

Bebauungsplan zur Steuerung der Innenentwicklung für das Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin

Präsentation und Diskussion Vorentwurf

11.06.2026 um 18 Uhr im Bürgerhaus Neuenhagen

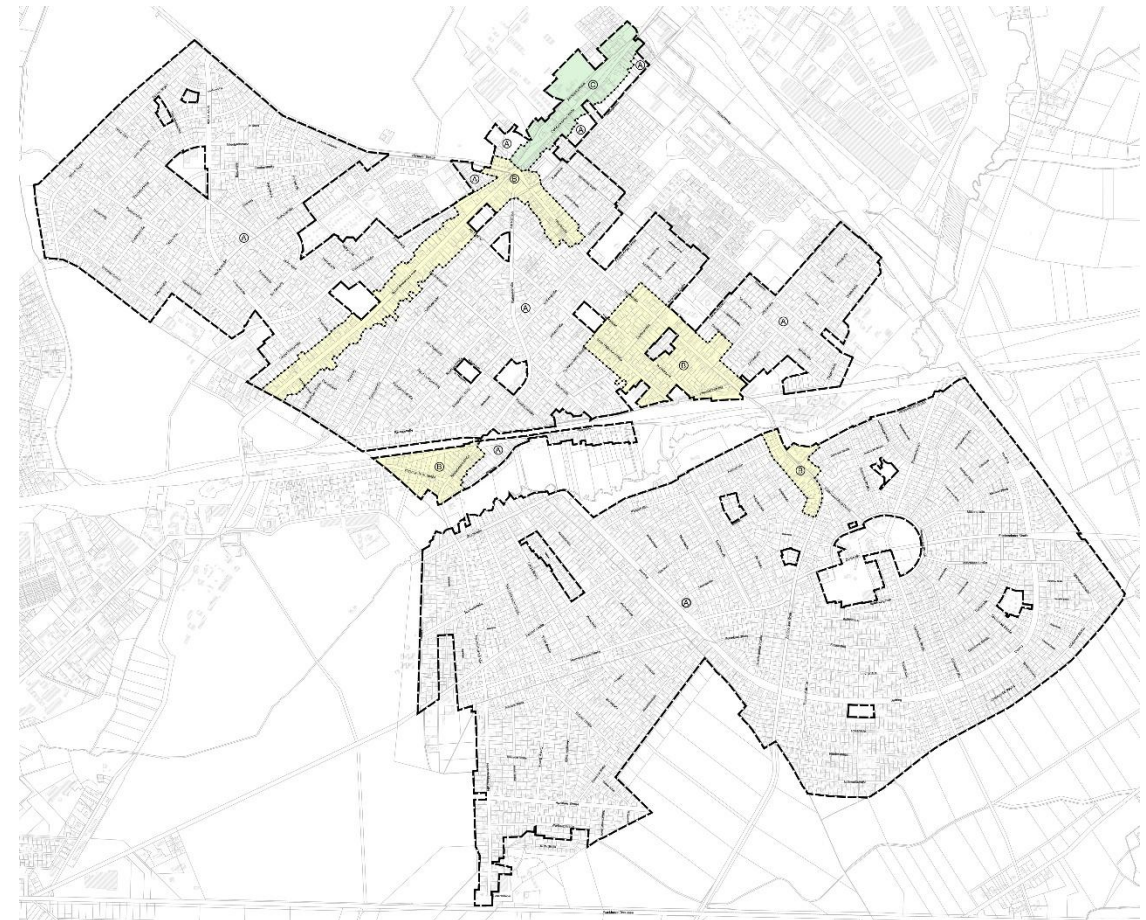
Holger Pietschmann, Sebastian Kretzschmar und Jakob Köhler

Begrüßung

Bürgermeister Ansgar Scharnke

Agenda

1. Begrüßung
2. Einführung
3. Stand Vorentwurf Bebauungsplan
4. Weiteres Vorgehen
5. Abschlussdiskussion
6. Verabschiedung



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Einführung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass:

- Starkes Bevölkerungswachstum (+ ca. 8.000 Einwohner seit 1990)
- Bauliche Verdichtung und gestalterische Veränderung des Ortsbilds

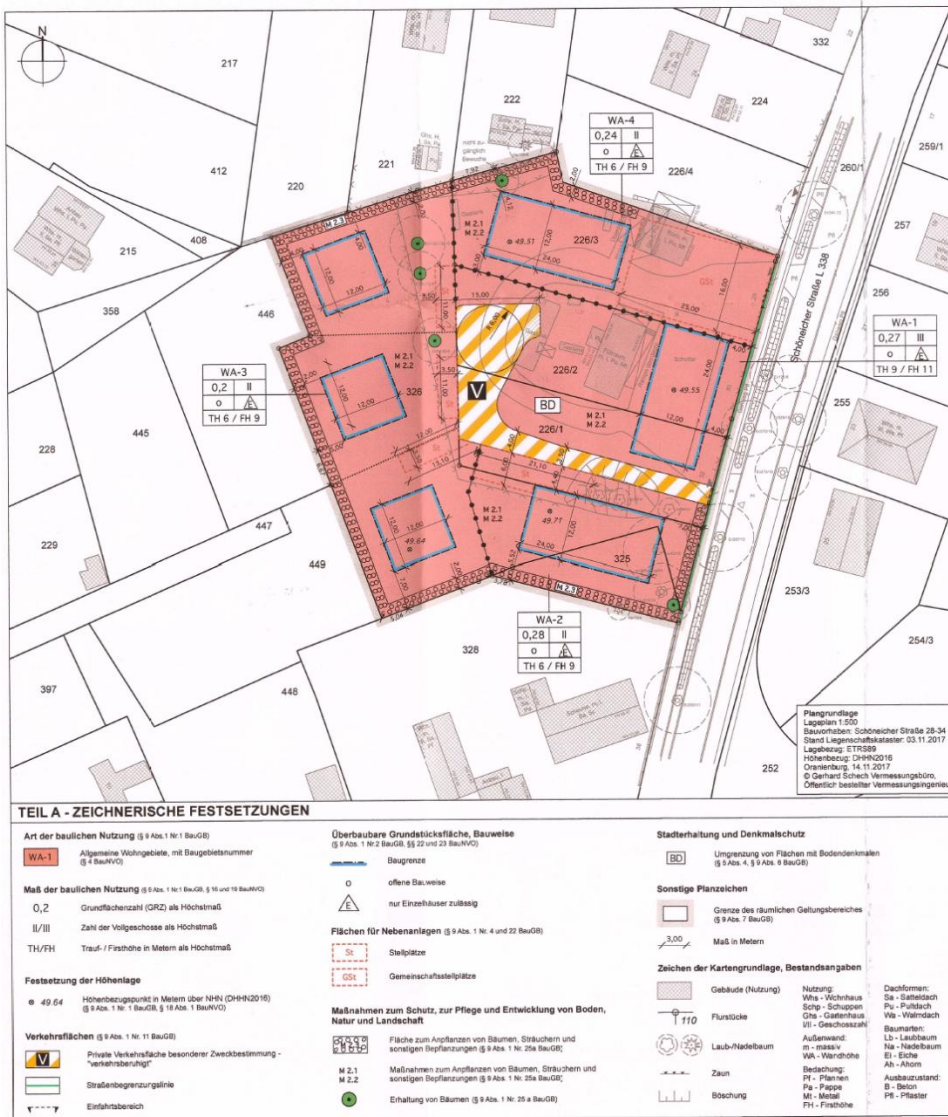
Ziele:

- Sicherung Ortsbild und Attraktivität
- Erhalt Gartenstadtcharakter
- Steuerung der maßvollen baulichen Verdichtung
- klare Rahmenbedingungen für zukünftige Bauvorhaben

Was ist ein einfacher Bebauungsplan?

- Einfacher Bebauungsplan setzt nur einzelne Aspekte fest, ist kein qualifizierter Bebauungsplan
- § 34 BauGB (die nähere bauliche Umgebung) bleibt Maßstab für Beurteilung

Neuenhagen bei Berlin



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (WA)

I.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zusammenfassend zulässige Nutzungen zulässig: Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, ...

I.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2 und WA-4 sind zu einem Anteil von mindestens 60 v.H. Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf vorzusehen. ...

I.2 Maß der baulichen Nutzung

I.2.1 Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet WA-4 darf die zulässige Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Satz 2 bis zu einer GRZ von 0,2 überschritten werden. ...

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugelände in Metern über NN (DHNH2016). ...

I.3 Überbaubare Grundstücksfläche

I.3.1 Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauten wie Wintergärten, Terrassen und Balkonen um bis zu 1,5 m ist zulässig. ...

I.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

I.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-3 ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. ...

I.4.2 Ggf. Fahr- und Fußwege

I.4.2.1 Die Fläche private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist auf einen Geh-, Fahr- oder Radweg, Nutzer und Besucher der Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-2 zu begrenzen. ...

I.4.3 Flächen für Nebenanlagen

I.4.3.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. ...

I.4.4 Bodenverbesserungen

I.4.4.1 Maßnahmen zum Schutz vor Boden (Bepflanzung der Bodenoberfläche) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Anlage von Stoppeln, Zuckerrüben, ...

I.4.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I.4.5.1 M 1.1 Mindestbepflanzung der Grundstücke auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes sind die nachfolgenden Bestandsbäume zu erhalten und bei Baumgang gleichzeitig in der Qualität höchststamm. ...

II Baurechtliche Gestaltungsvorschriften

II.1 Dachform / Dachneigung

II.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 20° zulässig. ...

II.2 Einfriedigungen

II.2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Abgrenzung der Baugrundstücke durch offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m vorzuziehen. ...

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Verankerung von Niederschlagswasser

Die Regenwasserentsorgung auf den Baugrundstücken erfolgt dem Grundzustandsgemäß, der mit dem Bauantrag das Konzept zur Regenwasserentwässerung einreichen hat. ...

Verankerung von Regenwasser

Auf den Verankerflächen anfallendes Regenwasser ist in Mäulern oder Rigolen zu versickern. ...

Nachrichtliche Übernahmen

Es gilt die Satzung zum Schutz von Grünflächen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006 (Baumschutzsatzung).

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 60781 "Mittelalterliche / neuzeitliche Dorfkerne", ...

Aufenthaltsort

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Für Arten, die Gebiete besetzen (CEE-Maßnahmen), 3 Fledermausartvielfalt am Gebäude 1 oder an der vorhandenen Baumbestand im Paragraf 4, 2 Fledermausarten für Sommerquartiere am vorhandenen Baumbestand (Ahorn am Haus 2).

RECHTSGRUNDLAGEN

Regesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 3263).

Baumgesetzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2022 (BGBl. I S. 3263).

Baurechtsverordnung (BauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2015 (BGBl. I Nr. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2021 (BGBl. I Nr. 28).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1993 (BGBl. I Nr. 50), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 3263).

Bundesnaturschutzgesetz vom 16. Februar 2009 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 90).

Geodätisches Landesgesetz (GeodätG) vom 18. März 1992 (BGBl. I S. 102).

Baurechtsverordnung (BauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2015 (BGBl. I Nr. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2021 (BGBl. I Nr. 28).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1993 (BGBl. I Nr. 50), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 3263).

Bundesnaturschutzgesetz vom 16. Februar 2009 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 90).

Geodätisches Landesgesetz (GeodätG) vom 18. März 1992 (BGBl. I S. 102).

Baurechtsverordnung (BauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2015 (BGBl. I Nr. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2021 (BGBl. I Nr. 28).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevorstellung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat am 21.02.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufhebung des Bebauungsplans „Schöneicher Straße 28, 30, 32, 34“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist mit § 13 Abs. 3 Nr. 1 des Art. 120 Abs. 3 Nr. 1 des Grundgesetzes (GG) bekannt gemacht worden.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.22.

Markus
Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Absatz 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von GRZ/0,2 bis 0,2, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022 im Rathaus der Gemeinde Neuenhagen während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.22.

Markus
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit aufgehoben. Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans und der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin übereinstimmen.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.22.

Markus
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit aufgehoben. Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans und der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin übereinstimmen.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.22.

Markus
Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen erhält den Inhalt der Übernahmeprotokolle mit Stand vom 03.11.2017 und endet die planungsrechtliche Wirkung der Angaben sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile gemeinschaftlich zu übernehmen. Die Übertragung der neu zu bildenden Gemeinde ist in der Ortsliste im Endbericht der Vermessungsarbeiten enthalten.

Ort, Datum *Neuenhagen, 09.02.22*

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Markus
Der Bürgermeister

Die Satzungsbekanntmachung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Gesetzten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsweglichkeit nach §§ 214 ff. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erbrechen von Entscheidungssprüchen (§ 214 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung am 22.12.22, in Kraft getreten.

Neuenhagen bei Berlin, den 23.12.22

Markus
Der Bürgermeister

Neuenhagen bei Berlin

Gemeindegemeinschaft „Schöneicher Straße 28, 30, 32, 34“

Stand: Satzung, 04.10.2022

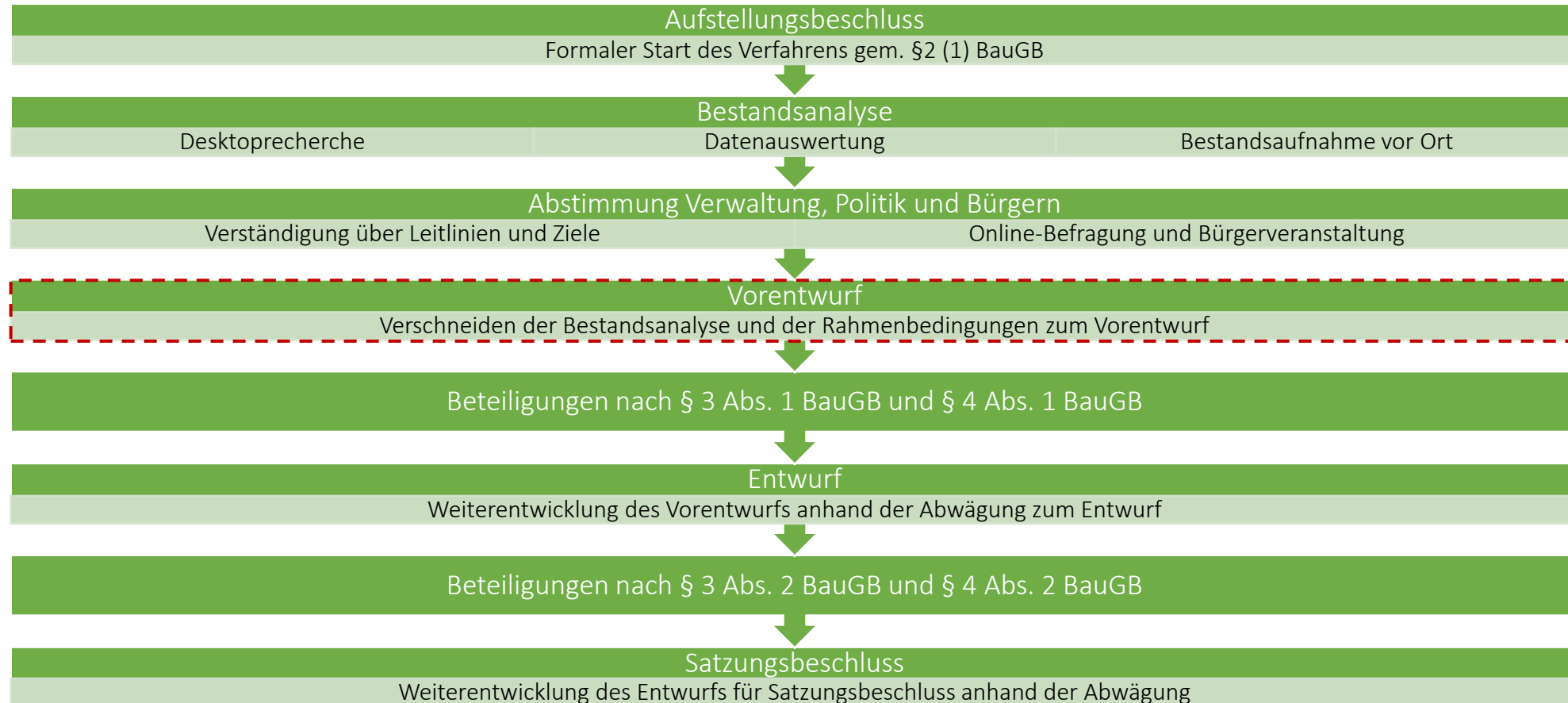
Gemarkung Neuenhagen, Flur 13, Flurstücke 226/1, 226/2, 226/3, 325, 326

Originalmaßstab: 1:600

Auftraggeber:
Gemeinde Neuenhagen
Am Rathaus
15366 Neuenhagen bei Berlin

Auftragnehmer:
Plan-Faktur
Ralf Ruffert & Dennis Gröters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Stand im Bebauungsplanverfahren



Stand Vorentwurf Bebauungsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Ausklammerung Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne (und in solchem Sinn erbaute Gebiete angrenzend an den Gruscheweg)
- Ausklammerung Gemeinbedarfsflächen, Flächen mit großen gewerblichen Nutzungen, große Grünflächen etc.



Definition von drei Teilbereichen

- Teilflächen A: Wohngebiete mit Gartenstadtcharakter
- Teilflächen B: zentrale Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial
- Teilfläche C: Dorfbauer Neuenhagen



Festsetzung minimale Grundstücksgröße

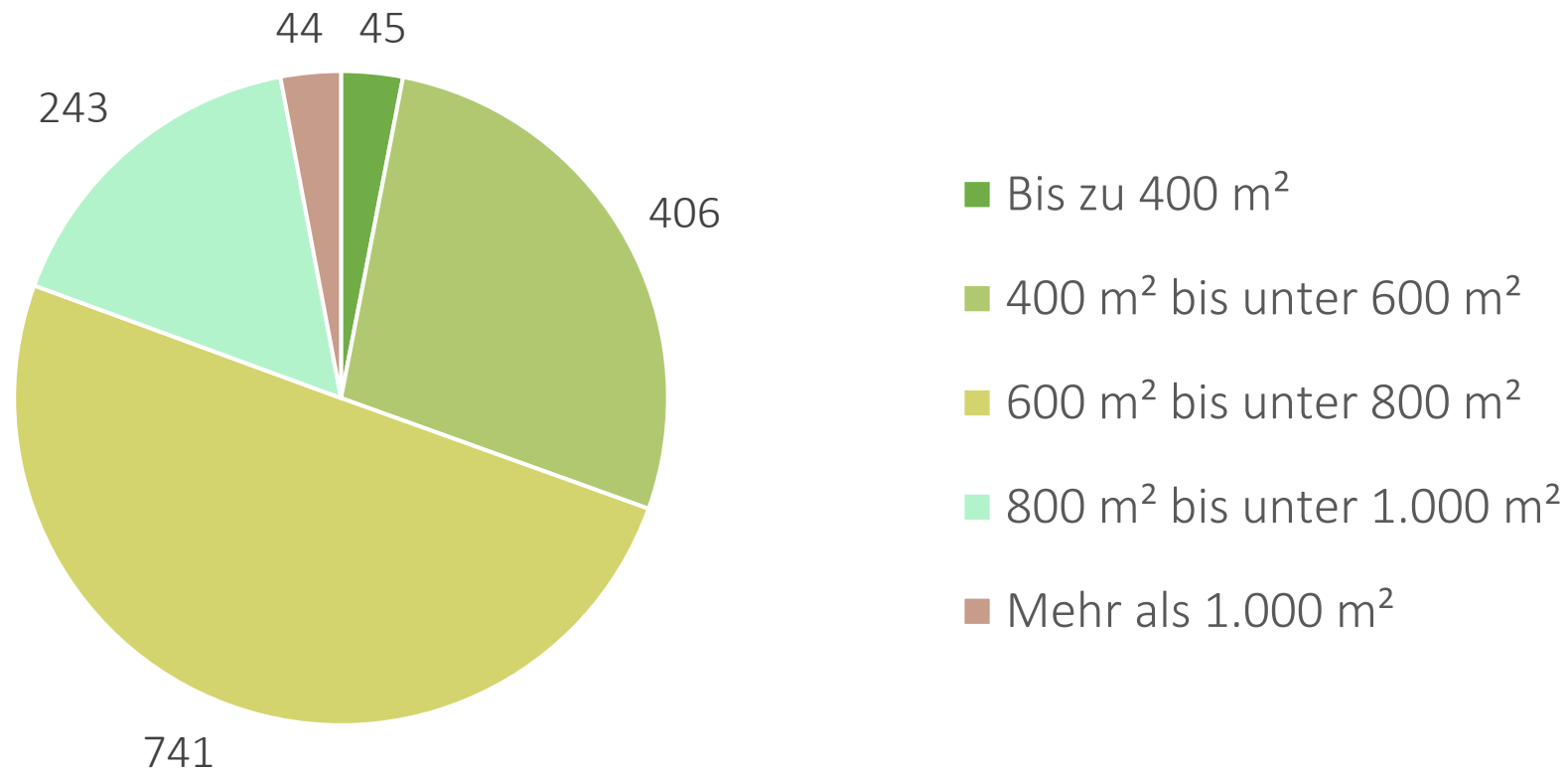
Regelung für den gesamten Geltungsbereich:

*„8. Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von **650 m²** festgesetzt.*

Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans als Baugrundstück bestand.“

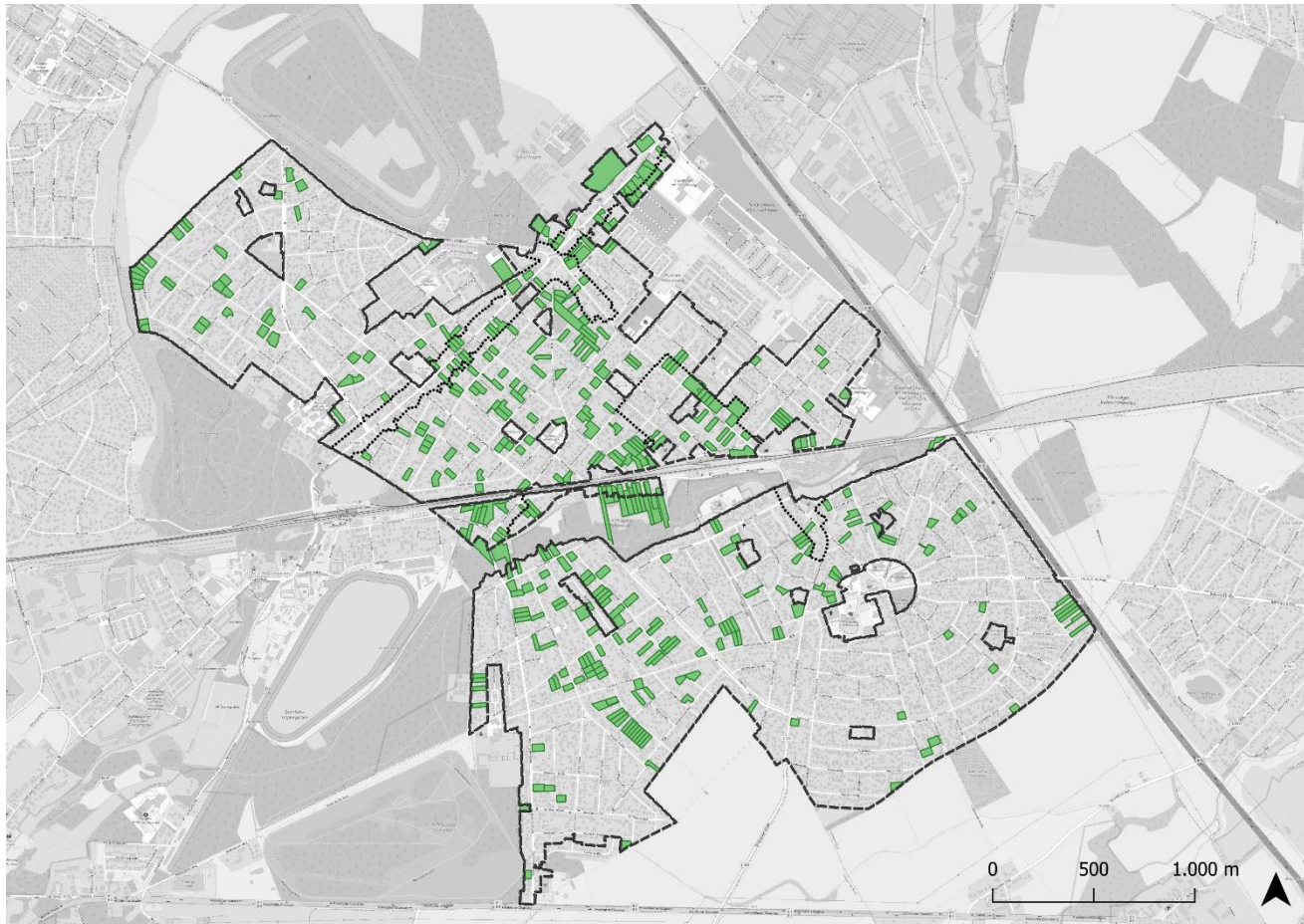
Rückblick Befragung:

7. Was ist die angemessene Grundstücksgröße für Einzelgebäude?



N=1.479 von 1.501 (98 %)

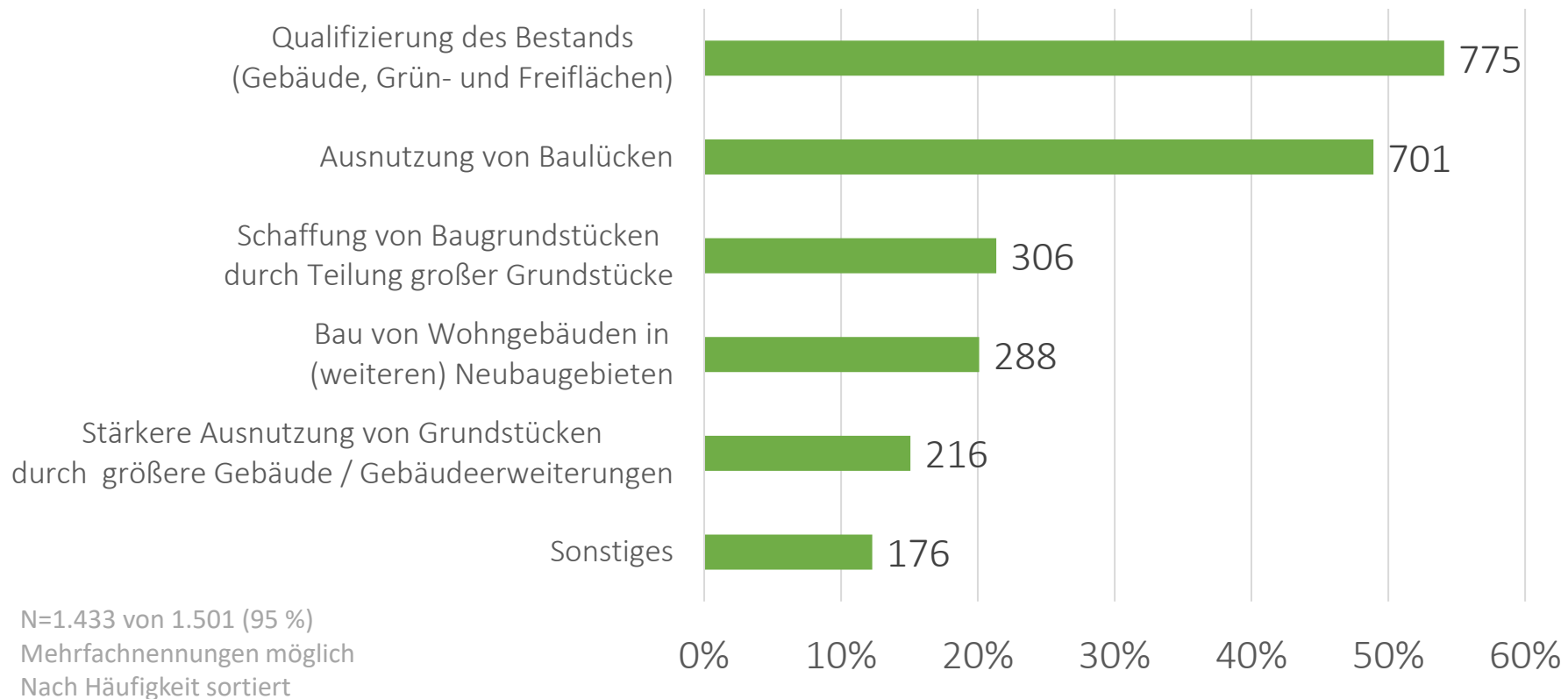
Quelle: eigene Darstellung



Grundstücke mit einer Größe
über 1.300 m²

Rückblick Befragung:

6. Welche bauliche Ortsentwicklung ist Ihrer Meinung nach wünschenswert?



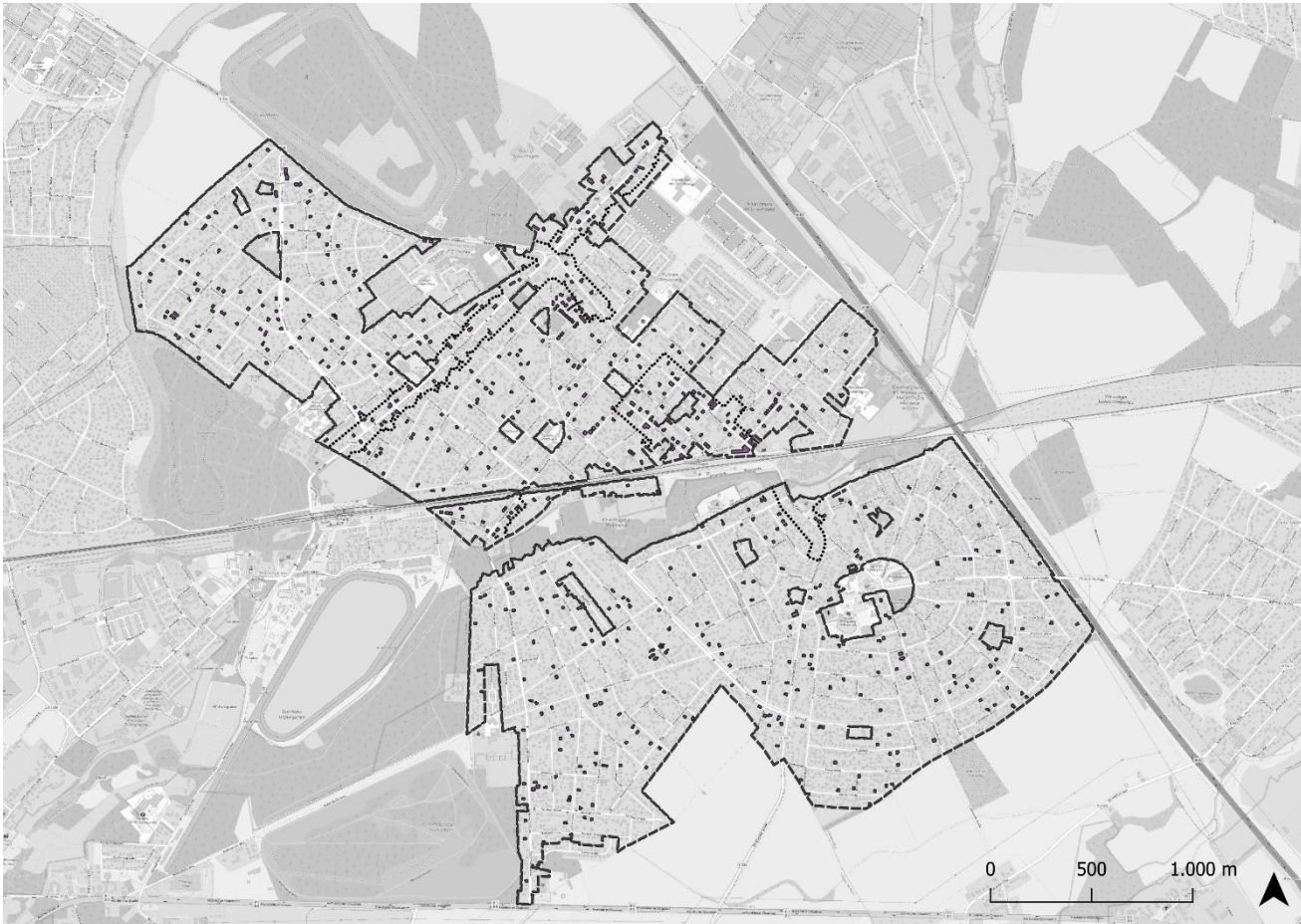
Quelle: eigene Darstellung

Sicherung der kleinteiligen Bebauung

Regelung für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter:

*„3. Für Baugrundstücke in den Teilflächen mit der Bezeichnung A wird eine Grundfläche von **150 m²** festgesetzt.*

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist ausnahmsweise zulässig, wenn die bauliche Anlage vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand.“



Gebäude mit einer
Grundfläche über 150 m²

Sicherung der kleinteiligen Bebauung

Regelung für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter:

*„6. Für Teilflächen mit der **Bezeichnung A** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 15 Meter.*

Eine Abweichung von der festgesetzten Bauweise ist ausnahmsweise zulässig, wenn die bauliche Anlage vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand.“

Begrenzung der Zahl der Geschosse

Regelung für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter und den Dorfanger Neuenhagen:

*„4. Für Baugrundstücke in den Teilflächen mit den **Bezeichnungen A und C** wird die Zahl der Geschosse mit **2** als Höchstmaß festgesetzt.*

Eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Geschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn die bauliche Anlage vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand.“

Begrenzung der Zahl der Geschosse

Regelung für die zentralen Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial:

*„5. Für Baugrundstücke in den Teilflächen mit der **Bezeichnung B** wird die Zahl der Geschosse mit **3** als Höchstmaß festgesetzt.*

Eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Geschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn die bauliche Anlage vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand.“

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude

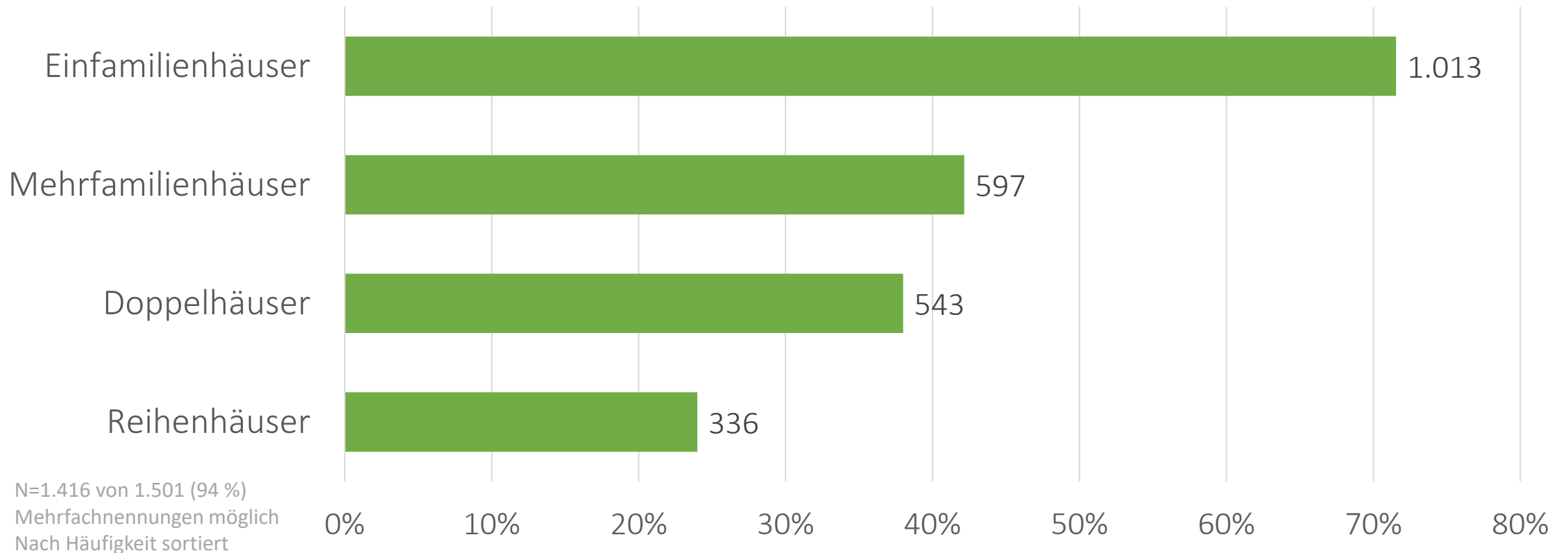
Regelung für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter:

*„9. Auf Baugrundstücken in den Teilflächen mit der **Bezeichnung A** sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die bauliche Anlage vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand.“

Rückblick Befragung:

5. Wenn Wohnraum geschaffen wird, welche Wohnangebote sollen entstehen?



Quelle: eigene Darstellung

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Regelung für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter:

*„11. Auf Baugrundstücken in den Teilflächen mit der **Bezeichnung A** ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum, Obstbaum oder eine Kiefer mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die den Anforderungen der Festsetzung entsprechen, sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.“*

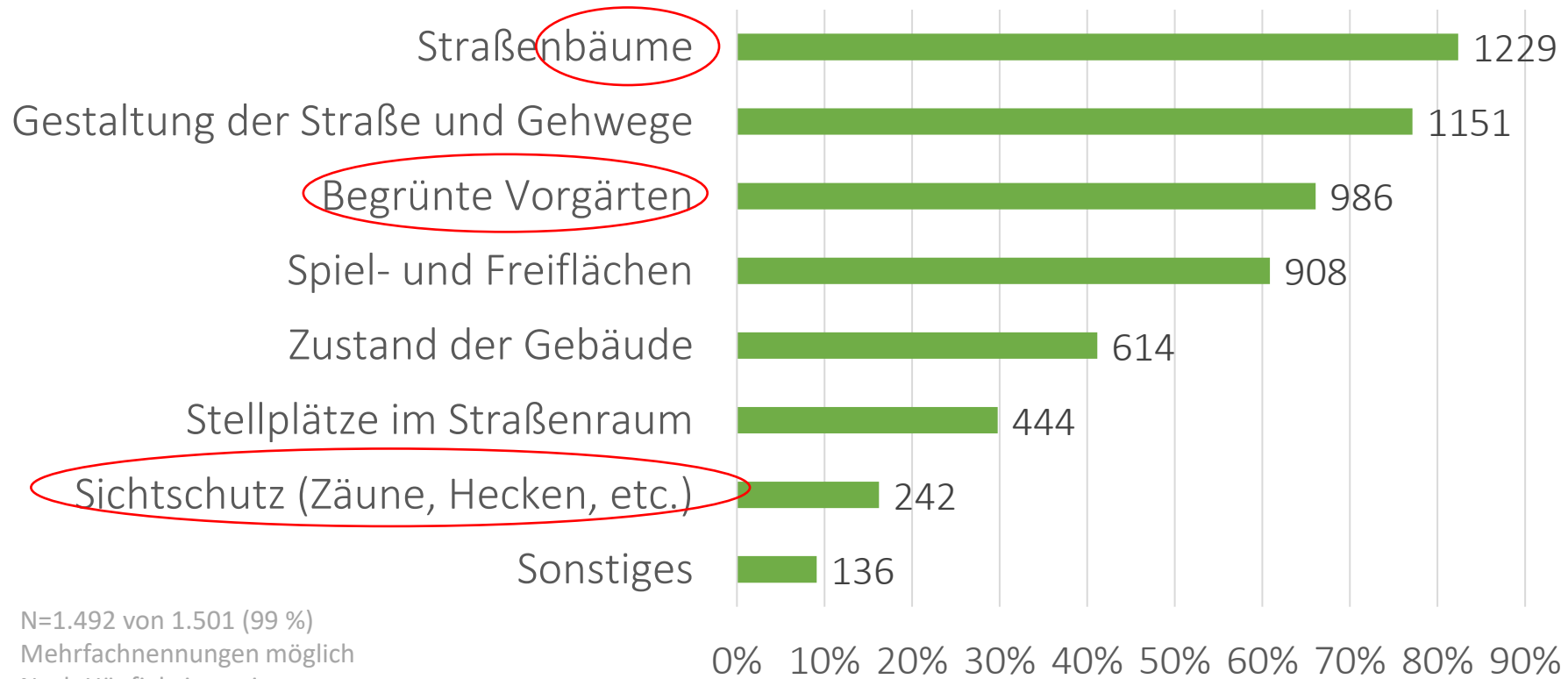
Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Regelung für die zentralen Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial und den Dorfanger Neuenhagen:

*„12. Auf Baugrundstücken in den Teilflächen mit den **Bezeichnungen B und C** ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum, Obstbaum oder eine Kiefer mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die den Anforderungen der Festsetzung entsprechen, sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.“*

Rückblick Befragung:

8. Welche Gestaltungselemente sind am Ortsbild Ihrer Nachbarschaft wichtig?



N=1.492 von 1.501 (99 %)
 Mehrfachnennungen möglich
 Nach Häufigkeit sortiert

Quelle: eigene Darstellung

Freihaltung Vorgartenzonen von großen Nebenanlagen

Regelung für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter:

*„7. Auf Baugrundstücken in den Teilflächen mit der **Bezeichnung A** sind in einer Tiefe von 3,0 Meter, gemessen von angrenzenden Verkehrsflächen, Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie sonstige bauliche Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,2 m überschreiten, unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die bauliche Anlage vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand.“

Begrünung Grundstücke / Ausschluss Schottergärten

Regelung für den gesamten Geltungsbereich:

„10. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.“

Begrenzung Einfriedungen zu Verkehrsflächen

Regelung für den gesamten Geltungsbereich:

„13. Einfriedungen entlang Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem Niveau des angrenzenden Gehwegs als bauliche Anlagen (z. B. Mauern und Zäune) und Anpflanzungen (z. B. Hecken) zulässig.

Die Verwendung von Zaunfeldfüllungen aus Kunststoff (z. B. Sichtschutzfolie) ist unzulässig.“

Ausschluss von Ferienwohnungen

Regelung für den gesamten Geltungsbereich:

„1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Nutzung als Ferienwohnung vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand.“

Ausschluss gewisser Vergnügungsstätten

Regelung für den gesamten Geltungsbereich:

„2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale und vergleichbare Einrichtungen mit Sexdarbietungen unzulässig.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Nutzung als Vergnügungsstätte vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestand. “

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Überarbeitung Vorentwurf anhand der Diskussion des heutigen Termins
- Formulierung der Begründung zum Bebauungsplan
- Beschluss der Gemeindevertretung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Durchführung der Beteiligungsschritte
- Auswertung und Erarbeitung des Entwurfs

Abschlussdiskussion

Verabschiedung

Bürgermeister Ansgar Scharnke

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Holger Pietschmann
Sebastian Kretzschmar
Jakob Köhler

Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Audre-Lorde-Straße 25
10997 Berlin

030 / 6165348-10

berlin@planundpraxis.de