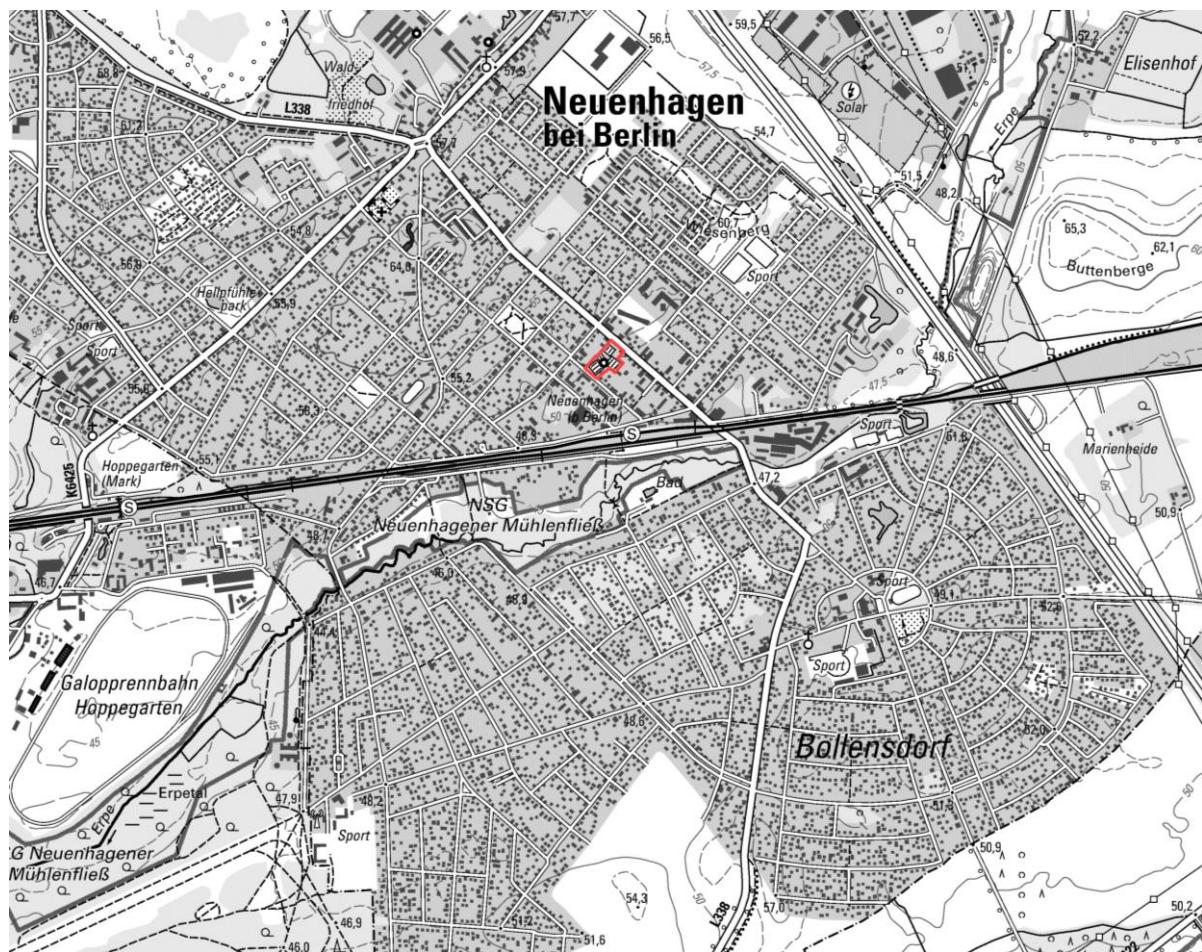


Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Wolterstraße 24, 26, 28“

Begründung



Entwurf, 16. Oktober 2025

Verfahrensträger

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
Fachbereich III – Bauverwaltung und öffentliche Ordnung
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

Bearbeitung

insar I consult, schwartze, wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung
Jablonskistraße 12
10405 Berlin

Christoph Wessling
Jamil Huesmann
Cora Sauré

Tel. +49 (0)30 69401744
E-Mail mail@insar.de

Übersichtskarte Maßstab 1:25.000 auf der Titelseite:
Brandenburgviewer. <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (07.10.2024).

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	6
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
1.2	Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2	AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES	9
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	9
2.2	Regional- und naturräumliche Einordnung	9
2.3	Bebauung und Nutzung.....	10
2.4	Erschließung	11
2.5	Ver- und Entsorgung	11
2.6	Landschaft und Umwelt.....	11
2.6.1	Boden:	11
2.6.2	Wasser:.....	12
2.6.3	Klima:.....	12
2.6.4	Luft:.....	13
2.6.5	Tiere und Pflanzen:	13
2.6.6	Biologische Vielfalt:	16
2.6.7	Landschaftsbild:	16
2.6.8	Ortsbild:.....	16
2.6.9	Menschen, Gesundheit und Bevölkerung:.....	17
2.6.10	Kulturgüter:	18
2.6.11	Schutzgebiete:	18
2.7	Eigentumsverhältnisse	18
3	PLANUNGSBINDUNGEN	19
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
3.1.1	Stellplatzsatzung	19
3.1.2	Spieplatzsatzung	20
3.1.3	Niederschlagswassersatzung.....	20
3.2	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	21
3.3	Flächennutzungsplan	21
3.4	Landschaftsplan	23
3.5	Einzelhandelskonzept	24
3.6	Lärmaktionsplan.....	25

3.7	Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld.....	26
4	ART DES VERFAHRENS.....	27
5	PLANUNGSKONZEPT.....	29
5.1	Ziele des Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	29
5.2	Ruhender Verkehr.....	32
6	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	33
6.1	Art der Nutzung	35
6.1.1	Urbanes Gebiet	35
6.2	Maß der Nutzung	36
6.2.1	Zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO	37
6.2.2	Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	37
6.2.3	Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.....	38
6.2.4	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, maximale Gebäudehöhe	40
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	42
6.4	Einfriedungen und Nebenanlagen	44
6.5	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	45
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	46
6.7	Örtliche Bauvorschriften	48
6.8	Festsetzungen für den Schallschutz zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ...	49
6.9	Sonstige Festsetzungen.....	50
6.10	Nachrichtliche Übernahmen	51
7	ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE.....	54
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	56
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	56
8.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	56
8.3	Verkehr	56
8.4	Ver- und Entsorgung	57
8.5	Natur, Landschaft, Umwelt	57
8.6	Auswirkungen auf die Umwelt	57
8.6.1	Schutzwert Klima und Luft	57
8.6.2	Schutzwert Boden und Fläche	57
8.6.3	Schutzwert Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Schutzgebiete	57
8.6.4	Schutzwert Ortsbild.....	58
8.6.5	Schutzwert Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe	58
		4

8.6.6	Schutzwert Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung	58
9	VERFAHREN	60
10	RECHTSGRUNDLAGEN	61
11	ANHANG.....	62

1 EINFÜHRUNG

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Gärtnerei „Blumen Liebe“, deren Betrieb von den 1960er Jahren bis 2022 mit eigener Pflanzenproduktion bestand. Bereits seit 1891 ist der Standort als Baumschule Baranowski im Ort bekannt. Das Areal umfasst neben einem großen gläsernen Gewächshaus mehrere Gewächshäuser mit Plastikplanen, ein altes Heizhaus im Zentrum des Plangebiets und ein Einfamilienhaus mit dazugehörigem Garten. 2022 stellte die Gärtnerei ihren Betrieb ein und wurde zusammen mit dem Einfamilienhaus zum Verkauf angeboten. Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin erwarb das Grundstück 2023, mit dem Ziel das Zentrenangebot Neuenhagens bei Berlin auszubauen und zu stärken sowie im Sinne der Innenentwicklung, ungenutzte, innerstädtische Flächen zu entwickeln. Angestrebt wird eine bauliche Entwicklung mit Wohn- und Gewerbenutzung, die neue zentrenrelevante Angebote für die Bürgerinnen und Bürger Neuenhagens schafft. Dazu sollen neben neuen Wohnangeboten und -konzepten auch eine Ausweitung des Einzelhandels und die Schaffung neuer, kleinteiliger kultureller Angebote integriert werden.

Zur Herstellung eines qualifizierten Baurechts besteht ein Bebauungsplanerfordernis. Da es sich um eine innerstädtische Entwicklung handelt, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Zuge des Verfahrens wird auf einen Umweltbericht verzichtet. Es ist eine Überprüfung durch eine faunistische Erfassung und eine Biotoptkartierung erfolgt, mit der festgestellt wurde, geschützte Arten oder Biotope von der Planung betroffen sind.

1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst sechs Flurstücke und hat eine Größe von ca. 9.300 m². Teil des Geltungsbereichs sind die Flurstücke: 124, 162, 163/1, 235, 399, 400, tlw.119 und tlw.168 Flur14 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Plangrundlage bildet ein aktuell erstellter Vermesserplan 2023



Abb. 1: Vermesserplan mit Geltungsbereichsgrenze, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo Kracke öbVI 2023



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Geobroker. <https://geobroker.geobasis-bb.de/> (05.03.2024).

2 AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin und in der Nähe der S-Bahnhof „Neuenhagen“ der Linie S 5. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Hauptstraße, die Teil der Landstraße 338 und eine der Hauptverkehrsstraßen Neuenhagens bei Berlin ist. Südlich grenzt das Gebiet an die Wolterstraße, die als Anliegerstraße zum Bahnhofsplatz im Süden führt. Im Norden führt die Wolterstraße zum Platz der Republik, einer innerörtlichen Grünfläche, die auch für Festveranstaltungen genutzt wird.

Die südwestlich gelegene Parallelstraße der Wolterstraße ist die Ernst-Thälmann-Straße, die zum Rathaus Neuenhagen führt und abschnittsweise als Hauptgeschäftsstraße eine Konzentration von Einzelhandelsgeschäften aufweist.

2.2 Regional- und naturräumliche Einordnung

Neuenhagen bei Berlin ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Märkisch-Oderland und grenzt im Osten an Berlin. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 1.958 ha und wird von der Bundesstraße B 1/5 im Süden tangiert, sowie von der Autobahn A 10 im Norden durchquert. Es besteht eine gute öffentliche Personennahverkehrsanbindungen über den S-Bahnhof Neuenhagen, der an die S-Bahnlinie 5 Strausberg - Berlin angeschlossen ist. Neuenhagen bei Berlin grenzt im Westen direkt an die Gemeinde Hoppegarten. Als Teil der Region Berlin-Brandenburg fungiert die Gemeinde als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Hoppegarten. Sie ist vorwiegend geprägt durch Wohngebiete. Im Norden des Gemeindegebiets befinden sich zudem mehrere Gewerbegebiete. Neuenhagen bei Berlin bildet zusammen mit der Gemeinde Hoppegarten den Mittelpunkt des regionalen Siedlungsverbunds, der zusätzlich aus den Nachbarkommunen Altlandsberg, Fredersdorf - Vogelsdorf, Schöneiche bei Berlin und den Ortsteilen Münchhofe und Hönow der Gemeinde Hoppegarten besteht (FNP 2003).

Das Siedlungs- und Landschaftsbild ist sowohl von städtischen als auch von ländlichen Elementen geprägt. Dies schlägt sich im Orts- und Landschaftsbild der „Gartenstadt“ nieder, mit einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung, die in weiten Teilen aus Einfamilienhäusern mit privaten Gärten besteht. Neuenhagens Straßen sind von jahrzehntelang gepflegten Baumalleen gesäumt. Zusätzlich befinden sich größere Grünraumverbünde im Norden der Gemeinde südlich des Zochegrabens. Südlich der Eisenbahngleise zieht sich von Südwesten nach Nordosten das Erletal mit der Erpe (auch Mühlenfließ genannt) als Gewässer und Grünraumverbund durch die Gemeinde.

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin liegt im Naturraum der Ostbrandenburgischen Platte, die sich im Osten Brandenburgs befindet und durch verschiedene geologische Formationen wie Grundmoränenplatten und Sanderflächen geprägt ist. Die Barnim-Hochfläche, auf der Neuenhagen bei Berlin liegt, weist ein welliges bis flachhügeliges Relief auf, wobei Geschiebelehm und Sandersande in oberflächennahen Schichten vorkommen. Neuenhagen liegt innerhalb des südlichen Teils der Barnim-Hochfläche. Zahlreiche Erosionsrinnen durchziehen

das Gebiet und leiten das Grundwasser ins Berliner Urstromtal ab. Die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Südwest. Die Grundwasserabstände sind in den flachen Bereichen gering, während auf höher gelegenen Flächen wie den Butterbergen die Grundwasserflurabstände größer sind. (FNP 2003)

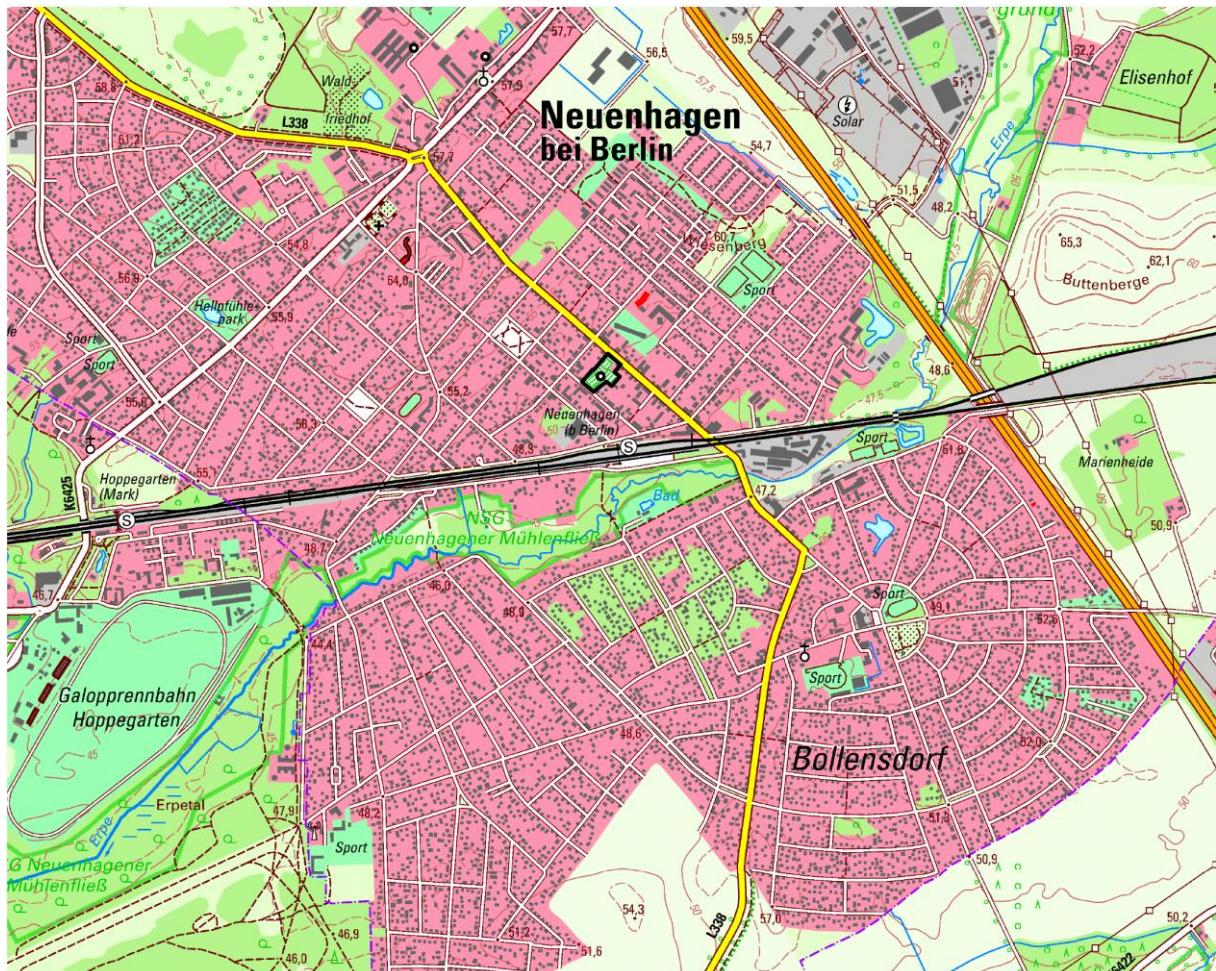


Abb. 3: Einbettung des Plangebiets in die Umgebung (Plangrundlage: <https://geobroker.geobasis-bb.de/>, abgerufen am 13.09.2024)

2.3 Bebauung und Nutzung

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist mit einem gläsernen Gewächshaus mit Anbauten über eine Grundfläche von ca. 1.660 m² bebaut. Zusätzlich stehen auf dem Gelände mehrere Foliengewächshäuser. Auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks steht ein Einfamilienhaus mit Garage und einem durch Hecken abgegrenzten Garten. Das Einfamilienhaus ist unbewohnt und größere Teile des Geländes liegen brach. Das gläserne Gewächshaus und Teile der einfachen Gewächshäuser werden aktuell von einem Saatgutbetrieb zur Anzucht von Pflanzensamen zwischengenutzt. Zusätzlich werden die Räume des großen gläsernen Gewächshauses für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

In der Mitte des Geländes steht ein altes Heizhaus, das mittels einer Ölheizung für die Wärmeversorgung genutzt wurde. Es ist ungenutzt und es besteht der Verdacht auf Altlasten. Markant ist dabei der große Schornstein, der aus einer Backsteinbasis besteht.

2.4 Erschließung

Das ehemalige Gelände des Gartenbaubetriebes ist über eine Zufahrt im Norden an der Hauptstraße und eine Zufahrt an der Wolterstraße erschlossen. Das bestehende Einfamilienhaus an der Hauptstraße hat eine eigene Zufahrt auf die Hauptstraße.

Die Hauptstraße ist Teil der Landesstraße 338 und nimmt eine Funktion des überörtlichen Verkehrs ein. Laut einer Kordonzählung vom Juni 2025 fahren über die Hauptstraße durchschnittlich täglich 9.300 Kfz-Fahrzeuge. Werktags erhöht sich dieser Wert auf 10.550 und kann zu Spitzenzeiten 995 Kfz pro Stunde erreichen.

Die Wolterstraße erschließt für die umliegenden Grundstücke und den Geltungsbereich selbst und hat keine übergeordnete verkehrliche Bedeutung.

2.5 Ver- und Entsorgung

Entlang der Hauptstraße und der Wolterstraße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Abwasser und Telekommunikation. Das Einfamilienhaus an der Hauptstraße und die ehemalige Gärtnerei an der Wolterstraße sind an die Strom-, Wasser und Abwasserversorgung angeschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

2.6 Landschaft und Umwelt

2.6.1 Boden:

Die Böden in Neuenhagen sind vielfältig und umfassen Tieflehm-Fahlerden, Sand-Braunerden, Sand-Rosterden, Tieflehm-Braunstaugley mit Niedermoor, Niedermoore und Hortisole. Sie weisen teils eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion, insbesondere durch Wasser und Wind auf (LP 2000).

Im Plangebiet setzt sich der Boden gemäß Baugrundgutachten aus Auffüllungen (humosen sowie kiesigen Sanden), Oberboden, Sand, Geschiebemergel und -lehm zusammen. Die oberste Schicht, von der Geländeoberfläche bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m, wird als kompressible und wenig tragfähig eingestuft. Ab einer Tiefe von 2,8 m ist mit mitteldicht gelagerten Sanden sowie bindigen Böden eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben.

Bindige Böden und schluffige Sande sind wasserstauend. Daher können temporäre Stauwasserstände bis zur Geländeoberkante abhängig vom Niederschlag nicht ausgeschlossen

werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den nichtbindigen Sanden unter Beachtung wasserrechtlicher Rahmenbedingungen und technischer Erfordernisse möglich. Die unmittelbare Einleitung an Gebäuden ist auszuschließen, damit die Gründungsbereiche nicht durchfeuchtet werden.

Laut den chemisch-analytischen Untersuchungen des Baugrundgutachtens der HPC AG vom 12.07.2024 sind im Boden keine Verunreinigungen festgestellt worden.

2.6.2 Wasser:

Die Gemeinde wird vom Neuenhagener Mühlenfließ und seinen Zuläufen durchzogen. Im Nordwesten bildet der Zochegraben die Gemeindegrenze. Zudem befinden sich mehrere kleine Standgewässer wie der Osteroder Teich (Tonteich), der Fischpfuhl und der Herrmann pfuhl im Gemeindegebiet. Diese sind durch Abbau von Torf, Ton oder Mergel entstanden. Die Wasserqualität ist teilweise durch Abwassereinleitungen und landwirtschaftliche Einträgemäßig belastet.

Der Grundwasserspiegel liegt in Neuenhagen bei Berlin mit 0 - 5 Metern unter der Geländeoberkante verhältnismäßig hoch. Besonders hoch ist er im Einzugsgebiet der Fließgewässer. Bei topographisch höher gelegenen Flächen wird der Grundwasserspiegel erst zwischen 10 und 20 Metern Tiefe erreicht. Probebohrungen im Plangebiet ergaben, dass sich die oberste Schicht des Grundwassers in einer Tiefe von 3,74 bis 5,5 Metern unterhalb der Geländeoberfläche befindet. Da der Grundwasserstand jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt, muss nach oder in Perioden von intensiven Niederschlägen sowie nach der Schneeschmelze gegebenenfalls mit höheren Wasserständen gerechnet werden. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Plangebiet als mittel eingestuft.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ist grundsätzlich möglich. Ebenso kommt das Baugrundgutachten der HPC AG (12.07.2024) zu dem Schluss, dass die Versickerung zu großen Teilen als Flächenversickerung stattfinden kann. Lediglich in der Mitte des Geltungsbereiches ist aufgrund der anstehenden Böden eine Versickerung über die Fläche nicht möglich. Empfohlen wird eine Versickerung über Rigolen bzw. Rigolen-Mulden-Systeme.

2.6.3 Klima:

Neuenhagen liegt im Mecklenburg-Brandenburgischen Übergangsklima mit mittleren Temperaturen von -1°C im Januar und 17-18°C im Juli. Wichtige Entstehungsflächen für Frisch- und Kaltluft sind vor allem die Frischluftschneisen der Erpe und Zache, sowie die Wald-, Acker- und Grünlandflächen im Norden und Süden der Gemeinde. Innerörtlich sind die Grünzüge für die Frischluftproduktion von hoher Bedeutung.

Die Niederschläge betragen durchschnittlich 540 mm pro Jahr, wobei Februar und März die niederschlagsärmsten Monate sind und Juli der niederschlagsreichste Monat ist. Als Gebiet mit geringer Verdichtung und Versiegelung weist das Plangebiet eine geringfügige klimatische Belastung auf.

2.6.4 Luft:

Es gibt keine Messstationen für Luftschaadstoffe in Neuenhagen bei Berlin, stattdessen werden Daten aus Rüdersdorf verwendet. Die Luftqualität in Neuenhagen ist relativ gering bis mäßig belastet, wobei die Hauptbelastungen durch Verkehr und Industrie entstehen. Eine höhere Emissionsbelastung durch innerörtlichen Straßenverkehr geht unter anderem von der Hauptstraße bzw. Carl-Schmäcke-Straße aus.

2.6.5 Tiere und Pflanzen:

Im Zeitraum vom 02.04. bis 12.06.2025 erfolgten zu unterschiedlichen Tageszeiten 5 Begehungen des Untersuchungsgebiets. Aufgrund der stadtäumlichen Lage und vor allem der strukturellen Ausstattung des Gebiets wird diese Anzahl der Begehungen als ausreichend eingeschätzt, um eine aussagefähige und fachlich ausreichende Darstellung des untersuchten faunistischen Bestands zu erhalten.

Mit den Kartierungen wurde das Vorkommen von Fledermäusen, von Brutvögeln und von Kriechtieren untersucht. Weiterhin wurden auf geeignete Lebensräume, Strukturen, Futterpflanzen, Spuren sowie Artnachweise geachtet, die ein Vorkommen weiterer europarechtlich streng geschützter Tierarten (Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) möglich erscheinen lassen.

Gemäß des vorgenommenen Abschichtungs- bzw. Ausschlussverfahrens konnte ein Vorkommen zahlreicher streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden, wie z. B. an ruderale Wiesen, trockene Gehölzsäume und andere Biotope gebundene streng geschützte Arten, an Gewässer gebundene Arten, streng geschützte Schmetterlinge, an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken, xylobionte Käferarten sowie staatenbildende Waldameisen.

Ergebnis Fledermäuse

Im Ergebnis der Kartierungen konnte kein Fledermausquartier und keine Baumhöhle bzw. eine als Fortpflanzungs- und Lebensstätte geeignete Struktur gefunden werden. Auf dem Gärtneriegelände befinden sich keine Altbäume, die Gebäude, vorwiegend Gewächshäuser aus Glas und Folie, bieten keine Quartierstrukturen für die Fledermausarten.

Die auf den beiden Wohngrundstücken im Nordosten vorhandenen Bäume und der Zustand der Gebäude lassen keine Fledermausquartiere vermuten, was u. a. durch das Fehlen von Höhlen- und Gebäudebrütern untermauert wird. Trotzdem sollten im Falle von Baumfällungen und Arbeiten an Fassade und Dach der Gebäude eine mögliche Quartierung durch Fledermäuse überprüft werden. Im Falle des Nachweises von Quartieren wäre eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Ergebnis Brutvögel

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte während fünf Begehungen in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. beschriebene Methode der Revierkartierung. Dabei wurden auf alle

revier-anzeigenden Merkmale, vor allem singende Männchen, aber auch Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie auf Nester und Niststätten geachtet und registriert.

Mit der Kartierung wurden 3 Vogelarten erfasst, deren Reviere sich alle innerhalb der beiden Wohngrundstücke im Nordosten befinden: Ringeltaube (*Columba palumbus*), Amsel (*Turdus merula*) und Grünfink (*Chloris chloris*). Weitere Arten brüten innerhalb der umliegenden Grundstücke.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes nistet keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen des Nestes geschützt. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Von dieser nistökologischen Gilde wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Art festgestellt.

Schutzmaßnahmen Brutvögel

Vor dem Abriss von Gebäuden und vor der Entfernung von Bäumen bzw. bei Arbeiten an diesen ist der Bestand auf ein Vorhandensein von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten abzusuchen. Im Falle eines Nachweises ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und es werden Ersatzmaßnahmen notwendig. Das können Nisthilfen sein, die an verbleibenden Altbäumen und Gebäuden oder neu errichteten Gebäuden angebracht werden.

Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September.

Ergebnis Kriechtiere

Auf Grund der Ausstattung des Untersuchungsgebiets mit Bebauung und intensiv genutzten Biotopen und Strukturen, der Vornutzung sowie der fehlenden Vernetzung mit der Umgebung wurde ein Vorkommen von Kriechtieren nahezu ausgeschlossen, so dass keine weiteren Erfassungen erfolgten. Eine flächendeckende terrestrische Erfassung der Biotoptypen erfolgte Anfang Mai und im Sommer 2025 (Ende Juni bis Anfang Juli) gemäß Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg. Besonderes Augenmerk wurde auf mögliche Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG sowie § 18 BbgNatSchAG gelegt.

Weiterhin wurden die möglichen Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie überprüft, da diese Biotope in der Regel aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvoll sind und Eingriffe grundsätzlich vermieden werden sollten.

Ergänzend zur Biotoptypenkartierung wurde der floristische Artenbestand innerhalb der unterschiedenen Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der Vorkommen von gefährdeten bzw. von besonders oder streng geschützten Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung sowie ggf. der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie erfasst.

Auch wurde auf mögliche Vorkommen von (potenziell) invasiven Arten gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 sowie der BfN-Listen (Bundesamt für Naturschutz) zu invasiven und potenziell invasiven Pflanzenarten in Deutschland im Bereich der Kompensationsfläche eingegangen. Nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Kreis Märkisch-Oderland wurden die Arten im vorliegenden Gutachten aufgelistet und naturschutzfachlich bewertet.

Ergebnisse

Im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Wolterstraße 24, 26, 28" konnten keine gesetzlich geschützten Biotope nachgewiesen werden.

Darstellung der Verbotstatbestände und Maßnahmenkonzept

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind mit Durchführung der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen folgende Maßnahmen zu beachten:

- Zum Schutz der Brutvögel muss die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.
- Vor der Entfernung von Bäumen und Arbeiten an Gebäuden sind diese auf ein Vorhandensein von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten abzusuchen. Im Falle eines Nachweises ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen, dabei werden Ersatzmaßnahmen notwendig. Das können Nisthilfen sein, die an verbleibenden Altbäumen und Gebäuden oder an neu errichteten Gebäuden angebracht werden.
- Da es jederzeit zur Entstehung von Strukturen für Fledermausquartiere durch Wittringser-eignisse, Spechte u. ä. kommen kann, sollten vor der Fällung von Altbäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss bzw. einer baulichen Veränderung von Gebäuden diese zeitnah bzgl. einer Quartierung durch Fledermäuse überprüft werden.
- Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzöge-rungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäu-men sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des vorhandenen Quartiers haben.
- Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Ver-lassen des Nestes geschützt.

- Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.
- Empfehlung für die weitere Entwicklung des Gebiets:
- Für die weitere Entwicklung der künftigen Grün- und Freiflächen sollte es Ziel sein, möglichst große, zusammenhängende und miteinander verbundene Freiflächen einzuplanen, um Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten und neu zu schaffen.
- Es sollten Freiflächen eingeplant werden, die nur eine extensive Pflege und Nutzung erfahren, um als möglichst ungestörte Lebensräume für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen einen hohen Wert zu erhalten.
- Die sich stark ausbreitenden invasiven Arten sollen zurückgedrängt werden, um eine höhere Artenvielfalt an Pflanzen zu ermöglichen. Dies kommt der Tierwelt zugute, da dadurch neue Lebensraumpotenziale entstehen können.
- -Altbäume und lineare Gehölzstrukturen heimischer und standortgerechter Arten sollen gefördert und eingeplant werden, um die heimische Tierwelt zu fördern und gehölzgebundene Lebensräume zu schaffen.

2.6.6 Biologische Vielfalt:

Das Gemeindegebiet Neuenhagens weist vier Biotoptypen auf. Gewässer- und Feuchtbiotope finden sich an den Fließgewässern, an Kleingewässern in Niederungsnahe, aber auch verstreut in Ortslagen. Im Norden der Gemeinde liegen Ackerbiotope und Offenlandbiotope ohne Landwirtschaft. Ebenfalls vorrangig im Norden im Bereich der Trainierbahn und des Elisenhof sind Waldbiotope vorzufinden. Insbesondere die Feuchtgebiete und Wälder weisen eine hohe biologische Vielfalt auf.

Bei dem übrigen Gemeindegebiet handelt es sich um ein Siedlungsbiotop, in dem auch das Plangebiet liegt. Zwar sind diese Biotope intensiv durch Einflüsse des Menschen geprägt, bieten dennoch Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Besonders wertvoll sind hierbei Altbäume, Alleen und Obstbaumbestände. Im Biotoptypverbund haben Siedlungsbereiche trennende Wirkung. Ziel sollte es daher sein, diesen trennenden Charakter zu mildern und im Sinne des Biotop- und Artenschutzes eine Vernetzung mit dem Umland herzustellen.

2.6.7 Landschaftsbild:

Die Landschaft ist geprägt von offenen, halboffenen und geschlossenen Räumen. Wälder und Gewässer, darunter der Mühlenfließ, Zochegraben und Kleingewässer, stellen dabei wichtige Elemente dar. Hinzukommen die bedeutenden Geländeerhebungen Butterberg und Neuenhagener Oser. Eingeschränkt wird das Landschaftsbild durch Splittersiedlungen und einzelne Gebäude mit störender Wirkung, Gewerbegebieten und stark befahrende Verkehrsachsen, wie die Autobahn (A10), Bundesstraße (B1/B5) und Gleisanlagen.

2.6.8 Ortsbild:

Das Ortsbild ist maßgeblich für die Lebens- und Wohnqualität sowie für die Attraktivität für den Fremdenverkehr. Das Ortsbild Neuenhagens ist durch eine lockere Bebauung und eine gute Durchgrünung geprägt. Ein besonders strukturierendes Element sind die Alleen und Baumreihen innerhalb und außerhalb der Ortslagen. Verdichtete Strukturen sind nur im Bereich des neuen Ortskerns Neuenhagens, des alten Dorfkerns Bollendorf sowie am Umspannwerk

vorzufinden. Ortsbildprägend sind zudem Gebäude mit kulturell-historischem Wert wie die gegenüber vom Plangebiet liegende historische Rennstallanlage von Oppenheim oder das Rathaus von Neuenhagen bei Berlin. Störende Wirkung hingegen geht aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und einer Bebauung mit teils großen Baukörpern von gewerblich geprägten Gebieten an den Rändern der Gemeinde (Gewerbegebiet am Umspannwerk, am Rosa-Luxemburg-Damm) aus.

2.6.9 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung:

Die Gemeinde hat eine hohe Wohnqualität. Belastet wird diese punktuell von Verkehrsinfrastrukturen, wie der Autobahn, der Bundesstraße und den Gleisanlagen, aufgrund von Lärmemissionen und ihrer trennenden Wirkung sowie durch störendes Gewerbe. Die Straßen im Gemeindegebiet sind oft sehr autogerecht gestaltet.

Neuenhagen bei Berlin verfügt über verschiedene Einrichtungen mit Erholungswirkung, darunter Sportplätze, Spielplätze, Kleingärten, die Trainierbahn, Reiterhöfe und Gaststätten, wobei die Anzahl letzterer gering ist. Die Erholungsfunktion in Neuenhagen bei Berlin ist auch durch private Gärten geprägt. Für den öffentlichen Raum ist die Funktion teils eingeschränkt. Neuenhagen bei Berlin ist rechnerisch mit Grünflächen gut versorgt, doch hinsichtlich der Erreichbarkeit ergibt sich für das westliche und südwestliche Gemeindegebiet eine Unterversorgung.

2.6.10 Kulturgüter:

Im Gemeindegebiet Neuenhagens gibt es mehrere Baudenkmale und 12 Bodendenkmale, die geschützt und gepflegt werden müssen. Zu den Denkmalen zählen unter anderem das Rathaus, Dorfkirchen, einzelne Wohnhäuser und die Trainierbahn. Das Plangebiet weist keine geschützten Denkmale auf. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Umgebung im Sinne des § 2 BbgDSchG das Einzeldenkmal "Rennstallanlage von Oppenheim mit zwei Wohnhäusern, Reitstall und Wirtschaftsgebäuden" Hauptstraße 40, 42, Lahnsteiner Straße 2 b, Neuenhagen, ID 09180562.

Die Denkmale wurden aufgrund § 3 Abs. 1, Abs. 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Sie erfüllen durch ihre denkmalschutzrechtliche Bedeutung die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 BbgDSchG. An ihrem Erhalt besteht ein öffentliches Interesse, die Denkmale dürfen in ihrer Erscheinung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Daraus ergibt sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Planungsgebiet, dass sie sich in ihrer Kubatur und Gliederung den in der unmittelbaren Umgebung liegenden Denkmalen unterordnen bzw. anpassen muss, insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhe.

2.6.11 Schutzgebiete:

In der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin sind mehrere Bereiche als Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope, die wichtige Funktionen für den Naturschutz und die Erholung erfüllen, ausgewiesen. Sie befinden sich vorrangig entlang der Fließgewässer und an der Trainierbahn. Das Plangebiet bleibt von den Schutzgebieten unberührt. Gemäß § 17 BbgNatSchAG haben Alleen Schutzstatus aufgrund ihres landschaftlichen und ökologischen Werts. Dies trifft auch auf die Wolterstraße und die Hauptstraße zu.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bei Berlin innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils entsprechend § 34 BauGB. Folgende örtliche Bauvorschriften und Satzungen der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin sind für die Entwicklung des Plangebietes relevant: die Stellplatzsatzung, die Niederschlagswassersatzung Baumschutzsatzung und die Spielplatzsatzung.

3.1.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) vom 27.05.2024.

Der Stellplatzsatzung von Neuenhagen bei Berlin können folgende relevante Ausschnitte aus dem Stellplatzschlüssel entnommen werden:

1.1 Ein-/ Zweifamilienhäuser	bis 75 m ² Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)	1 Stellplatz je Wohnung
	über 75 m ² Gesamtwohnfläche nach WoFlV	2 Stellplätze je Wohnung
1.2 Mehrfamilienhäuser	bis 75 m ² Gesamtwohnfläche nach WoFlV	1 Stellplatz je Wohnung
	über 75 m ² Gesamtwohnfläche nach WoFlV	2 Stellplätze je Wohnung
1.5 Kinder- und Jugendwohnheime	je 15 Betten	1 Stellplatz, mind. jedoch 2 Stück, davon sind 10 % als Besucherstellplätze auszuweisen
1.6 Altenwohnheime, Altenheime und ambulant betreute Wohngemeinschaften	je 10 Betten	1 Stellplatz mind. jedoch 2 Stück, davon sind 50 % als Besucherstellplätze auszuweisen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ermöglicht unter bestimmten Bedingungen den Stellplatzbedarf herabzusenken. Dazu gehören folgende Paragrafen:

„§3 Abs. 1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist anhand der Richtzahlen gemäß Absatz 6 entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Ebenso sind prozentuale Anteile der Stellplätze, zum Beispiel für Besucherstellplätze, durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

Werden zusammenhängende Stellplatzanlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung separat zu ermitteln. Steht die Summe der ermittelten Stellplätze im Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, weil die Stellplätze zu verschiedenen Tageszeiten genutzt werden, so kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze reduziert werden. Dabei ist der höchste Stellplatzbedarf einer Nutzungseinheit oder die Summe von mehreren zur gleichen Zeit genutzten Einheiten maßgebend. Stellplätze für Wohnungen bleiben davon unberührt.“ (Stellplatzsatzung Neuenhagen bei Berlin, 2024)

„§3 Abs. 3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann erhöht oder gemindert werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.“ (Stellplatzsatzung Neuenhagen bei Berlin, 2024)

3.1.2 Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über Kinderspielplätze (Spielplatzsatzung) vom 04.04.2022.

Sie gibt vor, dass abhängig von der Anzahl der Bewohner jeweils pro Kleinkind, pro Kind zwischen 6 und 12 Jahren und pro Jugendlichem bis 18 Jahren ein Quadratmeter Spielplatzfläche geschaffen werden muss, jedoch mindestens 20 Quadratmeter Spielfläche pro Altersgruppe. Die Ausstattung des Spielplatzes muss nach DIN EN 1176/1177 erfolgen und gegenüber Gefahrquellen abgegrenzt werden.

3.1.3 Niederschlagswassersatzung

Es gilt die Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Niederschlagswassersatzung) beschlossen am 12.04.2018.

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken beseitigt werden unter vollständiger Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünten oberen Bodenschicht.

3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Für den Geltungsbereich des Vorhabens ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBI. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (GVBI. II - 2019, Nr. 35).

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Berliner Umland (Ziel 1.1) und ist außerdem als Mittelzentrum (Ziel 3.6 Abs. 2) in Funktionsteilung mit der Gemeinde Hoppegarten ausgewiesen.

Die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die vorliegende Planungsabsicht beziehen sich vor allem auf die Inanspruchnahme der Siedlungsflächen. Entsprechend dem Ziel 5.2 LEP HR ist die neue Siedlungsfläche des Plangebietes Teil des Gestaltungsraum Siedlung; die Siedlungsentwicklung wird damit vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 LEP HR) und entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin von 2004 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die angrenzende Hauptstraße wird als örtliche Hauptverkehrsstraße definiert.

Neue Siedlungsflächen sollen laut dem FNP nur dann ausgewiesen werden, wenn die vorhandenen Potenziale ausgeschöpft sind. Die gewachsene Siedlungsstruktur muss dabei erhalten bleiben. Es besteht ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial, das für den Bevölkerungszuwachs und die städtebauliche Verdichtung genutzt werden soll. Die Entwicklung muss sozial-, raum- und umweltverträglich erfolgen (FNP 2004, S. 15).

Innerhalb des potenziellen Siedlungsbereiches hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor anderen Nutzungen. Um Verkehr zu vermeiden, sollen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung räumlich aufeinander abgestimmt und in ausgewogener Weise entwickelt werden. Einer Entmischung dieser Funktionen ist in besonders durchmischten Stadtteilen entgegenzuwirken. Gleichzeitig ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und entsprechenden Dienstleistungen sicherzustellen.

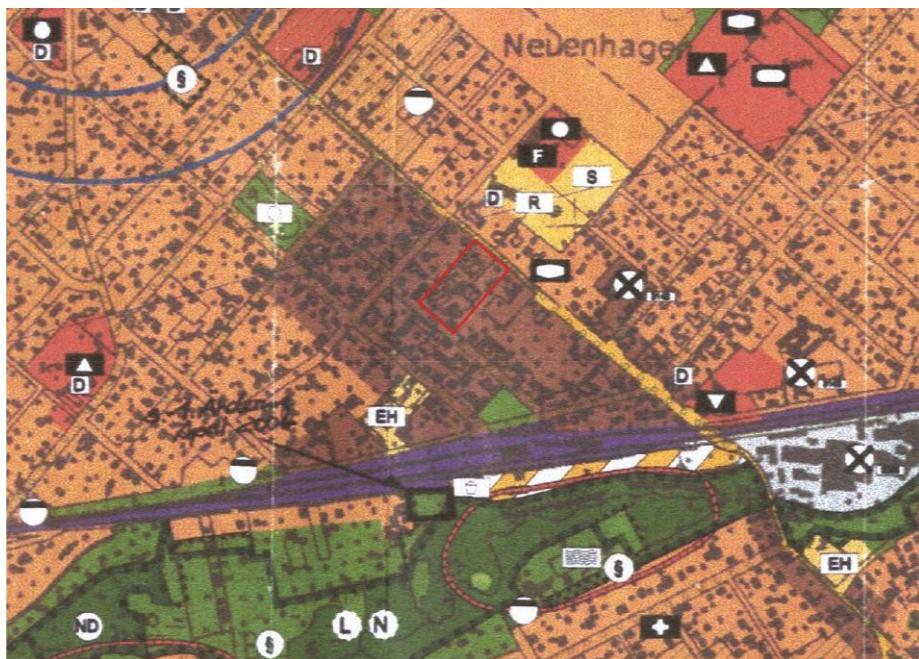
Der Regionalplan stuft Neuenhagen bei Berlin als Grundzentrum mit Teilstrukturen eines Mittelzentrums ein. Damit übernimmt die Gemeinde die Aufgabe, den qualifizierten Grundbedarf der Bevölkerung von Neuenhagen bei Berlin und Hoppegarten zu decken. Diese Versorgungsfunktion umfasst soziale, kulturelle und wirtschaftliche Bereiche, insbesondere Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens, der Bildung, Kultur, Forschung, des Sports und der Freizeit sowie den Einzelhandel und Dienstleistungen. Hierfür sind die zentralörtlichen Funktionen, beispielsweise durch die Zentrumsentwicklung am S-Bahnhof, zu stärken.

Als Arbeitsplatzschwerpunkt der Region soll Neuenhagen bei Berlin zudem seine wirtschaftliche Stärke ausbauen, indem die Standortqualität verbessert und die Infrastruktur weiterentwickelt wird.

Die Handlungsschwerpunkte für die Gemeinde liegen in der Stärkung der zentralörtlichen Funktion durch die Entwicklung des Zentrums am S-Bahnhof, in der Konzentration der Siedlungsentwicklung um die S-Bahnhöfe Neuenhagen und Hoppegarten sowie in der Aufwertung der Bahnhofsumfelder. Zudem soll die städtebauliche Qualität der Siedlungsbereiche verbessert und die gartenstädtische Prägung auch bei Nachverdichtung bewahrt werden. Wichtige Entwicklungsfelder sind die sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten zur Verringerung von Verkehrsströmen, die Förderung mittelständischer Betriebe und die Schaffung von Neubauflächen (FNP 2004, S. 7).

Seit 1990 haben sich zahlreiche kleine Einzelhandelsbetriebe in Neuenhagen bei Berlin angesiedelt, doch viele mussten aufgrund der Konkurrenz durch größere Einkaufszentren schließen. Diese Entwicklung ermöglicht jedoch die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere nördlich des S-Bahnhofs, in dem sich das Plangebiet befindet. Um der Funktion als Grundzentrum mit Teilaufgaben eines Mittelzentrums gerecht zu werden, soll das Angebot für den täglichen und mittelfristigen Bedarf verbessert werden. Mit dem Bevölkerungswachstum wird auch der Bedarf an Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen steigen, die vorrangig in den zentralen Bereichen angesiedelt werden sollen (FNP 2004, S. 20).

Neuenhagen bei Berlin hat als „Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ eine besondere Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden in Bezug auf die soziale Infrastruktur.



Zeichenerklärung

Darstellungen

Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

	Wohnbaufläche
	Mischgebiet
	Dorfgebiet
	Gewerbliche Baufläche
	Sondergebiet
	Sondergebiet Einzelhandel
	Sondergebiet Reitareal
	Sondergebiet Soziale Zwecke (Seniorenbetreuung)
	Baufläche mit parkartigem Baumbestand (GRZ bis 0,2)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB)

	Gemeinbedarfsfläche
	Öffentliche Verwaltung
	Schule
	Feuerwehr
	Sporteinrichtung
	Kirchliche Einrichtung
	Kulturelle Einrichtung
	Soziale Einrichtung

	Verkehrsflächen (§ 5 Abs.1 Nr.3 BauGB)
	Überörtlicher Hauptverkehrszug
	Ortliche Hauptverkehrsstraße
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Öffentliche Stellplatzfläche
	Bahnanlage

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB)

	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Abwasserbereitigung
	Elektrische Versorgung
	Elektrische Freileitung > 110 kV
	Hauptgasleitung
	Richtfunktrasse

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

	Grünfläche
	Park
	Kleingärten
	Friedhof
	Sportplatz
	Reisportanlage
	Freibad
	Spielplatz
	Festplatz
	Pferdehaltung

Abb. 4: Ausschnitt des FNP der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Neuenhagen bei Berlin)

Langfristig muss Flächenvorsorge für Bildungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen betrieben werden, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung müssen insbesondere Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen bedarfsgerecht geplant und ausgebaut werden (FNP 2004, S. 17). Momentan sind in Kindertageseinrichtungen in Neuenhagen bei Berlin Kapazitäten vorhanden (Stand: Dezember 2024).

3.4 Landschaftsplan

Gemäß § 7 Abs. 5 BbgNatSchG sind Landschaftspläne (LP) an übergeordnete Planwerke wie das Landschaftsprogramm und den Landschaftsrahmenplan anzupassen. Im Einklang mit der übergeordneten Planungsebene ergeben sich für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin allgemeine Planungsgrundsätze, die im Folgenden zusammengefasst sind:

Im Bereich des Bodenschutzes geht es um die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen, den Erhalt besondere geologischer Formationen und die Einschränkung künftiger Bodenversiegelungen. Im Sinne des Grundwasserschutzes steht die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts im Vordergrund. Für die klimatischen Bedingungen in Neuenhagen bei Berlin ist der Erhalt und die Entwicklung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten und Klimaschneisen zentral. Die Sicherung und der Verbund von Biotopen und Landschaftsräumen insbesondere der Erhalt von den Qualitäten durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Sicherung bedeutsamer Grünzäsuren sind ebenso relevant. Die Entstehung von Siedlungsbändern gilt es zu vermeiden sowie das typische Landschafts- und Ortsbild zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Hinzu kommt der Erhalt von

Kulturgütern. Die Erholungsfunktion soll durch die Entwicklung von entsprechender Infrastruktur und der Landschaft erfolgen (LP Neuenhagen bei Berlin, 2000, S. 80).

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 benennt darüber hinaus spezifische Entwicklungsziele für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin. Im Bereich der Siedlungsfläche sind dies unter anderem der Erhalt der Wohnqualität, die Pflege von Grünflächen und Schutz von Bau- und Bodendenkmälern. Bei der Weiterentwicklung der Verkehrsflächen soll die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsarten wie Rad- und Fußverkehr verfolgt werden. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung soll auf Windkraftanlagen verzichtet und Altlastensanierung verfolgt werden. Der Schutz der Fließgewässer und die partielle Anhebung des Grundwasserspiegels sind unter anderem Zielstellungen des Boden- und Grundwasserschutzes sowie die Förderung nachhaltiger und ökologischer Bewirtschaftung im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (LP Neuenhagen bei Berlin, 2000, S. 81).

Das Planungsgebiet ist gemäß Landschaftsplan hauptsächlich als „Flächen für Gärtnereien: naturverträgliche Bewirtschaftung, biologische Schädlingsbekämpfungsmethoden, minimierter Biozideinsatz, bodenschonende Bearbeitung“ und in kleineren Teilen als „Flächen mit mäßig dichter r Zeilenbebauung: Gewährleistung einer hohen Wohnqualität durch Begründung unbebauter Flächen sowie Dach- und Fassadebegründungen bei Wohnhaus- und Gewerbe-neubauten.“ ausgewiesen. Zudem ist die Fläche als grüneprägtes Siedlungsgebiet bezogen auf das Landschaftsbild kategorisiert. Eindeutige Maßnahmen oder Entwicklungsziele für die Fläche lassen sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten (LP Neuenhagen bei Berlin, 2000, Karte „Ziele und Maßnahmen“).

Die an das Plangebiet angrenzende Wolterstraße und Hauptstraße sind als innerörtliche Gestaltungsmaßnahmen zur Pflege des Ortsbildes mit Flächen zum „Erhalt, nahhaltige Pflege und Ergänzung von Alleen (einschl. Angerbereiche)“ belegt. Der Landschaftsplan sieht außerdem entlang der Hauptstraße die Radverkehrsverbindungen zu verbessern, durch die Anlage von Radfahrstreifen unter Berücksichtigung von Gehölzstrukturen und Alleen sowie von Anforderungen an die Verkehrssicherheit (LP Neuenhagen bei Berlin, 2000, Karte „Ziele und Maßnahmen“).

3.5 Einzelhandelskonzept

Das Plangebiet gehört zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Dieser Bereich bedarf gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ (EZK) besonderer Sicherung und Stärkung. Mit den Beschlüssen 061/2012 und 062/2012 wurde dieses Konzept im Rahmen des Bebauungsplans „Steuerung des Einzelhandels“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept qualifiziert und ist verwaltungsbindend.

Die ehemalige Nutzung des Plangebietes für den Einzelhandel mit „Blumen, Pflanzen, Saatgut“ ist nach der Schließung des Geschäfts „Blumen Liebe“ nicht mehr gegeben.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.11.2008 (Az. 4 C 7.07) den zentralen Versorgungsbereich als einen räumlich abgrenzbaren Bereich definiert, der aufgrund seiner Einzelhandelsnutzungen eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion hat. Schädliche Auswirkungen auf diese Versorgungsbereiche können

erwartet werden, wenn die Funktionsfähigkeit so gestört wird, dass der Versorgungsauftrag nicht mehr wahrgenommen werden kann.

Der zentrale Versorgungsbereich Neuenhagens bei Berlin erstreckt sich nördlich der Bahntrasse mit zwei Schwerpunkten: an der Ernst-Thälmann-Straße, nahe dem S-Bahnhof, sowie an der Kreuzung Hauptstraße/Eisenbahnstraße. Der Bereich nahe dem S-Bahnhof hat die höchste Kundenfrequenz. Eine bessere Anbindung dieser Schwerpunkte, insbesondere durch Flächenentwicklung in Bahnhofsnahe, könnte die Attraktivität für Pendlerinnen und Pendler steigern (EZK Neuenhagen bei Berlin, 2012, S.4-5).

Der Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente soll grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Es gibt keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe über 3.000 m² Verkaufsfläche in Neuenhagen bei Berlin, doch das Potenzial für eine erfolgreiche Einzelhandelsentwicklung mit kleineren, selbständigen Geschäften als „örtliches Einkaufszentrum“ ist gegeben. Städtebaulich ist es sinnvoll, den Einzelhandel so zu steuern, dass er attraktiver für die Bürgerinnen und Bürger wird und die bestehenden Einrichtungen unterstützt (EZK Neuenhagen bei Berlin, 2012, S.3).

Die derzeitige Einzelhandelslandschaft in Neuenhagen bei Berlin weist jedoch Lücken auf. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die gewerbliche Nutzungen ermöglichen oder in Teilen des Geltungsbereichs vorschreiben werden. Damit soll der Einzelhandel entsprechend dem Einzelhandelskonzept gestärkt werden.

3.6 Lärmaktionsplan

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat einen Lärmaktionsplan (LAP) verabschiedet aus dem hervorgeht, dass gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 8.000 Kfz/24h als Hauptverkehrsstraßen eingestuft werden. In Neuenhagen bei Berlin betrifft dies die Autobahn A 10, die Hönower Chaussee (L 338), die Hauptstraße – Rosa-Luxemburg-Damm (L 338) sowie die Carl-Schmäcke-Straße (K 6425) und die Rudolf-Breitscheid-Allee (K 6425). Diese Straßen weisen eine hohe Verkehrsdichte auf und sind für die Lärmaktionsplanung relevant (LAP Neuenhagen bei Berlin, 2024, S.6).

Die Analyse zeigt, dass insbesondere der östliche Berliner Ring (A 10) und die Hauptstraße (L 338) hohe Lärmbelastungen aufweisen. Auf der Hauptstraße werden tagsüber 133 Personen mit Pegeln von über 65 dB(A) belastet. Nachts sind 140 Personen von Lärmpegeln über 55 dB(A) betroffen. Dies übersteigt die Prüfwerte von 65 dB(A) ganztags und 55 dB(A) nachts, weshalb Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind (LAP Neuenhagen bei Berlin, 2024, S.6).

Zur Reduzierung der Lärmbelastung sieht der Lärmaktionsplan mehrere Maßnahmen vor, die unter anderem das Plangebiet betreffen. So ist entlang der Hauptstraße (L 338) eine Sanierung der schadhaften Asphaltdecke und der Einbau von lärmtechnisch optimiertem Asphalt (LOA) geplant (LAP Neuenhagen bei Berlin, 2024, S.14 ff.).

Mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 10.702 Fahrzeugen ist die Hauptstraße besonders stark belastet. Durch den Einbau von LOA kann die Anzahl der betroffenen Personen tagsüber von 134 auf 21 und nachts von 141 auf 22 reduziert werden. Weitere

Lärminderungen sind aufgrund der bestehenden Tempo-30-Regelung kaum zu erwarten, weshalb der Fokus auf die Asphaltmaßnahme gelegt wird. Damit sind kommunale Maßnahmen geplant, die die Lärmbelastung auf dem Plangebiet reduzieren werden (LAP Neuenhagen bei Berlin, 2024, S.18).

Zur weiteren Verbesserung der Lärmsituation und der städtebaulichen Qualität plant die Gemeinde langfristig den Fußverkehr durch die Instandhaltung und Befestigung von Gehwegen sowie durch die Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten zu fördern. Als weitere Maßnahme soll die Nahversorgung gesichert werden, um kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sicherzustellen und damit Verkehrsströme zu minimieren. Zur Vermeidung lärmrezeugender Strukturen soll zudem eine Zersiedelung vermieden werden, um die Belastung durch Verkehr und Lärm nicht weiter zu erhöhen (LAP Neuenhagen bei Berlin, 2024, S.18).

Im Gemeindegebiet allgemein beabsichtigt die Gemeinde, unbefestigte und alte Straßen grundhaft zu sanieren und den Radverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) zu fördern, wobei die lärmindernde Wirkung dieser Maßnahmen noch nicht abschließend bewertet werden konnten. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Lebensqualität in Neuenhagen bei Berlin langfristig zu sichern und die Lärmbelastung in der Gemeinde nachhaltig zu reduzieren (LAP Neuenhagen bei Berlin, 2024, S.13).

3.7 Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld

Das Rahmenkonzept für den Bahnhof Neuenhagen bei Berlin und dessen unmittelbares Umfeld sieht umfangreiche bauliche Maßnahmen vor, die sowohl die Infrastruktur als auch die Aufenthaltsqualität verbessern sollen. Zu den zentralen Maßnahmen gehören der Neubau eines Bahnhofsgebäudes mit Einzelhandels- und Wohnflächen, die Errichtung eines Fahrradparkhauses und die Umgestaltung der Eisenbahnstraße sowie des Bahnhofsvorplatzes zu einer zusammenhängenden öffentlichen Fläche.

Die Aufwertung der nördlichen Bahnhofsanlage soll durch den Neubau eines Ensembles aus mehreren Gebäudeteilen erreicht werden. Hierzu soll ein Fahrradparkhaus kombiniert mit weiteren Angeboten wie Fahrradwerkstatt und/oder Fahrradhandel gehören. Weitere überdachte Radabstellanlagen entstehen südlich der Gleisanlagen.

Ein zentrales Element der Verkehrsplanung ist die Minimierung der Trennwirkung der Eisenbahnstraße, indem sie als Begegnungszone mit einheitlicher Pflasterung gestaltet wird und eine direkte Fußgängerverbindung zwischen Wolterstraße und dem S-Bahnsteig ermöglicht. Diese Zone soll auch die umliegenden Straßen umfassen, um eine gestalterische Einheit im Bahnhofsumfeld zu schaffen.

Zusätzlich sind Kurzzeitparkplätze entlang der Eisenbahnstraße für Bahnnutzer vorgesehen, während längere Parkmöglichkeiten in der Wolterstraße angeboten werden sollen. Der Stellplatznachweis für die Neubebauung erfolgt über die Parkplätze auf der Südseite des Bahnhofs, mit der Möglichkeit einer Erweiterung bei Bedarf. Es wird jedoch erwartet, dass durch die verbesserten Fahrrad- und Businfrastrukturen der Bedarf an Parkplätzen sinken wird (Rahmenkonzept Bahnhofe Neuenhagen bei Berlin, 2023 S. 1-20).

4 ART DES VERFAHRENS

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Wolterstraße 24, 26, 28“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzungen für die Anwendung

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan „Wolterstraße 24, 26, 28“ soll die Voraussetzungen für die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Blumenliebe schaffen. Die Flächen sind brachliegend und mit Gewächshäusern, einem Heizhaus und einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Ziele der Bebauungsplanung erfüllen damit die Tatbestände der Wiedernutzung, der Nachverdichtung sowie der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Schwellenwerte

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 9.300 m², wovon nur ein Anteil mit Grundflächen überbaut werden soll. Damit liegt die Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang existieren nicht.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolterstraße 24, 26, 28“ kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 (Liste Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die unter Nummer 18.1 benannten Beherbergungsbetriebe können die relevante Bettenanzahl von 100 oder die Zahl der Gästezimmer von mindestens 80 aufgrund der Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, die eine Kleinteiligkeit der Gebäude und eine Nutzungsmischung mit Wohnanteil sichern, nicht erreichen. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nummer 18.6 sind im Urbanen Gebiet generell ebenfalls nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Geltungsbereich sind solche Flächen nicht vorhanden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Form einer Biotopkartierung und einer faunistischen Erfassung wurde im Oktober 2025 fertiggestellt und hat überprüft, ob mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der nachgewiesenen oder potenziell vor kommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten zu rechnen ist. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele des Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ziel der Gemeinde ist es, die städtebauliche Entwicklung der innerstädtischen Grundstücke der Wolterstraße 24, 26, 28 entsprechend des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans und des Einzelhandelskonzepts nachhaltig in seiner baulichen Entwicklung zu steuern. Ziel der Planung ist es neue Wohnangebote zu schaffen, insbesondere für Senioren und junge Familien, sowie das Einzelhandelsangebot im Zentrum von Neuenhagen bei Berlin zu stärken. Zusätzlich soll es möglich sein, Orte der Kultur und Freizeit für die Einwohnerinnen und Einwohner Neuenhagens bei Berlin zu schaffen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, damit kann die Gemeinde innovative Steuerungsinstrumente der Bodenpolitik und der städtebaulichen Entwicklung anwenden. Die Gemeinde strebt an das Grundstück in (fünf) Baufelder aufzuteilen und diese über eine Konzeptvergabe an einzelne Bauträger zu vergeben. Durch dieses Verfahren sollen anspruchsvolle und auch innovative Neubebauungen gefunden werden und die städtebauliche, funktionale und architektonische Qualität erhöht werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die grundsätzlichen Fragen der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Grundflächen und die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen geregelt werden. Damit wird Planungssicherheit geschaffen und der baurechtliche Rahmen für das Vergabeverfahren gesetzt.

Das Grundstück umfasst ca. 9300 m², ist Teil der zentralen Siedlungsflächen des Zentrums von Neuenhagen bei Berlin, liegt brach und hatte vormalig eine gewerbliche Nutzung mit einem kleinen Wohnanteil. Damit qualifiziert sich die Entwicklungsfläche für eine Entwicklung nach § 13a des BauGB für eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für die Wiedernutzung von Siedlungsflächen vorgesehen ist. Die Gemeinde erfüllt dadurch den Anspruch der Innenentwicklung und nimmt nach § 5 des LEP HR keine weiteren Siedlungsflächen in Anspruch.

Es soll eine belebte, nutzungsgemischte Neubebauung mit einer qualitätsvollen Grünfläche für die Neuenhagener Bevölkerung und die Anwohnerschaft entstehen. Zusätzlich sollen kulturelle und gewerbliche Angebote ein lebendiges Quartier ermöglichen, die den Einzelhandel des Neuenhagener Zentrums stärkt. Die Verkehrsberuhigung des Straßenraums wird keine Durchquerung für den motorisierten Individualverkehr von der Wolterstraße zur Hauptstraße erlauben, aber eine stärkere Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine mehrgeschossige offene Bebauung vor, die die Straßenräume klar definiert und im inneren Bereich des Planungsgebietes einen Nachbarschaftsplatz ausbildet.

Die Typologie der Gebäude wird sich an die umliegenden Einfamilienhäuser in Form einer kleinteiligen Einzelbebauung anpassen. Da es sich um ein sehr zentrales Grundstück handelt, soll im Sinne der Innenentwicklung die Geschossigkeit rund um den neuen Nachbarschaftsplatz erhöht werden und dreistöckige Gebäude mit einem zusätzlichen Staffel- oder Dachgeschoss ermöglicht werden. Zur Hauptstraße und zur Wolterstraße sowie auf dem östlichen

Baufeld am Nachbarschaftsplatz werden die Gebäudehöhen auf drei Vollgeschosse beschränkt. Damit wird eine Anpassung an das umliegende Ortsbild sichergestellt. Im südwestlichen Baufeld an der Wolterstraße wird ein Ersatzbau für das Gewächshaus ermöglicht, um ggf. größere Flächen für kulturelle Angebote zu ermöglichen.

Der Straßenraum wird verkehrsberuhigt eingerichtet und soll einen klaren Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen bilden. Da der architektonische Zusammenhang der Gebäude erst im Vergabeverfahren ausdifferenziert werden kann, soll der öffentliche Straßenraum und die privaten Vorzonen vor den Häusern zu großen Teilen einheitlich gestaltet werden. Auf diese Weise soll ein Zusammenhang des Quartiers befördert werden. Die innere Erschließung wird vom Kfz-Verkehr weitgehend freigehalten. Nur Anliegerverkehr ohne Durchfahrtsmöglichkeit und die Zufahrt von Rettungs- sowie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wird möglich sein.

Der ruhende Verkehr wird im öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen. Stellplätze werden nur zwischen den Gebäuden und in Tiefgaragen zugelassen. So werden für die Erlebbarkeit des Ortsbildes die Fassaden des neuen Quartiers von ruhendem Verkehr freigehalten und die Flächen für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung gesichert.

Der Nachbarschaftsplatz soll zusammen mit der öffentlichen Grünfläche den primären Aufenthalts- und Begegnungsort bilden und neben den notwendigen Verkehrsflächen auch Aufenthaltsmöglichkeiten und Grünelemente bieten. Ein Spielplatz wird die Erholungsfunktion unterstützen. Das Bindeglied zwischen Grünfläche und Nachbarschaftsplatz kann ggf. ein Nachbarschaftscafé oder Nachbarschaftstreff bilden, es besteht aber auch die Möglichkeit, kein Gebäude auf der Grünfläche zu errichten und damit beide Flächen zu verbinden.

Im rückwärtigen Bereich der Neubauten werden angrenzende Gartenbereiche angelegt. Damit wird an die umliegende Grundstücksnutzung mit einer hohen Durchgrünung angeschlossen.

Städtebaulicher Vorentwurf "Wolterstraße 24, 26, 28"



Legende

	Öffentlicher Straßenraum		Gebäude		öffentliche Grünfläche
	private Grünflächen		Private Vorgärten/ Vorzonen		Gründach
	Aktive Erdgeschosse		III	Geschosse	
<hr/>					insar Part G
					Plangröße: DIN A4
					Stand 12.10.2025

Abb. 6: Städtebaulicher Vorentwurf (Quelle: insar PartG)

5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzsatzung von Neuenhagen bei Berlin wird auf dem Plangebiet angewendet. Die einzelnen Bauträger haben die Pflicht, ihre Stellplätze nachzuweisen. Es gibt mehrere Möglichkeiten, die notwendigen Stellplätze über Tiefgaragen in Kombination mit oberirdischen Stellplätzen nachzuweisen. Es werden sowohl gemeinsame Stellplatzlösungen der unterschiedlichen Bauträger ermöglicht und der Stellplatznachweis der einzelnen Bauträger auf ihren Grundstücken mithilfe von kleineren Tiefgaragen. So soll der ruhende Verkehr in das neue Quartier integriert werden, ohne den öffentlichen Raum und die Privatgärten zu stark zu beeinträchtigen. Entlang der Wolterstraße werden größere Tiefgaragen (nach Brandenburgischer Garagen- und Stellplatzverordnung als Mittelgarage mit bis zu 1.000 m² Nutzfläche) oder eine Großgarage ermöglicht, um den Großteil der Stellplätze mit direkter Zu- und Ausfahrt von der Wolterstraße aus herstellen zu können.

Für die Errichtung der Tiefgaragen sind Überschreitungen der überbaubaren Grundfläche möglich. Diese entsprechen den Orientierungswerten für Urbane Gebiete nach § 17 BauNVO.

Stellplätze auf den Verkehrsflächen werden ausgeschlossen. Das Anlegen von Stellplätzen wird nur zwischen oder neben Häusern zulässig sein. Stellplätze vor den Häusern und rückseitige Stellplätze werden ausgeschlossen. Um einen kohärenten Zusammenhang des öffentlichen Raums zu gewährleisten, werden Garagen ebenfalls im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Carports fallen nach der Brandenburger Bauordnung unter die Definition von Garagen und sind damit ebenfalls ausgeschlossen (§2 Abs. 7 Satz 2 BbgBauO).

Bei einer angenommenen Nutzungsverteilung von 70 % Wohnen und 30% Gewerbe ergibt sich nach der Neuenhagener Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von 80-85 Stellplätzen.

Die Stellplatzsatzung ermöglicht unter bestimmten Bedingungen auf Antrag, den Stellplatzbedarf herabzusenken (s. Kapitel 3.1.1).

6 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

Dieses Kapitel gibt die Festsetzungen für den Geltungsbereich wieder.

Die Art der Nutzung wird als Urbanes Gebiet festgesetzt und in der Mitte des Geltungsbereichs durch eine öffentliche Grünfläche ergänzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Eine Ausweisung als Urbanes Gebiet entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Mit dem Urbanen Gebiet wird sowohl Wohnen als auch Gewerbe als Nutzung ermöglicht. Eine zentrale Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird festgesetzt, um die Hauptstraße und Wolterstraße für den Rad- und Fußverkehr miteinander zu verbinden und die innere Erschließung des Geltungsbereichs zu sichern. Im Zentrum des Geltungsbereichs öffnet sich die Verkehrsfläche zu einem kleinen, öffentlichen Nachbarschaftsplatz. An den Eingangssituationen des Geltungsbereichs an der Hauptstraße und der Wolterstraße, am Nachbarschaftsplatz sowie auf dem Standort des ehemaligen Gewächshauses wird in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Hier soll die Neubebauung mit aktiven Erdgeschosszonen für Gewerbe oder Kultur die Nachbarschaft beleben. Mittels einer textlichen Festsetzung wird ein Wohnungsanteil von 70 Prozent gesichert. Ferienhäuser und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, um vorwiegend Wohnraum für Bewohnerinnen und Bewohner Neuenhagens bei Berlin und Gewerbe zu schaffen.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzungen der Geschossigkeit, die Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächen, Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen auf der Grundlage eines vorläufigen städtebaulichen Entwurfs begrenzt, der die geplanten Maße der zukünftigen Nutzung widerspiegelt. Bei einer zulässigen Geschossigkeit von vier wird das Bauvolumen über eine Festsetzung begrenzt, die die Ausbildung des vierten Geschosses als Staffel- oder Dachgeschoß vorschreibt und damit eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung gewährleistet. Im Norden des Geltungsbereichs wird die Höhe der Gebäude dem gegenüberliegenden Denkmal der Rennstallanlagen Oppenheim angepasst und auf die Höhen des denkmalgeschützten Gebäudes begrenzt. Zusätzlich wird mittels einer Geschossflächenzahl die mögliche Anzahl der Staffelgeschosse oder Dachgeschosse begrenzt. Die GRZ-Werte für die einzelnen Grundstücke werden auf 0,3 oder 0,4 begrenzt. Mit Ausnahme des südwestlichen Baufeldes, das eine höhere potenzielle GRZ erfährt. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche von 700 m² wird in diesem Fall die Möglichkeit offen gehalten, an die vormalige Bebauungsstruktur anzuknüpfen. Die GFZ begrenzt an dieser Stelle das mögliche Bauvolumen. Die Höhe der Gebäude wird entsprechend dem jeweiligen Bodenniveau und der möglichen Geschossigkeit festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf einzelne Baufelder beschränkt und mit Baulinien ergänzt. Die Baulinien bilden die wichtigsten Raumkanten, die die Bebauung an den Eingangsbereichen und am Stadtplatz definieren und gleichzeitig die aktiven Erdgeschosszonen bilden. In den aktiven Erdgeschosszonen wird Wohnen ausgeschlossen. Dadurch wird eine Nutzungsmischung im gesamten Quartier gesichert, die durch Einzelhandel und ergänzende gewerbliche oder kulturelle Nutzungen auch den zentralen Versorgungsbereich von Neuenhagen bei Berlin in seiner Funktion als Mittelzentrum stärken sollen.

Es wird eine offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt, um eine typologische Einpassung in die Umgebung und die Förderung des Gartenstadtcharakters zu gewährleisten.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs sind mittels Festsetzungen Stellplätze nur zwischen Gebäuden oder in Form von Tiefgaragenstellplätzen zulässig. Um ausreichend Flächen für die Herstellung von Stellplätzen zu sichern, wurden Festsetzungen getroffen, die Flächen für Tiefgaragen ausweisen und die Überschreitung der festgelegten GRZ für Tiefgaragenflächen ermöglichen.

Die Verkehrsfläche wird als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt und eingerichtet, wobei Kfz-Verkehr die Ausnahme bilden soll und nur für Anlieger und in Schrittgeschwindigkeit zulässig sein wird. Zur Sicherung des ruhenden Verkehrs werden Flächen für Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche wird als Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Damit werden ausreichend Flächen für Spielplätze entsprechend der Spielplatzsatzung von Neuenhagen bei Berlin gesichert. Auf der Grünfläche wird es eine überbaubare Grundfläche geben, die die besondere Zweckbestimmung „Kultur / Gemeinschaft / Gastronomie“ hat und als Ersatzbau des bestehenden Heizhauses - etwa für ein Nachbarschaftscafé, ein kleines Restaurant, Kulturräume oder ein gemeinschaftlich betriebenes Gewächshaus für die Einwohner Neuenhangens bei Berlin aufnehmen kann.

Das Regenwasser soll mittels gültiger Satzung der Gemeinde auf dem Grundstück versickert werden. Um die Versickerung zu sichern, werden anteilig Gründächer festgesetzt, die als Retentionsflächen dienen. Zusätzlich wird mittels textlicher Festsetzung die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Anlage von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen vorgeschrieben. Die nicht überbauten Flächen sollen begrünt oder bepflanzt werden, um die Qualität der Freiflächen zu sichern und den Gartenstadtcharakter zu fördern. Einfriedungen sollen nur als Hecken oder Hecken in Kombination mit Zäunen möglich sein und vor den Häusern auf eine Höhe von 1 Meter beschränkt werden.

Mittels örtlicher Bauvorschriften wird eine einheitliche Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und seiner Übergänge zu privaten Grundstücken gesichert und Leuchtreklame ausgeschlossen.

6.1 Art der Nutzung

6.1.1 Urbanes Gebiet

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden die Urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 festgesetzt.

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

Begründung:

Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan werden die Baugebiete als gemischte Bauflächen festgesetzt. Um die städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde zur Stärkung des Einzelhandels, zur Schaffung neuer Wohnangebote, sowie zum Ausbau der Mittelzentrumsfunktionen Neuenhagens bei Berlin zu sichern, wird das Urbane Gebiet als Festsetzung gewählt. Hiermit wird eine angemessene und flexibel handhabbare Mischung von Wohnen, kulturellen oder sozialen Angeboten und nicht erheblich störendem Gewerbe ermöglicht.

Textliche Festsetzung 1

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

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

Begründung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, vorrangig Wohnangebote in Mischung mit kleinteiligen Versorgungs- und Kulturangeboten und kleinteiligen Arbeitsstätten für die Bewohnerinnen und Bewohner von Neuenhagen bei Berlin und Zuziehende zu schaffen. Ferienwohnungen und Ferienhäuser stehen diesem Interesse entgegen, da sie eine Nutzungskonkurrenz darstellen. Außerdem sollen Vergnügungsstätten generell unzulässig sein. Das Gebiet soll als lebendige Nachbarschaft entwickelt werden. Für nicht Wohnnutzungen soll vor allem kulturellen und sozialen Nutzungen sowie nachbarschaftsverträglichen Gewerbenutzungen Vorrang gegeben werden. Einflüsse, die zu Nutzungskonflikten führen können, sollen daher von vornherein ausgeschlossen werden. Auch aus Gründen des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Umfeld des Gelungsbereichs sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Tankstellen werden ausgeschlossen, um keinen erheblichen zusätzlichen Verkehr auf das Plangebiet zu induzieren.

Textliche Festsetzung 2

Innerhalb der Urbanen Gebiete ist im Erdgeschoss entlang der festgesetzten Baulinien mit einer Tiefe von 9 Metern Wohnen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll es an definierten Stellen Versorgungs- oder Kulturangebote geben. Aus diesem Grund wird an den Eingängen zur zukünftigen Nachbarschaft und im Zentrum, auf dem zentralen Platz die Wohnnutzung im Erdgeschoss teilweise ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 3

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU1 und MU2 sind mindestens 70 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnen zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Das Urbane Gebiet erlaubt die Möglichkeit, einen Anteil der zulässigen Geschossfläche für die Wohnnutzung festzusetzen. In diesem Fall sollen ca. 70 Prozent Wohnnutzung im Plangebiet gesichert werden, damit ausreichend neue Wohnangebote für Neuenhagen bei Berlin geschaffen werden. Im Urbanen Gebiet MU3 ist auch ein höherer Anteil von Nichtwohnnutzungen möglich, um hier größere kulturelle oder gewerbliche Einrichtungen zulassen zu können.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO oder über die Grundflächenzahlen nach §19 Abs. 1 der BauNVO, einer Geschossflächenzahl nach §20 Abs. 2 BauNVO, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, und maximalen Gebäudehöhen nach §16 BauNVO geregelt. Damit werden Umfang und Volumen der zulässigen Baukörper hinreichend definiert.

6.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2.2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

In den Urbanen Gebieten MU2.1 und MU2.3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

Begründung:

Die Grundflächenzahlen resultieren aus dem städtebaulichen Vorentwurf und orientieren sich an Neuenhagen bei Berlins Ortsbild als Gartenstadt. Aus diesem Grund wird die GRZ in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2.2 auf 0,3 festgesetzt, um die Bebauung an die Umgebung anzulegen und das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Die etwas höhere GRZ von 0,4 in den Urbanen Gebieten MU2.1 und MU2.3 ergibt sich aus dem kleineren Zuschnitt der Baufelder. Damit wird auch hier eine angemessene Bebauung möglich.

6.2.2 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung

Im Urbanen Gebiet MU3 wird eine Grundfläche von 700 m² zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an dem bestehenden gläsernen Gewächshaus, das etwa 700 m² Grundfläche hat. Es soll ermöglicht werden, dass ein Neubau in ähnlicher Struktur zulässig ist. Damit werden mittelgroße kulturelle, soziale oder gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Zeichnerische Festsetzung

Auf der Fläche „Kultur / Gemeinschaft / Gastronomie“ wird eine Grundfläche von 180 m² mit einer maximalen Gebäudehöhe (OK = Oberkante) von 59 m über NHN festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an dem bestehenden Heizhaus. Es wird ermöglicht einen Neubau in gleicher Größe wie das Heizhaus oder kleiner auf dem Standort zu errichten. An diesem besonderen Standort sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die die öffentliche und die gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Nachbarschaftsplatzes und der Grünfläche mit Spielplatz befördern. Hierzu gehören Kultur, Gemeinschafts- oder Gastronomieangebote.

6.2.3 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Textliche Festsetzung 4:

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Tiefgaragen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Flächen für die Tiefgaragen dürfen die festgesetzte GRZ in den Urbanen Gebieten überschreiten. Im MU2.3 sowie im MU3 ist die Überschreitung bis zu einem Maximalwert von 0,7 zulässig. In den Urbanen Gebieten MU1, MU 2.1 sowie im MU2.2 dürfen die Flächen für die Tiefgaragen die festgesetzte GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,5 überschreiten.

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

Begründung:

Mit der Festsetzung wird die Einrichtung der notwendigen Stellplätze ermöglicht. Die überbaubaren Flächen für die Herstellung der Tiefgaragen werden gesichert.

Zur Sicherung von ausreichend Stellplätzen in Form von Tiefgaragen wird die Überschreitung der GRZ in den Urbanen Gebieten MU2.3 sowie im MU3 durch Flächen für Tiefgaragen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,7 ermöglicht. In den Urbanen Gebieten MU1 sowie im MU2.1 und MU2.2 wird eine Überschreitung für die Flächen von Tiefgaragen auf 0,5 begrenzt. Diese Differenzierung der möglichen Unterbauung durch Tiefgaragen folgt dem städtebaulichen Konzept, das eine überwiegende Erschließung der Kfz-Stellplätze von der Wolterstraße aus vorsieht. Gleichzeitig soll in jedem Baufeld die Möglichkeit bestehen, die erforderlichen Stellplätze des jeweiligen Baufeldes auch auf diesem einzurichten, ohne auf Stellplätze außerhalb angewiesen zu sein. Die Urbanen Gebieten MU2.3 sowie im MU3 können auch durch größere Tiefgaragen unterbaut werden, um möglichst wenig PKWs über die gemischte Verkehrsfläche mit dem Nachbarschaftsplatz zu leiten. Dementsprechend wird in den Urbanen Gebieten MU1, MU2.1 sowie im MU2.2 die Unterbauung durch Tiefgaragen auf das Maß begrenzt, was für diese Baufelder für den Stellplatznachweis erforderlich ist, um den PKW-Verkehr über die gemischte Verkehrsfläche auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Erschließung von Tiefgaragen direkt von der Hauptstraße aus, wird vom Landesbetrieb Straßenwesen abgelehnt. Die Regelung, dass die Überschreitung bei Urbanen Gebieten, die ein gemeinsames Baufenster haben, auf die gemeinsame Fläche auf der das Baufenster liegt, berechnet werden kann, ist erforderlich, um die Flexibilität zu erhalten, die Tiefgarage möglichst optimal zu verorten.

Textliche Festsetzung 5:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und Baulinien und nur zwischen den Gebäuden, entlang der Verkehrsflächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind Stellplätze für behinderte Personen. Die Errichtung von Stellplätzen in den Erdgeschossen von Gebäuden ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Es sollen keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entstehen, um die öffentliche Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die Positionierung von Stellplätzen zwischen Häusern soll sicherstellen, dass Stellplätze nicht in Vorgärten oder in rückwärtigen Gartenbereichen geschaffen werden.

Ausgenommen von der Regelung sind Stellplätze für behinderte Personen.

Des Weiteren wird die Herstellung von Stellplätzen in den Erdgeschossen der Gebäude ausgeschlossen, um eine aktive und belebte Erdgeschosszone zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 6:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Garagen und Carports werden ausgeschlossen, um die Benutzung und Herstellung der Tiefgaragen zu gewährleisten und dafür zu sorgen, dass innerhalb der Nachbarschaft genügend Frei- und Grünflächen für die Anwohnenden entstehen können.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Um die Schaffung der notwendigen Stellplätze zu sichern, wurden notwendige Flächen für Tiefgartenflächen ausgewiesen, um die Einrichtung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

6.2.4 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, maximale Gebäudehöhe

Zeichnerische Festsetzung

Innerhalb der südwestlichen Teilgebiete des Urbanen Gebiets MU1 und MU2.1 sowie in den nordöstlichen Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU3 und MU 2.3 dürfen bauliche Anlagen maximal vier Vollgeschoss aufweisen. Innerhalb des Urbanen Gebietes 2.2, innerhalb der nordöstlichen Teilgebiete der Urbanen Gebiete MU1, MU2.1 sowie in den südwestlichen Teilgebieten des MU2.3 und MU3 dürfen bauliche Anlagen maximal drei Vollgeschosse ausbilden.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) werden wie folgt begrenzt:

Urbanes Gebiet MU1 und MU3:	1,0
Urbanes Gebiet MU2.1:	1,3
Urbanes Gebiet MU2.2:	0,7
Urbanes Gebiet MU2.3:	1,2

Die maximalen Gebäudehöhen (OK = Oberkante) werden wie folgt begrenzt:

Urbanes Gebiet MU1:	OK 68 m über NHN
	OK 66,5 m über NHN
Urbanes Gebiet MU2.1:	OK 66,5 m über NHN
	OK 64,5 m über NHN
Urbanes Gebiet MU2.2:	OK 62,5 m über NHN
Urbanes Gebiet MU2.3:	OK 65 m über NHN
	OK 62,5 m über NHN
Urbanes Gebiet MU3:	OK 63,5 m über NHN
	OK 67 m über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 und § 21 BauNVO)

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung folgt dem städtebaulichen Entwurf. Durch die Festsetzung von Geschossen, Geschossflächenzahlen und Maximalhöhen ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse gewährleistet in Kombination mit der textlichen Festsetzung 9 (Ausbildung des vierten Geschoßes als Staffelgeschoss) sowie in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe, dass keine zu hohen Gebäude, bzw. überhohe Geschosse oder Dächer gebaut werden. Zusätzlich werden durch eine Unterteilung der MU1 bis MU3 die Vollgeschosse mit einer Tiefe von 25 Metern ausgehend von der Wolterstraße und der Hauptstraße auf drei Vollgeschosse beschränkt und in ihrer maximalen Höhe begrenzt.

In Bezug auf die an dem nördlich vom Geltungsbereich gelegenen Denkmal "Rennstallanlage von Oppenheim mit zwei Wohnhäusern, Reitstall und Wirtschaftsgebäuden", wird die maximale Gebäudehöhe im MU1 an der Hauptstraße auf insgesamt 11,5 Meter (OK 66,5 m über NHN) begrenzt. Die Höhenfestsetzung basiert auf der Firsthöhe des gegenüberliegenden denkmalgeschützten Wohngebäudes, um es in seiner Erscheinung nicht zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung 7

In den Urbanen Gebieten kann die festgesetzte Höhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad, gemessen an den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses, zurückbleiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die Erfahrungen zeigen, dass es aus gebäudetechnischen Gründen erforderlich sein kann, Anlagen zu installieren, von denen einzelne Bauteile – z.B. Schornsteine, Abluftanlagen o.ä. – aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Die Errichtung von Solaranlagen ist ausdrücklich gewünscht. Damit sie von den Straßen nicht sofort sichtbar sind, müssen sie im Abstand zu den Außenwänden errichtet werden.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch hinsichtlich ihrer Anzahl nicht dominieren. Die Dachaufbauten sollen den Baukörper nicht prägen, sondern sich unterordnen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der einzelnen Dachaufbauten wird deshalb an die Lage der jeweiligen Aufbauten auf den Baukörpern geknüpft. Die Anlagen sind so anzurichten, dass sie aus dem

öffentlichen Raum möglichst nicht wahrnehmbar sind und in ihrer visuellen Wirkung für jeden Einzelfall überprüfbar bleiben. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit obliegt die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe einer Einzelfallprüfung.

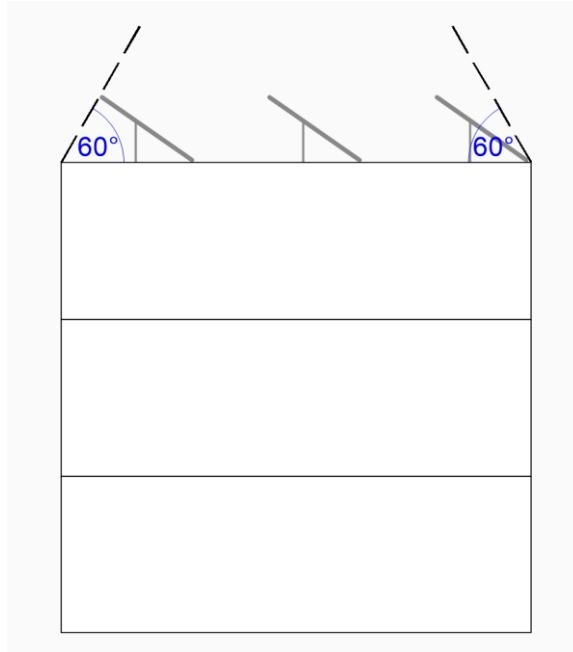


Abbildung 1: Skizze Neigungswinkel von maximal 60 Grad innerhalb dessen technische Aufbauten ausnahmsweise zulässig sind

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Zeichnerische Festsetzung

In den Urbanen Gebieten werden die überbaubaren Flächen durch eine äußere Baugrenze räumlich gefasst.

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

Begründung:

Es soll eine hohe Flexibilität in der möglichen Anordnung der Baukörper gewährleistet werden. Um Abstände zwischen Baukörpern, den Grenzen der Baugebiete (die bei einer Teilung des Grundstücks im Rahmen des Konzeptverfahrens zukünftig als Grundstücksgrenzen fungieren könnten) und zu den benachbarten Grundstücksgrenzen zu sichern sowie Garten- und Vorgartenbereiche zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen beschränkt.

Zeichnerische Festsetzung

In den Urbanen Gebieten werden die überbaubaren Flächen in speziellen Bereichen durch Baulinien definiert.

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

Textliche Festsetzung 8

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen an den Baulinien um maximal 1 Meter ist zulässig.

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

Begründung:

An den Eingangsbereichen soll eine bauliche Fassung des öffentlichen Raums und die Herstellung einer klaren Baukante gesichert werden, um die Eingänge zur neuen Nachbarschaft baulich zu markieren. Auf dem zentralen Nachbarschaftsplatz werden aktive Erdgeschosszonen genutzt, um den Platz räumlich klar zu fassen und attraktiv zu machen. Die Festsetzung einer Baulinie sichert diese Baukanten. Durch die Möglichkeit von der Baulinie bis zu einem Meter zurückzutreten, wird eine gewisse städtebauliche Flexibilität gewahrt, während die Struktur der definierten Eingangsbereiche und des zentralen Quartiersplatzes mit aktiven Erdgeschosszonen gewahrt bleibt.

Textliche Festsetzung 9

In den Urbanen Gebieten ist das vierte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände um jeweils mindestens 1,5 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder als Dachgeschoss auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Durch die Ausbildung der obersten Stockwerke als Staffel- oder Dachgeschosse soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Baumasse in die nähere Umgebung einfügen. Die angrenzenden Wohnbauflächen sind durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichnet. Mit der Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder als Dachgeschoss wird auf die angrenzende Bebauung eingegangen.

Textliche Festsetzung 10

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 25 Meter betragen.

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

Begründung:

Die Entstehung von Zeilenbauten oder geschlossener Bauweise soll unterbunden werden, da die Typologie der Umgebung überwiegend aus Einzelhausbebauung besteht. Die Dimensionierung der Gebäude des umliegenden Ortsbildes ist zudem kleinteilig, aus diesem Grund soll die Gebäudelänge auf 25 Meter begrenzt werden.

6.4 Einfriedungen und Nebenanlagen

Textliche Festsetzung 11

Für Einfriedigungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste „Trockenresistente Pflanzen für Neuenhagener Gärten“ von Neuenhagen bei Berlin, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Diese Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Bereich ebenerdiger Terrassen, die nicht unmittelbar an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind zwischen den Nutzungseinheiten blickdichte Einfriedungen von maximal 2,0 m Höhe zulässig.

Sonstige Einfriedigungen innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Die integrierten Zäune dürfen die Hecken nicht überragen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 LBO SH)

Begründung:

Die öffentlichen Bereiche bestehend aus Verkehrsflächen und Grünflächen werden räumlich durch die Neubebauung gefasst. Die Vorgärten der Neubauten bilden einen Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Flächen und den privaten Innenräumen des Hauses. Damit die Fassaden der Neubauten und diese Übergangsbereiche aus dem öffentlichen Raum heraus erlebbar sind, dürfen die Einfriedungen zu Verkehrsflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen nicht höher als 1,00 m sein. Rückwärtige Gartenterrassen, die direkt an die Gebäude angrenzen, können so eingerichtet werden, dass sie von den Nachbarterrassen aus nicht einsehbar sind, sodass hier ein geschützter Freisitz entsteht. Damit die neue Siedlung gegenüber den weiteren Nachbarn

und dem Landschaftsraum keinen zu stark abgegrenztem Charakter erhält und auch keine zu starke Schattenbildung in privaten Gartenbereichen entsteht, dürfen weitere Einfriedungen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung 12:

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Baugrenze oder Baulinie (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) oder zwischen öffentlicher Grünfläche und Baugrenzen befinden, sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Begründung:

Mit der Festsetzung wird das Ortsbild gewahrt, in dem die Vorgartenbereiche und die zum öffentlichen Raum hin orientierten Grundstücksbereiche von Sammelanlagen für Müll und Müllbehälter freigehalten werden.

6.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich wird eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „gemischte Verkehrsfläche“ festgesetzt und mittels einer Straßenbegrenzungslinie räumlich gefasst.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die neue Nachbarschaft soll möglichst verkehrsberuhigt eingerichtet werden, damit ein ungestörter Aufenthalt und Kinderspiel auf der ‚Wohnstraße‘ und dem Nachbarschaftsplatz möglich ist und befördert wird. Kfz-Verkehr wird auf das nötige Maß (Erschließung, Müll- und Rettungsfahrzeuge) begrenzt. Die Fahrt zu möglichen Tiefgaragen soll in Schrittgeschwindigkeit erfolgen. Damit stellt die Einrichtung einer gemischten Verkehrsfläche die richtige und angemessene Form dar. Durchgangsverkehr zwischen der Wolterstraße und der Hauptstraße soll für den motorisierten Individualverkehr mittels baulicher Maßnahmen unterbunden werden und lediglich für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge möglich sein.

Textliche Festsetzung 13:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Terrassen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen,

Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig, es sei denn sie sind unterbaut. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Mit der Festsetzung soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen über das ausgewiesene Maß hinaus unzulässig. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Neuenhagen bei Berlin hat einen Bedarf für öffentliche, innerstädtische Erholungsflächen. Zusätzlich schreibt die Spielplatzsatzung der Gemeinde die Schaffung neuer Spielplätze in neuen Baugebieten vor. Aus diesen Gründen wird eine öffentliche Grünfläche mit ausreichend Spielflächen für die Anwohnerschaft des Plangebiets und für die Umgebung eingerichtet. Mit über 700 Quadratmetern Fläche werden genügend Flächen vorgehalten, um eine öffentliche Grünfläche mit integrierten Spielflächen für die Kinder der zukünftigen Anwohnerschaft und die Umgebung zu schaffen.

Textliche Festsetzung 14:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Hier von ausgenommen sind notwendige Wege, Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Terrassen.

Für das Anpflanzen von Stauden, Hecken und Bäume ist die Pflanzliste „Trockenresistente Pflanzen für Neuenhagener Gärten“ von Neuenhagen bei Berlin zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, also vollflächig mit Vegetation zu begrünen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen. Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt ein mit Vegetation begrünter Garten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts und der biologischen Artenvielfalt bei.

Die Anlage von Kiesflächen ist aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht und widerspricht dem Ziel ein grüngeprägtes Landschaftsbild mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Schotterflächen wirken monoton und zeigen keine jahreszeitlichen Aspekte oder Veränderungen und heizen sich im Sommer stark auf. Zudem bieten sie Tieren keine Nahrung und keinen Unterschlupf.

Die Festsetzung zur Begrünung oder Bepflanzung entspricht der Brandenburger Bauordnung dort ist festgelegt:

„§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen“ (Brandenburger Bauordnung, vom 28. September 2023)

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 15

In den Urbanen Gebieten sind je Gebäude mindestens 30 % der Dachfläche zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Davon ausgenommen sind die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung:

Als ökologische Maßnahme ist im Geltungsbereich eine anteilige Dachbegrünung je Gebäude mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu realisieren. Die Festsetzung erfolgt zur Minimierung der durch die Neubebauung verursachten Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Es ist Ziel und Erfordernis das Niederschlagswasser vollständig auf dem

Grundstück zu versickern. Die Dachbegrünung sorgt für eine Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge und verbessert das Mikroklima. Ein begrüntes Dach hat gegenüber einem herkömmlichen Dach zudem den Vorteil, dass es einer Aufheizung des Gebäudes entgegenwirkt.

Es sind mindestens 30 Prozent jeder Dachfläche zu begrünen, davon ausgenommen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m². Damit verbleibt ausreichend Fläche für Solaranlagen, Belichtungsflächen etc.. Solaranlagen können auch in Kombination mit einer extensiven Begrünung realisiert werden. Untergeordnete Nebenanlagen werden, um Verhältnismäßigkeit zu wahren, hiervon ausgenommen.

Eine Regelung der Dachform (z.B. Flachdach bzw. flach geneigtes Dach) ist nicht erforderlich, da die Dächer so herzustellen sind, dass eine Dachbegrünung realisiert werden kann.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung 16

Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist an die Beläge der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen.

(§ 87 BbgBauO)

Begründung:

Der Übergang zwischen privaten und öffentlichen Flächen soll fließend sein und den offenen Gartenstadt Charakter Neuenhagens bei Berlin repräsentieren. Zudem soll über eine einheitliche Gestaltung der öffentlichen und privaten Straßenvorzonen, eine städtebauliche Gestaltungsqualität geschaffen werden, da durch das Konzeptverfahrens von einer qualitätsvollen architektonischen Gestaltung der Nachbarschaft ausgegangen wird.

Textliche Festsetzung 17

Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist entlang der festgesetzten Baulinien an die Beläge der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen. Dieser Anteil muss mindestens 50 % der zugehörigen Gebäude Länge betragen.

(§ 87 BbgBauO)

Begründung:

Entlang der Baulinien wird Wohnen als Nutzung ausgeschlossen und Raum für gewerbliche Nutzungen geschaffen, die die Zentrumsfunktionen von Neuenhagen bei Berlin stärken sollen. Um den öffentlich zugänglichen Charakter des Gewerbes zu betonen, wird weitläufig entlang der Gebäude mit aktiven Erdgeschossen ein Übergang zwischen den privaten und öffentlichen Flächen geschaffen.

Textliche Festsetzung 18

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig. Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.

(§ 87 BbgBauO)

Begründung:

Werbeanlagen sollen weitgehend ausgeschlossen werden. Die Gestaltung von Werbeanlagen soll sich in die Bebauung weitgehend einfügen.

6.8 Festsetzungen für den Schallschutz zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse

Textliche Festsetzung 19:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schulen und Übernachtungsräume

= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt

4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-110-01“ vom 09.10.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Textliche Festsetzung 20:

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei denen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) überschreiten, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen.

Hinweis:

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) und die „Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-110-01“ sind durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten. Hierauf ist in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen.

Begründung:

Die schalltechnische Untersuchung hat das Ausmaß der voraussichtlich einwirkenden Immissionen auf den Geltungsbereich ermittelt. Im Zuge der Untersuchung wurde festgestellt, dass zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen lärmindernde Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Dies betrifft aufgrund einer erhöhten Lärmbelastung die nördlichen Bereiche der Hauptstraße,. Die Lärmbelastung überschreitet dabei keine Grenzwerte, die eine Wohnnutzung aufgrund von annehmenden gesundheitlichen Risiken ausschließt.

Mit schallschutztechnischen Baumaßnahmen werden die Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse abgesichert.

6.9 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet erfolgt eine Unterteilung des Urbanen Gebiets MU1 in zwei Teilgebiete durch Knotenlinien.

(§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet erfolgt eine Unterteilung des Urbanen Gebiets MU2 in fünf Teilgebiete durch Knotenlinien.

(§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet erfolgt eine Unterteilung des Urbanen Gebiets MU3 in zwei Teilgebiete durch Knotenlinien.

(§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Begründung:

Die Unterteilung der Urbanen Gebiete MU1 – MU3 dient der Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung, um eine Feinsteuierung der baulichen Auslastung zu gewährleisten. Mit der kleinteiligen Unterteilung wird ermöglicht, die Geschossigkeit von den Straßen ins Zentrum des Quartiers nach seiner Höhe zu gliedern und damit einen hohen Grad der Anpassung an das Ortsbild zu gewährleisten.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswassersatzung

Es gilt die Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Niederschlagswassersatzung) beschlossen am 12.04.2018.

Die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer, der mit dem Bauantrag das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen hat. Vorrang beim Umgang mit dem Niederschlagswasser hat die Versickerung oder Zurückhaltung in Retentionsanlagen auf dem Grundstück. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über Kinderspielplätze (Spielplatzsatzung) vom 04.04.2022, die nach §3 Abs. 2 die Herstellung von Spielflächen für Kleinkinder, 6-12-Jährige und 12 bis 18 Jährige vorschreibt. Pro Bewohner ist dabei eine Spielfläche von 1m² herzustellen.

Stellplatzsatzung

Es gilt die „Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) vom 27.05.2024“ der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin.

Pflanzliste „Trockenresistente Pflanzen für Neuenhagener Gärten“

Wiesen-Flockenblume	(<i>Centaurea jacea</i>)
Gewöhnlicher Dost	(<i>Origanum vulgare</i>)
Gewöhnlicher Natternkopf	(<i>Echium vulgare</i>)
Königskerzen	(<i>Verbascum</i>)
Acker-Witwenblume	(<i>Knautia arvensis</i>)
Kugeldiestel	(<i>Echinops</i>)
Moschusmalve	(<i>Malva moschata</i>)
Gewöhnliche Nachtkerze	(<i>Oenothera biennis</i>)
Nickende Diestel	(<i>Carduus nutans</i>)
Steppensalbei	(<i>Salvia nemorosa</i>)
Thymian	(<i>Thymus</i>)
Gemeine Wegwarte	(<i>Cichorium intybus</i>)
Winterastern	(<i>Chrysanthemum</i>)
Weidenblättriger Alant	(<i>Inula salicina</i>)
Grasnelke	(<i>Armeria maritima</i>)
Hohe Fetthenne	(<i>Sedum telephium</i>)
Blauraute, Silberstrauch	(<i>Perovskia atriplicifolia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Flatterulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Kirsch-/ Wildpflaume	(<i>Prunus cerasifera</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Steinweichsel	(<i>Prunus mahaleb</i>)

Sal-Weide (*Salix caprea*)

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Da es jederzeit zur Entstehung von Strukturen für Fledermausquartiere durch Witterungsereignisse, Spechte u. ä. kommen kann sollten vor der Fällung von Bäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss bzw. der baulichen Veränderungen von Gebäuden diese zeitnah bzgl. einer Quartierungsnutzung durch Fledermäuse überprüft werden. Selbiges gilt für die Nutzung durch besonders geschützte Vogelarten.

Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) oder Nisthilfen an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des vorhandenen Quartiers haben.

7 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. BauGB wurden folgende abwägungsrelevanten Themen erörtert:

Von 44 beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben 29 eine Stellungnahme abgegeben.

11 der Stellungnahmen haben davon Hinweise oder Einwände zur Planung erhoben. 8 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben keine Hinweise oder Einwände erhoben. 10 weitere geben an, nicht von der Planung betroffen zu sein.

Die Hinweise und Einwendungen beziehen sich auf die Themen: Artenschutz, gesunde Wohnverhältnisse, den Denkmalschutz, Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung.

Aus den Anregungen und Hinweisen resultierten Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplans. Auf der Grundlage einer Stellungnahme des BDLAM wird per Höhenfestsetzung im MU1 sichergestellt, dass das gegenüberliegende Einzeldenkmal „Rennstallanlage Oppenheim mit zwei Wohnhäusern“ nicht beeinträchtigt wird und die Firsthöhe der angrenzenden neuen Bebauung im MU1 die Firsthöhe des Denkmals nicht übersteigt.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Um die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu sichern, werden Flächen für die Sicherung einer Trafostation und einem Leitungskorridor auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorgehalten.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Gemeinde durchgeführt und die Art und der Grad der notwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen ermittelt und mittels Festsetzungen (s. TF 19 und TF 20) gesichert.

Für die verkehrliche Erschließung wird das Plangebiet überwiegend über die Wolterstraße erschlossen und es wurden Planungsalternativen für die Einrichtung der Tiefgaragen geprüft. Die Durchquerung des Plangebiets durch den MIV wird mittels technischer, baulicher Maßnahmen von der Gemeinde unterbunden werden.

Die geforderte Wasserbedarfsermittlung des Wasserverband Strausberg- Erkner kann erst stattfinden, wenn die Bauvorhaben im Plangebiet sich konkretisiert haben.

Die öffentlichen Stellungnahmen haben eine hohe Bandbreite an baurechtlich relevanten Themen abgedeckt. Sie betreffen unter anderem die:

baulichen Dichte, die verkehrlichen Anbindung, die Gestaltung der Dächer, den Umfang und die Art der Begrünung, die Versickerung von Regenwasser und die Art der Nutzung im Plangebiet. Die Meinungen zur baulichen Dichte gehen auseinander. Der überwiegende Teil der Äußerungen kritisiert das hohe Maß der Nutzung und führt als Begründung das Ortsbild von Neuenhagen bei Berlin als „Gartenstadt“ an. Gleichzeitig gibt es Äußerungen, die eine höhere bauliche Nutzung des Grundstückes fordern, um die zentrale Lage des Plangebietes vollumfänglich im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen und das Grundstück stärker baulich auszulasten. Angeführt wurde an dieser Stelle unter anderem die Sorge, dass die Art der Nutzung als Urbanes Gebiet sich nicht in dem Maß der baulichen Nutzung widerspiegelt.

Die Bebauungsdichte wurde im weiteren Verfahren überprüft, damit der Gartenstadtcharakter erhalten bleibt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde entlang der angrenzenden Straßen sowie im Urbanen Gebiet MU2.3 auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Uneinigkeit gibt es zudem zur verkehrlichen Erschließung und den Regelungen zum ruhenden Verkehr. Es werden wiederholt Sorgen geäußert zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Hauptstraße und dem daraus befürchteten erhöhten Verkehrsaufkommen. Ebenfalls gibt es Hinweise, dass die Zahl der Stellplätze erhöht werden und dafür auf bauliche Dichte verzichtet werden sollte, um das Parken von Anliegern/Anwohnenden des Plangebietes in den umliegenden Straßen zu unterbinden. Andere Stellungnahmen fordern dagegen die Absenkung der notwendigen Stellplätze aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die mögliche Anzahl der Stellplätze wurde erhöht durch die Festsetzungen für Tiefgaragen und sichern damit die Umsetzung des Stellplatzschlüssels von Neuenhagen bei Berlin. Die Stellplatzschlüsselsatzung der Gemeinde räumt ebenfalls ausdrücklich Möglichkeiten für eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ein, wenn städtebauliche oder verkehrlich Gründe vorliegen.

In mehreren Stellungnahmen wird zudem mehr Grün gefordert, sei es öffentlich oder privates Grün. Mehrere Äußerungen betreffen die Gestaltung der Dächer. Gefordert wird die Dachflächen vollständig zu begrünen oder auf Dachflächen die Verwendung von Kombi-Anlagen von Gründächern mit Photovoltaikanlagen vorzuschreiben. Empfohlen wurde zudem, die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes und eine Überflutungsbetrachtung, anzufertigen

Es wird ein Mindestmaß an Dachbegrünung vorgeschrieben. Zusätzlich sind alle unbebauten Flächen mittels Festsetzung zu begrünen oder zu bepflanzen. Des Weiteren ist es in großen Teilen des Plangebietes nur möglich Einfriedungen in Form von Hecken anzulegen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den nichtbindigen Sanden unter Beachtung wasserrechtlichen Rahmenbedingungen und technischen Erfordernissen möglich. Damit wird die grundsätzliche Möglichkeit für eine Versickerung des Niederschlagwassers vom angefertigten Baugrundgutachten von der HPC AG vom 12.07.2024 bestätigt.

Hinsichtlich des Umfangs der vorgesehenen Gewerbenutzung wurde die Sorge vor einer zu geringen Nachfrage geäußert.

Um die Art der Nutzung zu sichern und die zentrumsrelevanten Angebote von Neuenhagen bei Berlin zu sichern und zu stärken wird ausdrücklich per Festsetzung eine gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzung im Plangebiet abgesichert.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt derzeit brach und wird von einer Saatgutproduktionsfirma zur Aufzucht von Pflanzen genutzt. Ebenfalls finden einzelne kulturelle Veranstaltungen in den bestehenden gläsernen Gewächshäusern statt, z.B. Kunstausstellungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden neue Nutzungen ermöglicht und die Nutzung zur Saatgutherstellung wird eingeschränkt. Weitere Auswirkungen auf bestehende Nutzungen bestehen nicht, da die restlichen Flächen des Geltungsbereichs brach liegen. Die umliegende Wohnnutzung wird nicht eingeschränkt, da die hauptsächliche Festsetzung als Urbanes Gebiet nach § 6a Abs.1 BauGB nur Gewerbenutzungen zulässt, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es ist nicht von erhöhten Emissionswerten auszugehen, die eine Wohnnutzung einschränken würden.

8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit qualifiziertem Baurecht für ca. 7.500 m², wovon voraussichtlich ca. 75% für Wohnnutzungen verwendet werden, von denen rund ein Drittel Wohnangebote für Senioren sein sollen, wird Neuenhagen bei Berlin eine leichte Erhöhung der Nachfrage nach Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Pflegeheimen erfahren. Das Angebot an Freiflächen und Spielplätzen wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz gesichert.

8.3 Verkehr

Mit der angewandten Stellplatzsatzung ergibt sich auf der Grundlage des Maßes der baulichen Nutzung voraussichtlich ein Stellplatzbedarf von 80-85 Stellplätzen. Durch die Schaffung von 80-85 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bedarf für den ruhenden Verkehr durch die Schaffung neuer Nutzungen abgedeckt.

Die Erschließung wird für den motorisierten Individualverkehr keine Möglichkeit bieten, das Plangebiet von der Hauptstraße bis zur Wolterstraße und andersherum zu queren. Damit wird der KfZ-Verkehr hauptsächlich über die Wolterstraße abgewickelt.

Die verkehrliche Belastung der Hauptstraße und der Wolterstraße wurde mit einer Verkehrsfrequenz folgendermaßen berechnet:

Tiefgarage: 0,15 Bewegungen/Stunde (Tag), 0,09 (Nacht)

Oberirdisch: 4 Bewegungen/Stunde (Tag), 1 (Nacht)

Daraus ergibt sich ein vorhabenbedingter Verkehr von 3,9 Fahrten tagsüber und 2,3 Fahrten nachts, der über die Wolterstraße abgewickelt wird.

Der Bebauungsplan hat damit voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf verkehrliche Leistungsfähigkeit der Hauptstraße.

8.4 Ver- und Entsorgung

Leitungen für Strom, Abwässer und Telekommunikation, sind sowohl an der Hauptstraße wie auch an der Wolterstraße vorhanden und ermöglichen damit die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes. Die Erschließung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung stattfinden. Die verkehrliche Erschließung sichert die Zufahrt von Müllfahrzeugen zur Abfallentsorgung.

8.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Zur Ermittlung der betroffenen Arten im Geltungsbereich wurde ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt und eine Biotopkartierung durchgeführt.

Es wurden keine geschützten Arten auf dem Grundstück ermittelt. Im Zuge von Bauarbeiten und Baumfällungen, ist auf der Grundlage des §44 BNatschG zu überprüfen, ob geschützte Fledermausquartiere oder andere Arten betroffen sind und ggfs. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Bestand des Deutschen Filzkrauts ist nach Möglichkeit zu erhalten.

8.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Bau GB wurde auf einen Umweltbericht verzichtet. Innerhalb einer faunistischen Untersuchung und einer Biotopkartierung wurde überprüft, ob geschützte Arten oder Biotope von der Planung betroffen sind.

8.6.1 Schutzbau Klima und Luft

Es sind keine relevanten zusätzlichen Luftschaadstoffemissionen durch das Vorhaben zu erwarten.

8.6.2 Schutzbau Boden und Fläche

Die innerstädtische, zentrale Fläche wurde vormals als Gartenbaubetrieb genutzt. Der Zustand des Bodens wurde als unbedenklich eingestuft. Verschmutzungen des Bodens gibt es gemäß chemisch-analytischer Untersuchungen des angefertigten Baugrundgutachtens von der HPC AG vom 12.07.2024 nicht.

Mit der Entwicklung hin zu einem gemischten Urbanen Gebiet wird die brachliegende Fläche wiedergenutzt und entspricht damit den Ansprüchen und Zielen der Innenentwicklung.

8.6.3 Schutzbau Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Schutzbaugebiete

Im Bebauungsplangebiet „Wolterstraße“ wurden keine streng oder besonders geschützten Arten im Sinne der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie festgestellt. Alle vorkommenden Arten sind

häufige, weit verbreitete Brutvögel. Bei baulichen Maßnahmen ist jedoch eine Vorprüfung auf mögliche Nist- oder Quartierstrukturen erforderlich, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Außerhalb des Plangebiets wurde lediglich am östlichen Rand eine Pflanzenart nachgewiesen, die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt ist in Form der Gewöhnlichen Grasnelke.

In dem Plangebiet wurde lediglich das Deutsche Filzkraut als schützenswerte gefährdete Art ermittelt. Diese Art unterliegt nicht den naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Pflanzenart kommt im Bereich der öffentlichen Grünfläche vor und wird als erhaltenswert eingestuft. Innerhalb eines landschaftsplanerischen Konzeptes zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche soll der Erhalt geprüft werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf geschützte Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

8.6.4 Schutzgut Ortsbild

Die angrenzenden Baumalleen entlang der Hauptstraße und der Wolterstraße sind nicht von der Planung betroffen und können als charakteristisches Merkmal der Gartenstadt Neuenhagen bei Berlin erhalten bleiben.

Mit einer Beschränkung auf drei Vollgeschosse entlang der Wolterstraße, entlang der Hauptstraße und in der Quartiersmitte wird sichergestellt, dass sich das neue Stadtquartier in das umliegende Ortsbild einfügt und sich dem Maßstab der umliegenden Gebäudetypologien anpasst. Damit ist nicht mit einer Einschränkung des Ortsbildes zu rechnen.

8.6.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/ kulturelles Erbe

Auf dem Geltungsbereich sind keine geschützten Denkmäler vorhanden. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich dem angrenzenden Denkmal „Rennstallanlage von Oppenheim“ in seiner maximalen Gebäudehöhe unterordnen. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten.

Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass sich Bodenschätze innerhalb des Geltungsbereichs befinden und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.6.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen der Wolterstraße und der Hauptstraße beeinflusst. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Beurteilungspiegel zeigen, dass an einzelnen Fassaden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA-Lärm sowie die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BlmSchV überschritten werden können.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des § 50 BlmSchG sind daher geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aufgrund der innerörtlichen Lage und der beengten Grundstücksverhältnisse keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wälle oder Lärmschutzwände) realisierbar sind, erfolgt der Lärm-Schutz durch bauliche, passive Maßnahmen an den Gebäuden.

Hierzu zählen insbesondere schalltechnisch wirksame Fenster, Lüftungselemente und Grundrissgestaltungen, die sicherstellen, dass die maßgeblichen Innenraumpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass trotz der vorhandenen Verkehrsgeräusche eine gesundheitlich unbedenkliche Wohnnutzung im Plangebiet möglich ist.

Für diesen Zweck wurden Festsetzungen getroffen, die die notwendigen Schallschutzmaßnahmen absichern.

9 VERFAHREN

Mit dem Aufstellungsbeschluss-Nr. 094/2021 vom 07.10.2021 hat die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin entschieden, ein Bebauungsplanverfahren für das Areal „Wolterstraße 24, 26, 28“ einzuleiten.

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat am 10.02.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans "Wolterstraße 24, 26, 28" bestehend aus Planteil A und Begründung B nach § 13 a BauGB gebilligt und beschlossen, ihn gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde am 27.02.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 10. März 2025 bis einschließlich 11. April 2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18. März 2025 bis einschließlich 18. April 2025.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans wurde am 13.10.2025 von der Gemeindevorstand Neuenhagen bei Berlin gebilligt.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012(GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

11 ANHANG

Städtebaulicher Vorentwurf

Baugrundgutachten

Schallschutztechnische Untersuchung

Ergebnis der faunistischen Erfassung auf der Fläche des Bebauungsplangebietes Wolterstraße in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, August 2025

Artenschutz-Gutachten zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wolterstraße 24, 26, 28“ Ehem. Gärtnerei „Blumen-Liebe“ - Biotopkartierung und flächige floristische Kartierung, 25. September 2025