

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 49 „Lindenstraße
Nr. 12 bis 15 Nieder Neuendorf“**

Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf für die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die
Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB

30. September 2025

Auftraggeberin:

Stadt Hennigsdorf
FB Stadtentwicklung,
FD Stadtplanung,
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf
Telefon: 03302-877217

Koordination:

Frau Harupa
E-Mail: aharupa@hennigsdorf.de

Auftragnehmer:

Plan und Praxis
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Audre-Lorde-Straße 25
10997 Berlin
Telefon: 030/6165348-10
E-Mail: info@planundpraxis.de

Bearbeitung:

Holger Pietschmann
Henning Rohwedder

Landschaftsplanung

Bearbeitung:

Martina Faller

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION	4
A.1	Veranlassung, Erforderlichkeit, Ziele, Wahl des Verfahrens	4
A.2	Rechtsgrundlagen	5
A.3	Planungsgrundlagen	6
31	Räumlicher Geltungsbereich	6
32	Lage / städtebauliche Verflechtung	6
A.4	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	8
42	Regionalplanung	8
43	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	9
44	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hennigsdorf (INSEK)	9
45	Stellplatzsatzung	9
A.5	Situationsanalyse	10
51	Bau- und Nutzungsstruktur	10
52	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
53	Eigentumsverhältnisse	10
54	Altlasten / Kampfmittel	10
55	Natur und Umwelt	10
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN	13
B.1	Intention der Planung	13
B.2	Begründung der Festsetzungen	13
B.3	Hinweise	16
TEIL C	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
TEIL D	VERFAHREN	18

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION

A.1 Veranlassung, Erforderlichkeit, Ziele, Wahl des Verfahrens

Für die Wohngrundstücke an der Lindenstraße 12 bis 15 in Nieder Neuendorf soll für die Errichtung zusätzlicher Einfamilienhäuser in zweiter Baureihe Baurecht geschaffen werden. Mit diesen zusätzlichen Baumöglichkeiten entspricht die Stadt Hennigsdorf der großen Nachfrage nach Wohnraum durch innerstädtische Verdichtung. In diesem Zusammenhang hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf am 17.09.2024 mit der BV0104/2024 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für Nr. 49 „Lindenstraße Nr. 12 bis 15“ in Nieder Neuendorf gefasst.

Ziel der Planung ist die Ausnutzung von Innenentwicklungspotentialen durch die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung zusätzlicher Einfamilien- und Doppelhäuser in zweiter Baureihe auf den o.g. Grundstücken. Bei den Grundstücken in zweiter Reihe handelt es sich um einen Außenbereich im Innenbereich, Vorhaben sind planungsrechtlich nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Errichtung zusätzlicher Einfamilien- und Doppelhäuser in zweiter Baureihe ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt. Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden erfüllt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar. Die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollen durchgeführt werden.

Zum Stand des Aufstellungsbeschlusses gab es innerhalb des Geltungsbereichs vier Grundstücke mit einer jeweiligen Größe von ca. 1.200 m² bis ca. 1.400 m². Durch die Teilung der Grundstücke Lindenstr. 13 und 13A haben diese beide Grundstücke eine Größe von jeweils ca. 670 m². Alle Grundstücke sind für die Errichtung eines zweiten Wohnhauses geeignet. Mit der Bebauung in zweiter Baureihe rückt die Wohnbebauung an den bestehenden Sportplatz sowie die geplante Jugendfreizeitanlage gemäß dem Bebauungsplanverfahren Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ heran.

A.2 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9]).

A.3 Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 0,5 ha) wird im Norden durch Wohngrundstücke (Flurstücke 1175, 1176 und 288 der Flur 10), im Osten durch die Lindenstraße, im Süden durch Wohngrundstücke (Flurstücke 301 und 304 der Flur 10) und im Westen durch eine Grünfläche und die Bahnhofstraße (Flurstück 1278 der Flur 10) begrenzt.

Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung (rote Strichlinie) des Plangebiets



Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff 24.04.2025

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 betrifft die Flurstücke 291, 1093, 1094, 1548 und 1549 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf westlich der Lindenstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 0,5 ha. Das Plangebiet wird über die Lindenstraße erschlossen.

3.2 Lage / städtebauliche Verflechtung

Die Stadt Hennigsdorf befindet sich im Norden von Brandenburg und grenzt an die nordwestliche Stadtgrenze von Berlin. Die Stadt liegt im Landkreis Oberhavel und ist ein Mittelzentrum mit circa 27.096 Einwohnern (Stand 31.12.2023, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Hennigsdorf gliedert sich in die Bereiche: I Hennigsdorf Nord, II Hennigsdorf West, III Hennigsdorf Zentrum, IV Hennigsdorf Süd, V Nieder Neuendorf, VI Stolpe-Süd/Neubrück, VII Gewerbegebiet Nord und VIII Gewerbegebiet Süd. Der Bereich V Nieder Neuendorf wird im Norden durch den Havelkanal vom Bereich Hennigsdorf getrennt. Im Osten grenzt der Bereich an die aufgeweitete Havel, den Nieder Neuendorfer See. Im Süden und im Westen ist Nieder Neuendorf von Wald und Feldern umgeben. Prägend für Nieder Neuendorf sind freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie die

städtebaulich markanten Geschosswohnungsbauten im Norden des Ortes. Diese öffnen sich nördlich zu einer Hafenanlage. Im südlichen Bereich der Landzunge befindet sich eine Badestelle. Entlang der Uferkante des Nieder Neuendorfer Sees verläuft ein Fuß- und Radweg, die Uferpromenade. Nieder Neuendorf ist heute aufgrund der Lage zwischen Wasser und Wald ein beliebter Naherholungs- und Wohnstandort. Ursprünglich entstand der Bereich als Anger- und Platzdorf.

Abb. 2: Lage des Plangebiets (rote Strichlinie) in Nieder Neuendorf



Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff 24.04.2025

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage einer Einfamilienhauswohnsiedlung der Ortslage Nieder Neuendorf, und grenzt an die Lindenstraße an. Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 90 m Entfernung eine Sportanlage. Nördlich des Plangebiets befinden sich Einfamilienhäuser und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Zur Baumschule“ die „Biber-Grundschule“ (in ca. 50 m Entfernung). Südlich grenzen weitere Einfamilienhäuser und die Bahnhofstraße an.

Die Bahnhofstraße geht von der Dorfstraße ab, die nach Norden zum Ortszentrum von Hennigsdorf mit einer Brückenverbindung über den Havelkanal und nach Süden als L172 nach Berlin-Spandau führt. Entlang der Dorfstraße in Nieder Neuendorf, in circa 275 m Entfernung zum Plangebiet, gibt es einen Discounter, einen Getränkemarkt, verschiedene gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleister. Die Entfernung vom Plangebiet zum Ortszentrum von Hennigsdorf (Messpunkt S-Bahnhof Hennigsdorf) beträgt circa 3,75 km Luftlinie.

A.4 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg enthält Festlegungen zu den Grundsätzen der Raumordnung zur Region, wirtschaftlichen Entwicklung, Zentralen Orten, Kulturlandschaft, Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung, sowie zur interkommunalen und regionalen Kooperation.

Zentrale Orte sind im Sinne von § 3 Abs. 1 LEPro 2007 Gemeinden, die Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich sind. Hierzu gehören Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Gemeinden die, entsprechend § 3 Abs. 2 LEPro 2007, zu Zentralen Orten bestimmt werden, sind aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche und der funktionalen Ausstattung in der Lage, übergemeindliche Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig zu erfüllen.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und Landesrechts. Der LEP HR vom 29. April 2019 ist am 1. Juli 2019 im Land Berlin und im Land Brandenburg als Verordnung in Kraft getreten. Entsprechend des LEP HR ist die Stadt Hennigsdorf als Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum festgelegt (Anlage zum LEP HR, Z 3.6 (1)). Dies definiert jene Bereiche in Brandenburg, die aus Berlin über Schienenverbindungen mit einer Fahrtzeit von bis zu 60 Minuten zu erreichen sind und soll die Entwicklung jener Räume stärken.

4.2 Regionalplanung

Für die Regionalplanung in der Stadt Hennigsdorf im Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Es gibt keinen wirksamen Regionalplan. Bestandskräftige Regionalpläne sind die sachlichen Teilpläne „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) und „Rohstoffsicherung“ (2012).

Im sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird Hennigsdorf als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Damit sichert die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel den entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR).

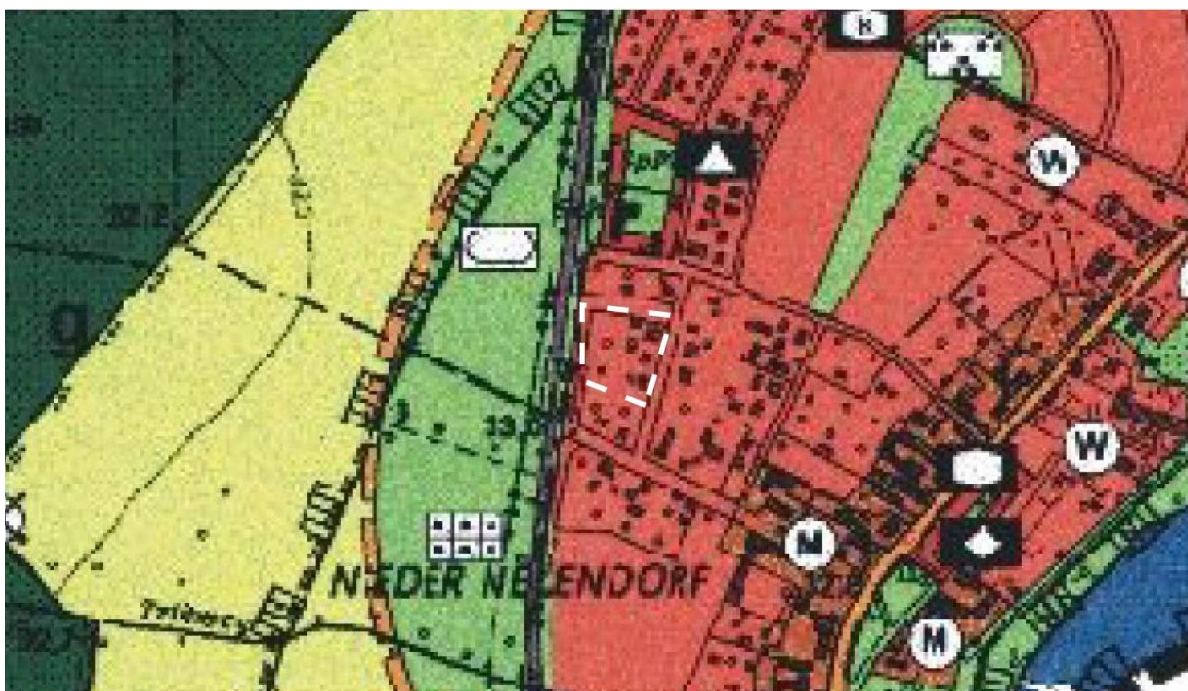
Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ trifft Aussagen zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Für die Stadt Hennigsdorf erfolgt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsausweisung.

4.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wurde durch die Stadtverordneten im Juli 1999 beschlossen. Im Oktober 1999 wurde dieser vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigt. Die sechs Änderungen des Flächennutzungsplans betreffen nicht das Plangebiet. Im Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Wohnbaufläche dargestellt und daher ist die Wohnbebauung in zweiter Baureihe aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Das Plangebiet grenzt westlich an eine Grünfläche.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 (weiße Strichlinie)



Quelle: Stadt Hennigsdorf

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hennigsdorf (INSEK)

Die Stadt Hennigsdorf hat im Jahr 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt, das erstmals 2010/2011 und ein zweites Mal 2013-2015 fortgeschrieben wurde. Das INSEK ist als langfristiges Strategieinstrument eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Stadt. Die INSEK Fortschreibung 2013-15 sieht u.a. folgenden Handlungsbedarf für das Themenfeld Wohnen:

- Zielgruppenorientierte Vermarktung Hennigsdorfs als Wohnstandort

4.5 Stellplatzsatzung

Gemäß der Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen (Stellplatzbedarfssatzung) ist bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern pro Wohnung ein Stellplatz herzustellen bzw. nachzuweisen.

A.5 Situationsanalyse

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist in der 1. Reihe entlang der Lindenstraße mit drei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit Wohnnutzung bebaut, die rückwärtigen Bereiche (2. Reihe) werden gärtnerisch genutzt. Auf den Grundstücken befinden sich vereinzelt noch Nebenlagen und Garagen. Westlich des Plangebiets liegt eine Sportanlage (Bebauungsplan Nr. 43 „Sportanlage an der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“). Mit der beabsichtigten Bebauung in 2. Reihe rückt die Wohnbebauung an den bestehenden Sportplatz heran. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden diesbezüglich keine Hinweise zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorgebracht.“

5.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Bebauung in der 1. Reihe ist über die östlich angrenzende Lindenstraße erschlossen. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Weg (Fußweg) kann nicht für Erschließungszwecke einer Bebauung in 2. Reihe innerhalb des Plangebiets genutzt werden. Erforderliche Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung liegen in der Lindenstraße, eine öffentliche Regenwasserkanalisation existiert nicht. Gemäß dem Brandenburgischen Wassergesetz (§ 66 (2)) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

5.4 Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Das Vorhaben befindet sich gemäß den Angaben des Zentraldienstes der Polizei in einem Gebiet mit Kampfmittelverdacht. Bei Umsetzung des Bauvorhabens besteht die Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.

5.5 Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hennigsdorf und ist durch Einfamilienhausgrundstücke gekennzeichnet. Die Grundstücke sind entsprechend dem Biototyp Nr. 12261 der Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten gemäß Kartieranleitung Biotopkartierung Brandenburg zuzuordnen. Straßenseitig weisen die Grundstücke kleinteilige Bepflanzungen auf, die sich aus Rasenflächen, befestigten Zuwegungen zu den Häusern und PKW-Stellplätzen sowie Einzelstrauchpflanzungen und Strauchgruppen aus Ziersträuchern zusammensetzen. Der wertprägende Baumbestand befindet sich in der Regel auf den rückwärtigen Gartengrundstücken, die überwiegend unversiegelt sind. Die Laubbäume stocken meist als kleine Baumgruppen oder als ältere Solitärgehölze. Diese sollten aufgrund ihrer Wertigkeit, soweit möglich, in die künftige Planung integriert und erhalten werden. Neben den Solitärbäumen und Baumgruppen sind die rückwärtigen Gartengrundstücke durch zahlreiche Formschnitthecken sowie Scherrasenflächen gekennzeichnet. Hier zeigt sich die intensive Pflege der Gartengrundstücke. Lediglich das nördliche Grundstück (Flurstück 291) hat einen weniger intensive Pflegegrad und weist eine höhere biologische Vielfalt auf.

Innerhalb des übergeordneten Biototyps Nr. 12261 der Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten lassen sich neben dem eigentlichen Gebäudekörper folgende Biototypen unterscheiden:

- Zier- und Scherrasenflächen (Biototyp Nr. 05160)

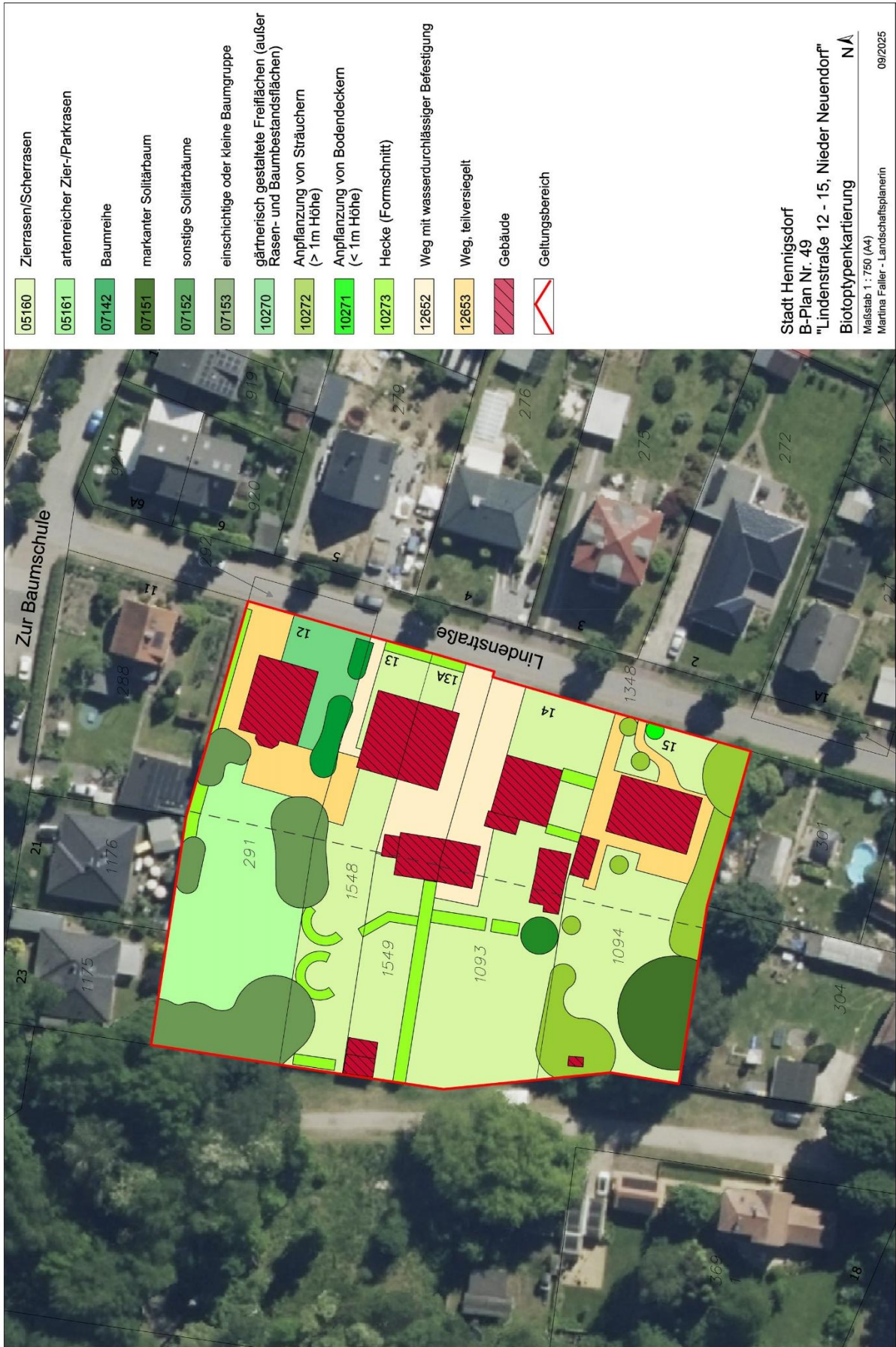
- Artenreicher Parkrasen (Biotoptyp Nr. 05161)
- Baumreihe (Biotoptyp Nr. 07142)
- Markanter Solitärbaum (Biotoptyp Nr. 07151)
- Einschichtige Baumgruppe (Biotoptyp Nr. 07153)
- Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biotoptyp Nr. 10270)
- Anpflanzung von Sträuchern < 1m Höhe (Biotoptyp Nr. 10271)
- Anpflanzung von Sträuchern > 1m Höhe (Biotoptyp Nr. 10272)
- Hecke, Formschnitt (Biotoptyp Nr. 10273)
- Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (Biotoptyp Nr. 12652)
- Weg teilversiegelt (Biotoptyp Nr. 12653)

Der auf dem Grundstück stockende und nach Baumschutzsatzung Hennigsdorf geschützte Baumbestand setzt sich aus unterschiedlichen heimischen Laubbaumarten zusammen und ist nicht vermessen.

Klimatisch zählt das Plangebiet aufgrund des heutigen geringen Versiegelungsgrades sowie dem hohen Anteil an Großbäumen zu den innerstädtischen Entlastungsflächen. Insofern sollte der Baumbestand möglichst erhalten und bei Neubau eine strukturreiche Begrünung mit hohem Biovolumen zur Rückhaltung (Interzeption) und Verdunstung von Niederschlagswasser neu angepflanzt werden, da der prozentuale Anteil begrüneten Flächen durch die Grundstücksteilung und Neubebauung sinken und der Anteil an versiegelten bzw. überbauten Flächen steigen wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebietszonen. Der Flurabstand des ungedeckten obersten Grundwasserleiters liegt bei 3-4 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des sandigen Substrats besteht eine gute Sickerfähigkeit für Niederschlagswassers.

Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich in einem Abstand von > 0,5 km westlicher Richtung und ist von der Planung nicht betroffen.



TEIL B BEBAUUNGSPLAN

B.1 Intention der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele umgesetzt werden:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Stärkung der Innenentwicklung

B.2 Begründung der Festsetzungen

Zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise, zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Verkehrsflächen und zu Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung der vorhandenen Siedlung ist überwiegend von freistehenden Einzel- und vereinzelt Doppelhäusern geprägt. Das Plangebiet wird zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Absatz 1 dienen reine Wohngebiete dem Wohnen.

Gemäß Absatz 2 sind in reinen Wohngebieten zulässig: (1) Wohngebäude, (2) Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemäß Absatz 3 können ausnahmsweise zugelassen werden: (1) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß Absatz 4 gehören zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Festsetzung folgt gemäß § 1a Abs. 2 BauGB den Vorschriften zum Umweltschutz zur Nachverdichtung und ist aufgrund der Lage des Plangebiets eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets finden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Berücksichtigung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im reinen Wohngebiet WR sind freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden bzw. geplant. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, wird im WR eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 erfolgt unter Berücksichtigung der zum Teil kleinen Baugrundstücksgrößen (ca. 300 m² bis 350 m²), der zulässigen I-geschossigen Bebauung in den rückwärtigen Bereichen sowie der zum Teil erforderlichen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden: Dies entspricht bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,525.

Die Festsetzung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die Bodenversiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt.

Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird für die Gebäude in erster Reihe entlang der Lindenstraße die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit II (zwei) festgesetzt. Für Gebäude in zweiter Reihe wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit I (eins) festgesetzt. Für die Gebäude in zweiter Reihe wird darüber hinaus eine maximal zulässige Höhe von ca. sieben Metern (OK 40,0 m ü. NHN) festgesetzt.

Geschosse sind gemäß § 2 Abs. 6 der im Jahr 2024 gültigen brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Gegensatz zu früheren Fassungen der Bauordnung sind auch Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Geschosse.

Die Begrenzung der baulichen Anlagen auf maximal I (ein Vollgeschoss) sowie die Begrenzung der Gesamthöhe auf ca. sieben Meter bzw. II (zwei) Vollgeschosse in der Baureihe an der Lindenstraße dient zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Höhenstaffelung wird dem Übergang zwischen Siedlungsrand und dem angrenzenden Naturraum Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Begrünung, Niederschlagswasser und Dachflächen/Photovoltaik

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster begrenzt durch Baugrenzen festgesetzt.

In der ersten Baureihe entlang der Lindenstraße werden unter Berücksichtigung des Bestandes vier Baufenster festgesetzt. Für neue Gebäude in der zweiten Baureihe werden ebenfalls vier Baufenster festgesetzt. Die Größe der einzelnen Baufenster ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Festsetzung dient im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die Bodenversiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Zusätzlich findet im Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes die Satzung der Stadt Hennigsdorf über Bäume, Hecken, Sträucher und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf) Anwendung. Weitergehende Grünfestsetzungen u.a. auch zur Vermeidung der Verschotterung von Gärten werden städtebaulich als nicht erforderlich erachtet.

Der Baumbestand bzw. kein Einzelbaum ist von besonderer Bedeutung für das Orts- und/oder Landschaftsbild, eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 lit. b BauGB ist nicht geboten. Nach Festsetzung des Bebauungsplans unterliegen die Bäume der Baumschutzsatzung der Gemeinde und sind bei Fällantrag gemäß Satzung zu ersetzen.

Gemäß dem Brandenburgischen Wassergesetz (§ 66 (2)) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.

Gemäß § 32a Abs. 1 BbgBO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Weitergehende Festsetzungen werden städtebaulich als nicht erforderlich erachtet.

Bauweise

Als Bauweise wird festgesetzt, dass innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Dies entspricht dem Siedlungscharakter der angrenzenden Umgebung und dient im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der maximal zulässigen Vollgeschosse der Gestaltung des Ortsbildes.

Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Im nördlichen Abschnitt der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Teilflächen der Flurstücke 291, 1548 und 1549, die als Verkehrsflächen gewidmet sind, entsprechend als Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie verläuft hierbei entlang der vorhandenen Zäune. Zur Klarstellung der westlichen Grenze der östlich angrenzenden Lindenstraße wird für den südlichen Abschnitt der östlichen Geltungsbereichsgrenze geregelt, dass zwischen den Punkten A und B die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie ist. Hierdurch ist die öffentliche Erschließung der Flurstücke 1093 und 1094 gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.“

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung der Grundstücke in der 2. Reihe erfolgt von der Lindenstraße. Zur Vermeidung von Grundstückszufahrten vom westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung neuer Gebäude in der zweiten Baureihe von der Lindenstraße werden drei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr, Fr, Lr) festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Die Flächen mit der Bezeichnung Gr, Fr, Lr sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Die neuen Zufahrten zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke sind von den Bauherren zu erstellen, die Berechnungen der Bemessung der Regenwasserableitung durch die Bauherren zu erbringen und die Kosten von den Bauherren zu übernehmen. Gegebenenfalls sind hierzu Verträge zwischen der Stadt und den Bauherren zu schließen.

B.3 Hinweise

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 Anwendung.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung der Stadt Hennigsdorf über Bäume, Hecken, Sträucher und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf) Anwendung.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

In Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Hierbei sind überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu machen.

Regelungen zur Grünordnung, zum Baumerhalt sowie zum Einsatz regenerativer Energien ergeben sich aus § 8 Abs. 1 (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke) und § 32a Abs. 1 (Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern) der brandenburgischen Bauordnung sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf. Hierdurch wird zusammen mit der Festsetzung einer geringen GRZ von 0,35 innerhalb des Plangebiets den Belangen des Natur- und Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang, so dass es zu keinem Verlust von Naturraum (Schutzgut Fläche) kommt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter verbunden. Die Erhöhung des Anteils an Gebäuden und versiegelter Erschließung verringert den Anteil an belebtem und vegetationsbedecktem Boden. Damit verbunden ist ein Verlust an klimatisch wirksamen Biovolumen durch die zu erwartende Rodung von Sträuchern und Fällung von Großbäumen. Der Rückgang des Biovolumens reduziert auch das Vermögen der Pflanzen zur Staubbindung.

Als Ausgleich für die Verluste werden für Bäume, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf geschützt sind, Ersatzpflanzungen erforderlich. Nicht überbaute oder versiegelte Flächen (gemäß GRZ 0,35 zzgl. 50% zulässiger Überschreitung ergibt sich ein Anteil von rund 50% offenem Boden), sind gemäß Brandenburgischer Bauordnung zu begrünen, so dass Ersatzbäume auf den Grundstücken gepflanzt werden können. Gegenüber dem Ist-Zustand ist jedoch ein Rückgang an Struktureichtum zu erwarten, da die nicht überbaubaren Randbereiche um die Baufenster vergleichsweise schmal sind und diese offenen Bodenflächen zu einem hohen Anteil für die Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. als Rasenmulden mit angeschlossener Rigole) zur Verfügung stehen müssen.

Die Verluste an offenem Boden und Bestandsvegetation bewirken gleichermaßen einen Verlust an Lebensraum für die ortsansässige Tierwelt. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, sind bei Gebäudeabriss sowie Baumfällung Artenschutzfachgutachter hinzuzuziehen sowie die Schonzeiten (Anfang März bis Ende September) zu berücksichtigen.

Infolge der vorgenannten Verluste an wertvollen Grünstrukturen, der zu erwartenden Begrünung mit einer geringeren Vielfalt und Dichte sowie einer Nutzungsintensivierung auf den Grundstücken ist insgesamt mit einem Rückgang der Biodiversität innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Planung gehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung einher, da es zu keinen erheblichen Steigerungen von MIV (Luftbelastung, Lärm) oder Gewerbe- und / oder Freizeitlärm kommt. Auch entsprechende Auswirkungen aus der Umgebung, die auf das Plangebiet einwirken könnten, sind nicht bekannt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung hat keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter, da sich keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Sachgüter im Plangebiet selbst oder der unmittelbaren Umgebung befinden.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Über die unter c) und d) hinausgehende kumulative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes können sich aus der Planung eines Reinen Wohngebietes auf dem untersuchten Standort des BP Nr. 49 „Lindenstraße Nr. 12 bis 15 Nieder-Neuendorf“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entwickeln.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan folgt gemäß § 1a Abs. 2 BauGB den Vorschriften zum Umweltschutz zur Nachverdichtung und ist aufgrund der Lage des Plangebiets eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans finden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Berücksichtigung. Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die Bodenversiegelung wird hierzu auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Begrenzung der baulichen Anlagen auf maximal I (eins) bzw. II (zwei) Vollgeschosse finden die Belange zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Berücksichtigung. Durch den Bebauungsplan werden Baurechte für die Grundstückseigentümer geschaffen. Hierdurch finden insbesondere die privaten Belange Berücksichtigung. Die Einschränkungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden, da sie zur Erschließung der privaten Grundstücke dienen, als angemessen erachtet.

Durch die Planung entstehen der Stadt Hennigsdorf keine Folgekosten für die Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen.

TEIL D VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 17. September 2024 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Juli / August 2025.