sogar im nördlichen Bereich der Lindaustraße auf die Festsetzung einer vorderen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche ("Vorgartenzone") verzichtet. Damit kann das beabsichtigte Baufeld dichter an die Straße heranrücken, so dass weiterer Abstand gegenüber dem Natur- und Landschaftsraum geschaffen werden kann. Hier werden die ortsgestalterischen Aspekte der "Vorgartenzone" hinter die Vermeidungsgrundsätze bei der Berücksichtigung des Naturschutzes in der Bauleitplanung gestellt. Zusätzlich zu diesen Maßnahmen wird im Rahmen der Vermeidung von Eingriffen die Bebauungstiefe auf 15,00 m festgesetzt. Auch dadurch kann der Abstand zu den geschützten Biotopen weiter gesichert werden.

Auf Grund der in ihrer Qualität und Schutzwürdigkeit differenziert zu betrachtenden angrenzenden Landschaftsteile kann im Bereich des nördlichen Baugebietsabschlusses an der Wiesenstraße auf die Festsetzung einer seitlichen Baugrenze verzichtet werden. Gleichzeitig verbessert sich dadurch die grundsätzliche Bebaubarkeit dieses Bereiches.

Die mit der erneuten Planänderung im Jahr 2005 vollzogene Verschiebung der hinteren Baugrenze im Bereich der Flurstücke 28 und 29 auf einen Abstand von 3,0 m zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 29 und dem damit verbundenen Anschluss an die Baugrenze

im nördlich angrenzen "WA 2" ordnet sich den o. g. Planungsansätzen unter. Mit dieser Änderung reagierte die Stadt auf das im Jahr 1997 durchgeführte Verwaltungsgerichtsverfahren und dessen Abstimmungen zur einvernehmlichen Beilegung eines Streites bezüglich der Bebaubarkeit der Flurstücke 28, 29, 34 und 35 der Flur 1, welches im bisherigen Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans unberücksichtigt blieb. Durch die Veränderung der hinteren Baugrenze wird die "Bebaubarkeit" des Grundstückes so festgesetzt, wie es im verwaltungsgerichtlichen Streitverfahren vereinbart worden ist und es ergibt sich eine Veränderung in der Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche.

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

3.1.3 Teil B: Text

(1) Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wie bereits unter Pkt. II/3.1.2 erläutert soll mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Bereich nördlich der Lindaustraße insbesondere auf die nördlich angrenzenden schutzwürdigen Bereiche reagiert werden. Deshalb wird in diesem relativ abgegrenzten Bereich auch ausschließlich das Wohnen als selbst sehr sensible Nutzung zugelassen, während andere Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Besonders auch unter dem Gesichtspunkt, dass das reine Wohngebiet relativ kleinräumig ist und sich südlich und westlich angrenzend (Nachbarbebauungspläne) allgemeine Wohngebiete entwickeln sollen, in denen die hier ausgeschlossenen Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind, bedarf es dieser Nutzungen im Sinne einer Gebietsversorgung im reinen Wohngebiet nicht. Die Bedürfnisse der Bewohner des reinen Wohngebietes können in den angrenzenden Baugebieten gedeckt werden.

(2) Allgemeine Wohngebiete

1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

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

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

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

(1) Grundflächenzahl

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

Mit der Grundflächenzahl wird bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ..." / § 19 Abs. 2 BauNVO) werden darf. Näheres zur Berechnung dieser Größe regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dem Grundsatz der Bauleitplanung folgend wurde bei der Herausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans geprüft, welche Inhalte aus dem FNP abzuleiten sind. Darin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und im Erläuterungsbericht mit einer GRZ von 0,2 beschrieben, was letztendlich die Stadt mitveranlasste, die Grundflächenzahl von 0,2 in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Nun sollten zwar einerseits die grundsätzlichen Planungsaussagen des FNP (hier erfolgt die Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen) nicht ausschließlich dogmatisch auf nachfolgende vertiefende Planungen übernommen werden, andererseits sind diese Planungsaussagen ohne städtebaulich nachvollziehbare Gründe ebenso wenig negierbar. Hinzu kommt, dass der städtebauliche Rahmenplan "Rudolf-Breitscheid-StraÙe/Birkenwerderstraße", der im Sinne einer konkretisierenden städtebaulichen Planungsvorgabe für den Bebauungsplan beschlossen wurde und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu beachten ist, ebenso für das künftige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke grundsätzlich eine GRZ von 0,2 als Obergrenze empfiehlt.

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

Von wesentlicher städtebaulicher und insbesondere ortsbildprägender und ökologischer Bedeutung ist weiterhin, dass das Plangebiet zu den Gebieten der Stadt gehört, in denen die Grundstücke durch einen relativ hohen Anteil an unbebauter Grundstücksfläche und trotz vorschreitender Bebauung immer noch durch einen relativ hohen Grünanteil geprägt werden. Gerade diese Grundstücke sind es, die der Stadt zu dem bis heute erhalten gebliebenen Charakter einer "grün" geprägten Stadt verhelfen, der immer wieder Menschen unterschied-

lichen Alters veranlasst, sich in Hohen Neuendorf dauerhaft anzusiedeln, und den es deshalb nicht nur aus bevölkerungswirtschaftlichen Gründen heraus zu erhalten und zu bewahren gilt. Deshalb kommt auch der künftigen Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu.

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

Die im Zuge der Planänderung im Jahr 2005 erfolgte ergänzende Konkretisierung der Bezugnahme der festgesetzten GRZ auf die allgemeinen und reinen Wohngebiete diene der Rechtssicherheit der Festsetzung und sollte vermeiden, dass die Festsetzung der GRZ im Zuge der Planrealisierung auf andere Grundstücke (z. B. Straßengrundstücke) anzuwenden ist.

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

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

nicht überschritten werden.

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche von Stellplätzen und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

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

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

Die im Zuge der Planänderung im Jahr 2005 erfolgte Korrektur bezüglich der Berücksichtigung von Stellplätzen ergab sich aus der im Verlauf der Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgten Änderung in der Brandenburgischen Bauordnung, in deren Neufassung aus dem Jahr 2003 die Errichtung "notwendiger" Stellplätze als landesrechtliche Verpflichtung nicht mehr enthalten ist (ehemals § 52 BbgBO). Zwar kann die Gemeinde (in diesem Fall die Stadt Hohen Neuendorf) auf der Grundlage der (neuen) BbgBO in einer örtlichen Bauvorschrift

bestimmen, ob und wie viel Stellplätze oder Garagen herzustellen sind, in Hohen Neuendorf wurde jedoch mit Beschluss Nr. 71/2004 entschieden, grundsätzlich auf diese Art örtlicher Bauvorschriften zu verzichten.

Insofern ergab sich bei dieser Festsetzung kein Beurteilungsmaßstab mehr, der eine Ermittlung "notwendiger" Stellplätze ermöglicht. Aus Gründen der Rechtssicherheit der Textfestsetzung wurde dieser Begriff gestrichen.

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

Auch diese Festsetzung folgt den Inhalten der Rahmenplanung. Im gesamten Plangebiet sind eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dach typisch. Insbesondere der Ausbau des Dachgeschosses ist jedoch von großer Bedeutung, wenn man künftig planerisch die Voraussetzungen schaffen will, dass Zweifamilienhäuser (zwei Generationen einer Familie) errichtet werden. Da bei der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes eine zu starke Höhenentwicklung der Wohngebäude und untypische Baukörperproportionen vermieden werden sollen, gleichzeitig aber hinreichende Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum (auch für zwei Familien / Großeltern - Eltern - Kinder) geboten werden sollen, lässt die Stadt neben dem traditionellen Erdgeschoss als Vollgeschoss auch zu, dass im Dachraum ein Vollgeschoss errichtet werden kann. Nicht bestimmt wird dadurch, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss. Hier hat der künftige Bauherr Entscheidungsspielraum.

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

3. Abweichende Bauweise

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

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

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

Die Voruntersuchungen zum Rahmenplan haben gezeigt, dass im Plangebiet die offene Bauweise dominiert und dass das Plangebiet deutlich durch einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand geprägt wird. Die Festsetzung "Einzelhaus" soll deshalb sichern, dass diese typische Bauweise der allseits frei stehenden Gebäude mit Abstand zu den seitli-

chen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen erhalten bleibt. Dabei soll bewusst auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet werden, da diese Hausform ebenso wie die Hausgruppen im gesamten Plangebiet bisher nicht vorkommen.

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

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

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

Dazu ist es auch erforderlich, die Gebäudelängen (von den allgemein zulässigen 50 m in der offenen Bauweise) auf ein gebietsverträgliches Maß zu reduzieren. Auf Grund der städtebaulich vergleichbaren Typik dieses Plangebietes mit der Typik angrenzender Siedlungsbereiche und den dort bereits geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen greift die Stadt diese benachbarten Planungsgrundsätze auf und begrenzt die Länge der künftiger Einzelhäuser auf 16 m. Neben dieser bauplanungsrechtlichen Herleitung ist beachtlich, dass auch die ortstypische Bebauung dieses Maß aufgenommen hat und es daher ortsbildprägend ist, da ein "normales Ein- oder Zweifamilienhaus" bei der Errichtung, auch unter dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, eine Länge von 16m selten überschreitet.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Größe zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestgröße von 500 qm lag.

Auch bei dieser Festsetzung werden konsequent die Inhalte und städtebaulichen Planungsempfehlungen des Rahmenplans "Rudolf-Breitscheid-Straße/Birkenwerderstraße" aufgegriffen.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße dient hauptsächlich der Wahrung gebietstypischer Grundstücksstrukturen und damit der gebietstypischen Siedlungsstruktur. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), insbesondere unter dem Gesichtspunkt dass es das Anliegen der Stadt ist, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und die Einwohnerdichten in Verbindung mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu planen und zu steuern, ist es jedoch städtebaulich sinnvoll, die Grundstücksgrößen auf ein allgemein ortsübliches Mindestmaß festzusetzen. Das hierbei festgesetzte Maß von 500 qm soll einerseits den städtebaulichen Charakter Hohen Neuen-

dorfs erhalten und eine Überlastung bestehender und geplanter infrastruktureller Einrichtungen durch eine übermäßige Nachverdichtung verhindern, andererseits durch die maßvolle Begrenzung der Mindestgröße die Bildung von "Nobelwohngebieten", deren große Grundstücke nur durch Besserverdienende erworben und bebaut werden können, verhindern.

Darüber hinaus soll die Festsetzung einer Mindestgröße im Zusammenhang mit weiteren Festsetzungen dieses Plans vorsorglich die künftige Teilung von Grundstücken beeinflussen, da mit dem In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans (ungeordnete) Grundstücksteilungen sowohl zu Grundstücksgrößen als auch zu Grundstücksformen führen können (z. B. sog. Hinter- oder Hammergrundstücke), die den Gebietscharakter empfindlich und dauerhaft zerstören können. Insofern soll der bis zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens existierende Zustand in der Bebauungsstruktur des Gebietes weitestgehend erhalten bleiben.

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

5. Mindestbreite für Baugrundstücke

In den Wohngebieten muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Breite zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestbreite von 20,00 m lag. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.

Diese Festsetzung übernimmt Inhalte des Rahmenplans und greift Inhalte bereits geltender Bebauungspläne innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf auf. Der Zweck der Festsetzung liegt ausschließlich in der Wahrung gebietstypischer Grundstücksstrukturen und damit der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

Dabei verfolgt diese Festsetzung ebenso wie die Festsetzung Nr. 4 (siehe oben) das Ziel, den gegenwärtigen Zustand in der Bebauungsstruktur zu erhalten, da ebenso hinsichtlich der Grundstücksbreiten nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch Grundstücksteilungen nachteilige Veränderungen in der Gebietsstruktur zu erwarten sind (z. B. "Hammergrundstücksbildung"), die weitestgehend ausgeschlossen werden sollen. Aus diesem Grund erfolgt auch die besondere Benennung der vorderen Grundstücksgrenze.

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

6. Befestigung von Wegen und Zufahrten

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

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser- und Luftdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit. Zu den Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen zählen beispielsweise Betonunterbau, Fulgenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen. Diese und ähnliche Befestigungen beein-

trächtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Gleichzeitig gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung zu unterziehen.

7. Verkehrsflächen mit Pflanzbindung

Im Bereich der Lindaustraße, zwischen Erdmannstraße und Wiesenstraße, ist der Teil der Verkehrsflächen, der nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. Mindestens 50 v. H. dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Diese Festsetzung resultiert aus dem grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan und ist als grüngestalterische Maßnahme im Hinblick auf die beabsichtigte Straßenbaumaßnahme im Bereich Lindaustraße zu verstehen.

8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

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

(2) Dachneigung

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

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

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

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

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

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

Da nach den Grundsätzen der BauNVO jedoch auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt bauliche Anlagen errichtet werden dürfen ist es erforderlich, diesen Vorgartenbereich grundsätzlich von jeder Bebauung frei zu halten. Ausnahme bildet zwangsläufig die Grundstückszufahrt, die zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes erforderlich ist.

Bezüglich der Bestimmung der "vorderen" Grundstücksflächen ist prinzipiell analog der Bestimmung der vorderen Grundstücksgrenzen (siehe Erläuterungen zu Pkt. 5 der Festsetzungen) zu verfahren, wobei im Zusammenhang mit dem Begriff "Vorgarten" hierbei die Bestimmtheit noch deutlicher gegeben ist, da nach herkömmlicher Auffassung ein Vorgarten grundsätzlich "vorn" bzw. "vor" dem Haus (historisch begründet und im Fall des vorliegenden Bebauungsplans angrenzend an die Straßenverkehrsfläche) angeordnet wird.

Da die Vorgartenbereiche künftig wieder zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Straßen im Plangebiet zählen sollen, die gestalterische Prägung von Eckgrundstücken regelmäßig jedoch auf zwei Straßen ausgeht, ist davon auszugehen, dass entlang beider Straßen die vordere Grundstücksfläche als Vorgarten zu begrünen ist.

3.2 Verfahren/Abwägung

3.2.1 Übersicht

Bis zum Satzungsbeschluss im Jahr 2005 hat der Bebauungsplan ein mehrstufiges Verfahren durchlaufen. Dabei wurden den planerischen Grundüberlegungen der Stadt folgend sowie aus Verfahrensgründen die einzelnen Planungsschritte zur Erarbeitung des Rahmenplans (soweit möglich) in das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans integriert.

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

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

Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Rückäußerungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die Anregungen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung wurden durch die Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung im Januar 2003 wurde der Bebauungsplan erstmals als Satzung beschlossen.

Dem Satzungsbeschluss folgte im September 2003 der Beitrittsbeschluss, mit dem die Stadt den im Zuge des Anzeigeverfahrens erteilten Maßgaben beigetreten ist.

Auf Grund des im Ergebnis der rechtsaufsichtlichen Prüfung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen erneut festgestellten Korrekturbedarfs sowie auf Grund der Erforderlichkeit, Inhalte im Bebauungsplan zu ändern, war es notwendig geworden, den Plan erneut zu ändern und den letztendlich damit geänderten Entwurf des Bebauungsplans erneut öffentlich auszuliegen (dritte Stufe des Verfahrens).

Die im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingegangene Stellungnahme des Landkreises Oberhavel als Träger öffentlicher Belange, dessen Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt wird, wurde geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Anregungen von Bürgern zur Planänderung sind nicht eingegangen. Der Bebauungsplan ist erneut als Satzung beschlossen worden.

Das bisherige Verfahren stellt sich wie folgt dar:

3.2.2 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

3.2.3 Öffentliche Auslegung

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

Insgesamt gingen von vier Bürgern Anregungen zum Planentwurf ein.

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

Insgesamt gingen von 23 Trägern öffentlicher Belange Rückäußerungen zum Planentwurf ein.

3.2.4 Abwägung

Eine erste Stufe der Abwägung erfolgte im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Rahmenplanentwurf. Dabei wurden die Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ausgewertet und sofern für die

Erarbeitung der Rahmenplaninhalte und der Bebauungsplaninhalte erforderlich in den anschließenden Verfahrensschritten berücksichtigt.

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

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

Durch die Stadtverordnetenversammlung wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und abgewogen worden. Im Ergebnis des Abwägungsvorganges war eine geringfügige redaktionelle Änderung an den Textfestsetzungen vorzunehmen, die Planzeichnung (Teil A) wurde durch Eintragung der nachrichtlich zu übernehmenden Trinkwasserschutzzone ergänzt und einzelne Druckfehler waren zu korrigieren.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

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

3.2.5 Beitrittsbeschluss

Mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.2003 wurde im Ergebnis des Anzeigeverfahrens die Verletzung von Rechtsvorschriften und Mängel geltend gemacht. Zur Schlussbekanntmachung des Bebauungsplans und damit zu seinem In-Kraft-Treten war es erforderlich, einen entsprechenden Beitrittsbeschluss zu fassen. Dieser wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 25. September 2003 gefasst.

3.2.6 Erneute öffentliche Auslegung

Auf Grund von Planänderungen lag der geänderte Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem geänderten Text (Teil B) sowie der aktualisierten Begründung, nach § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15. August bis zum 16. September 2005 erneut öffentlich aus. In der öffentlichen Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung ist darauf hingewiesen worden, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde der Landkreis Oberhavel als Träger öffentlicher Belange, dessen Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt wird, von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und ihm wurde der geänderte Planentwurf zur Stellungnahme übergeben.

3.2.7 Erneute Abwägung

Die im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs eingegangene Stellungnahme des Landkreises wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2005 geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und nach § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen worden. Die detaillierten Ergebnisse dieses Abwägungsvorganges sind in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

Im Ergebnis des Abwägungsvorganges ergaben sich keine Änderungen an den Planinhalten.

3.2.8 Erneuter Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2005 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Zum Abschluss des Verfahrens sind folgende wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu erwarten:

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umnutzungen

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

Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Für die Teilbereiche, in denen in Umsetzung der Planinhalte Eingriffe zu erwarten sind, die vor der planerischen Entscheidung nicht zulässig waren, sind auf der Basis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Kompensationsmaßnahmen festgesetzt worden, die dazu führen sollen, die Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen

Damit wird auf das Ergebnis des im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs erarbeiteten grünordnerischen Fachbeitrages reagiert. Unter Berücksichtigung der Grundsatzaussage des Baugesetzbuches: "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären." (§ 1a Abs. 3 BauGB) richtet sich dabei die Eingriffsbeurteilung und -bilanzierung ausschließlich auf die Grundstücke bzw. Bauflächen, die über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinaus als Baugebiet festgesetzt werden sollen. Dies sind die reinen Wohngebiete und die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 2. Hinzu kommen die Eingriffe, die durch den Bau der Lindaustraße verursacht werden.

Die Analyse der natürlichen Bedingungen, die Ermittlung der Eingriffswirkungen und die Feststellung des Ausgleichspotenzials innerhalb des Geltungsbereiches ergaben ein Kompensationsdefizit, welches hauptsächlich aus den Neuversiegelungsflächen resultiert. Auf Grund der Tatsache, dass die Grundstücke selbst, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ihrer jetzigen Situation kaum noch sinnvoll aufzuwerten sind, ergibt sich die Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen.

Da in der Stadt Hohen Neuendorf keine Flächen für Maßnahmen zur Entsiegelung und Maßnahmen zur Regeneration von Feuchtlebensräumen (Ausgleichsmaßnahmen) zur Verfügung stehen, ergibt sich die Möglichkeit, das Kompensationsdefizit durch Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen ökologischen Leistungsfähigkeit (z.B. standortgerechte Gehölzpflanzungen/Ersatzmaßnahmen) auszugleichen.

Entsprechend der gegebenen Sachlage wird die notwendige Kompensation der Eingriffswirkungen durch Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen ökologischen Leistungsfähigkeit über die naturnahe Aufforstung bisher intensiv genutzter Ackerflächen in einem entsprechenden Kompensationsverhältnis vollzogen. Mit einem Kompensationsverhältnis von deutlich über 1:1 (hier: 1:3) wird auch berücksichtigt, dass qualitativ nicht alle Werte und Funktionen des Naturhaushaltes ausgeglichen werden können.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen auf dem stadteigenen Flurstück 5/7, Flur 4, Gemarkung Borgsdorf realisiert werden.

Zwar können die durch die Versiegelung verloren gegangenen Funktionen und Werte durch die Aufforstung nicht in gleicher Weise vollständig wiederhergestellt werden, ein funktionaler Bezug im Sinne des Naturschutzes ist hingegen insofern erkennbar, da durch die Umwandlung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in naturnahen Wald eine Verbesserung der Bestandssituation eintritt, bei der vergleichbare Funktionen, die am Eingriffsort verloren gehen wie z.B. der Verlust des natürlichen Regenerationspotenzial (insbesondere beim Schutzgut Boden), ersetzt werden. Gleichzeitig wird mit der großflächigen Aufforstung im Bereich der BAB A 10 eine Pufferzone gegen die hier ausstreichende Havelniederung geschaffen. Die kleinräumig wirksame, ausschließlich in den äußeren Randbereichen zu erwartende Beeinträchtigung eines lokalen Niederungsbereiches wird durch eine großräumig wirksame Abpflanzung eines großräumigen Niederungsbereiches kompensiert.

Die Aufforstung wurde als Kompensationsmaßnahme gewählt, da zum Zeitpunkt der Planfestsetzung keine Möglichkeiten bestehen, eine im funktionalen Sinne günstigere Kompensation zu realisieren. Insofern wird die gewählte Kompensation unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Eingriffs- und Ersatzfläche im "Sinne der Sache" als angemessen erachtet.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1,0 ha Aufforstungsfläche.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen den Grundstücken zugeordnet werden, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind. Da jedoch erst im Zuge der beabsichtigten Bodenordnungen die späteren Grundstücksverhältnisse und der damit pro Grundstück zu erwartende Eingriff bestimmbar sind, wird die Verteilung der Kosten für die durchzuführenden Aufforstungsmaßnahmen auf den Zeitpunkt der Planrealisierung verschoben.

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen der erforderlichen Beschlüsse zum Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf im Sinne einer "Eigenbindung" gesichert.

Erschließungsmaßnahmen

Da mit dem Plan im Bereich der Lindaustraße Baugebiete festgesetzt werden, die gegenwärtig nicht erschlossen sind, sind zur Umsetzung der Planinhalte Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Abwasserentsorgung etc.) erforderlich, die durch die Stadt zu realisieren sind.

Zur Umsetzung der Planinhalte in den übrigen Teilbereichen sind seitens der Stadt keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da der Plan in diesen Bereichen auf der Grundlage des § 34 BauGB aufbaut und dort bereits auf dieser Grundlage Baurecht existiert. Die als Baufläche zur Festsetzung bestimmten Grundstücke sind als ortsüblich erschlossen im Sinne des geltenden Rechtes zu betrachten.

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

Bodenordnende Maßnahmen

Auf Grund der beabsichtigten Straßenbaumaßnahme Lindaustraße sind bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücke erforderlich, da davon auszugehen ist, dass die bisherigen Straßenflurstücke der Lindaustraße für die Realisierung einer durchgehenden Erschließungsstraße nicht ausreichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung der Straßenbaumaßnahmen Grunderwerbe an privatem Grund und Boden durchgeführt werden müssen. Diese Grunderwerbe sollen durch Kaufverhandlungen mit den betroffenen Eigentümern oder durch die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten erfolgen. Es können auch Enteignungen erforderlich werden. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist zu prüfen.

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

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen. Auf Grund der Planinhalte ist in Abhängigkeit der Dringlichkeit jedoch davon auszugehen, dass zumindest für die Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich Lindaustraße finanzielle Mittel für die Planung und Realisierung in den Stadthaushalt eingestellt werden müssen. Ebenso sind Haushaltsmittel für den Grunderwerb und in Abhängigkeit der Erforderlichkeit für die Durchführung und Umsetzung möglicher bodenordnender Maßnahmen einzustellen.

Der Einsatz finanzieller Mittel für die übrigen Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen ist in Abhängigkeit gesamtstädtischer Entwicklungen zu planen und Haushaltsmittel für den technischen Straßenausbau entsprechend einzustellen.

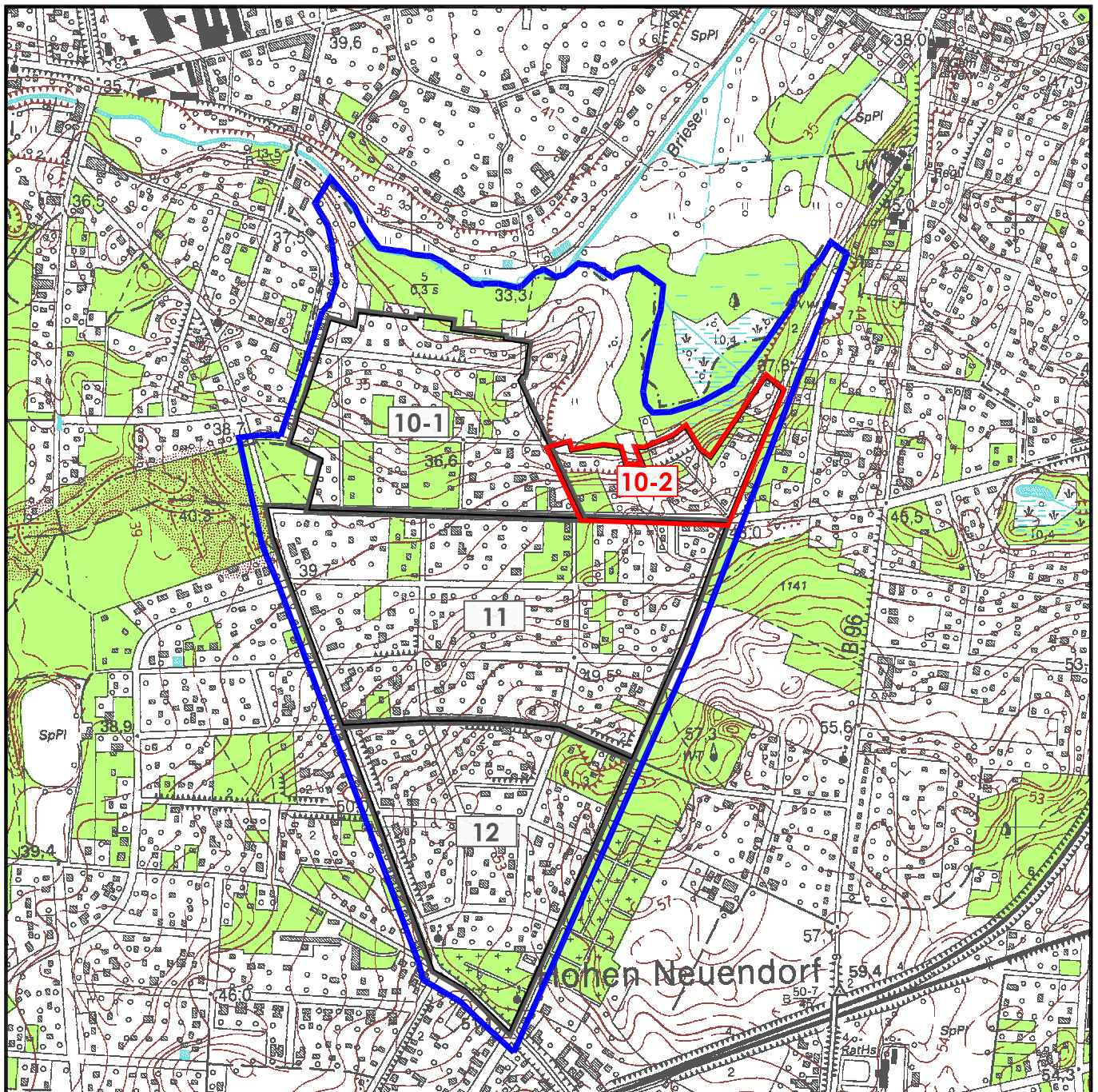
Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des FNP aufbaut. Ob im Zuge künftiger FNP-Änderungen die Anpassung an die Inhalte des (konkretisierenden) Bebauungsplans erfolgen sollte, ist im Zuge des Verfahrens zur Aktualisierung des FNP zu prüfen.

IV Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde erstellt auf der Grundlage der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) -alte Fassung- sowie in Verbindung mit

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



**INFORMATIV:
ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000**

GELTUNGSBEREICH AKTUELLER BEBAUUNGSPLAN MIT NUMMERIERUNG



GELTUNGSBEREICHE NACHBARBEBAUUNGSPLÄNE MIT NUMMERIERUNG



**ABGRENZUNG RAHMENPLANGEBIET
"RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE/BIRKENWERDERSTRASSE"**

