

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Ortsteil Rüdersdorf**



**Bebauungsplan nach § 13a BauGB
Nr. 49 „Wohngebiet Herzfelder Straße“**

Begründung

**Stand Vorentwurf
17.06.2025**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Begründung zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Vorbemerkungen und Verfahren	2
1.2.	Verfahrensschritte.....	2
1.3.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Das Vorhaben	4
2.1.	Planungsanlass und Absicht	4
2.2.	Lage und Umfang	4
2.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke	5
2.3.	Ausgangssituation	5
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung	5
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	6
2.3.3.	Erschließung	6
2.3.4.	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	6
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2.	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	6
3.3.	Regionalplan Oderland-Spree	7
3.4.	Flächennutzungsplan	7
3.5.	Satzungen der Gemeinden.....	7
3.6.	INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
4.	Inhalte der Planung	7
4.1.	Art und Maß der Nutzung	7
4.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
4.3.	Stellplätze und Garagen	8
4.4.	Nebenanlagen	8
4.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	8
4.6.	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB).....	8
4.7.	Nachrichtliche Übernahme	8
4.7.1.	Schutzgebiete	8
5.	Umweltbericht.....	9

Begründung zum Vorentwurf

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat in der Sitzung vom 30.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohngebiet Herzfelder Straße“ entlang der Herzfelder Straße und Hemmoor-Ring im Ortsteil Rüdersdorf beschlossen. Das geplante Vorhaben beabsichtigt die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf den Flurstücken 29/7, 29/9, 29/10, 29/11, 30/11 und 182 der Flur 8 Gemarkung Rüdersdorf. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Es liegt zwar im Randbereich des Ortsteils, ist jedoch funktional, städtebaulich und verkehrlich mit dem südlich gelegenen Siedlungskörper verbunden. Die angrenzende Bebauung im Norden und Süden ist durchgehend als Wohngebiet ausgebildet, sodass eine maßvolle Nachverdichtung im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauungsstruktur erfolgt.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO unterstützt die städtebauliche Zielsetzung einer flächensparenden Innenentwicklung und einer besseren Nutzung vorhandener Infrastrukturen.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha und überschreitet damit die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannte Regelgröße von 20.000 m². Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist dennoch möglich, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wie sie § 13a Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB ausschließt. Es liegen keine Natura-2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) im oder in der Nähe des Plangebiets und es besteht keine direkte Angrenzung eines Landschaftsschutzgebietes. Außerdem wird durch die maßvolle Ausnutzung mit einer GRZ von 0,4 plus 0,2 für Nebenanlagen eine Versiegelung in vertretbarem Umfang gewährleistet.

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor. Es sind Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit Stelleplätzen und Garagen geplant. Das Gebiet soll von Innen erschlossen werden.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet:

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Billigung des Vorentwurfs inkl. aller beiliegenden Unterlagen
5. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
7. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
8. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
9. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
10. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
11. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
12. Abwägungsbeschluss
13. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung zum Vorentwurf

14. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 176) geändert worden ist

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

BbgDSchG - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9) geändert worden ist.

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9).

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, S., ber. GVBl. I Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9, S.11).

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz 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.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin zum Schutz des Baumbestands, in Kraft getreten am 18.12.2015.

Begründung zum Vorentwurf

Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über die Entsorgung von Niederschlagswasser, in Kraft getreten am 14.07.2016.

Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze, in Kraft getreten am 22.07.2024.

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der SS 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Absicht

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin verzeichnet durch ihre Nähe zu Berlin ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wird sichergestellt, dass der verfügbare Wohnraum die Nachfrage deckt. In näherer Umgebung des Planungsgebiets sind bisher keine Reihenhäuser vorzufinden. Es ist ein städtebauliches Konzept geplant, mit dessen Umsetzung die moderate Ansiedlung von Reihenhäusern geschaffen wird. So kann auch das Anmieten von Objekten angeboten und ein modernes Wohnumfeld geschaffen werden. Mehrfamilienhäuser sind nicht geplant, da diese sich nicht in die nähere Umgebung einfügen würden.

Das Vorhaben beabsichtigt eine Baulanderweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes mit Wohngebäuden auf den Flurstücken 29/7, 29/9, 29/10, 29/11, 30/11 und 182. Die Flurstücke liegen teilweise an der Kreisstraße (K 6420) Herzfelder Straße und zum Teil zwischen der Herzfelder Straße und dem Hemmoor-Ring. Der Hemmoor-Ring befindet sich im Norden, die Herzfelder Straße verläuft östlich und südlich des Plangebiets. Dabei teilt sich das Plangebiet in das nördliche Gebiet (Baugebiet 1), welches noch im Eigentum der Gemeinde ist (abgegrenzt durch die Verkehrsfläche) und dem südlichen Gebiet (Baugebiet 2), welches im Privateigentum ist. Auf dem in gemeindlichen Eigentum stehenden Flurstück 182 sollen Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen entstehen. Auf dem südlichen Gebiet sollen neben Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auch Doppelhäuser mit Garagen und Stellplätzen sowie Reihenhäuser mit Stellplätzen entstehen. In Baugebiet 2 soll zudem ein Besucherparkplatz entstehen. Leitlinie ist die innere Erschließung, um den Mindestabstand zur Kreisstraße einzuhalten und den Emissionsschutz einzuhalten. Geplant ist, dass das Plangebiet über die Herzfelder Straße oder den Hemmoor-Ring befahren werden kann. Es soll eine kreuzförmige Erschließung entstehen. Zudem sind Geh- und Radwege geplant.

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Rüdersdorf in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin des Landkreises Märkisch-Oderland. Das Gebiet ist über die Herzfelder Straße gut an das umliegende Verkehrsnetz angeschlossen. Die geplante innere Erschließung soll die Anbindung an den Hemmoor-Ring ermöglichen. Die Autobahn A10 befindet sich in einer Entfernung von circa 2.000 m Luftlinie und die Bundesstraße B1 ist circa 1.480 m Luftlinie von dem Plangebiet entfernt. Somit ist das Gebiet gut an das Umland und Berlin angebunden. Rüdersdorf bei Berlin liegt um die 30 km von Berliner Zentrum entfernt. Das Vorhabengebiet umfasst sechs Baufelder. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Begründung zum Vorentwurf

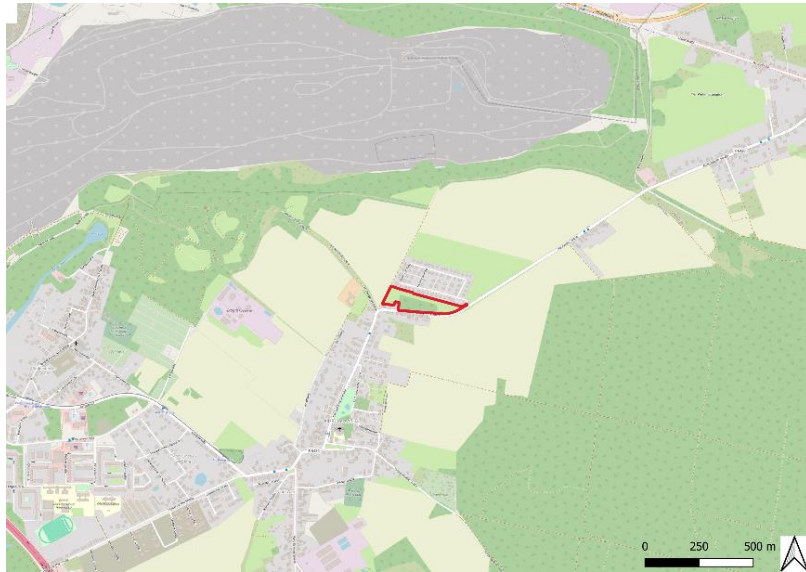


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist rot umrahmt. Quelle: Auszug OSM Standard

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entlang des Hemmoor-Ring
- Im Osten: Landwirtschaftliche Fläche, dahinter Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“
- Im Süden: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entlang der Herzfelder Straße
- Im Westen: Landwirtschaftliche Fläche

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:

Gemarkung Rüdersdorf bei Berlin 122440

Flur 008,

Flurstücke: 29/7, 29/9, 29/10, 29/11, 30/11, 182

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt.

Tabelle 1: Flächenbilanz in m² (gerundet)

Festsetzung	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet - Baugebiet 1	ca. 5.138 m ²
Allgemeines Wohngebiet – Baugebiet 2	ca. 12.990 m ²
Allgemeines Wohngebiet - Gesamtfläche	ca. 18.128 m²
Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	ca. 1.155 m ²
Erschließung	ca. 2.712 m ²
Geh- und Fahrradweg	ca. 1.539 m ²
Gesamt	ca. 23.534 m²

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Rüdersdorf ist ein Ortsteil von Rüdersdorf bei Berlin. Insgesamt verfügt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über vier Ortsteile. Das Vorhaben befindet sich süd-westlich in der Gemeinde. Das Plangebiet soll als Wohngebiet genutzt werden. Es fügt sich damit gut in die stadträumliche Umgebung ein.

Begründung zum Vorentwurf

Gemäß LEP HR ist die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden soll. Darüber hinaus sollen laut LEP HR die Potenziale des Gesamtraumes genutzt werden. Die Potenziale des Plangebietes liegen darin, dass die Fläche bereits gut an das Bundes- und Autobahnnetz angebunden und von bestehenden Siedlungsflächen umgeben ist.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils von Gehölzfläche bedeckt, im nördlichen Teil ist ein Spielplatz vorhanden. Eine Wohnbebauung ist aktuell im Plangebiet nicht angesiedelt.

2.3.3. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 6420 Herzfelder Straße sowie den Hemmoor-Ring. Es ist eine innere Erschließung über die Herzfelder Straße und den Hemmoor-Ring geplant. Die nächstliegende Autobahn ist die A10. Im näheren Umkreis verläuft zudem die Bundesstraße B1.

Rüdersdorf verfügt über keine aktive Bahnanbindung. Mit der Buslinie 950 sind die S-Bahnhöfe Strausberg und Erkner erreichbar.

Zur Planung der weiteren Erschließung ist die Beteiligung des Versorgungsträgers WSE in der frühzeitigen Beteiligung abzuwarten.

2.3.4. Eigentumsverhältnisse

Das Baugebiet 1 befindet sich in gemeindlichen Eigentum. Bei dem Baugebiet 2 handelt es sich um Privateigentum.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

3.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan steuert die räumliche Verknüpfung von Nutzungsansprüchen für Wohnen, Arbeiten und Verkehr für die künftige Entwicklung in städtischen Räumen. Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin wird im LEP HR zur Region des Berliner Umlands gezählt.

Für das Plangebiet sind somit folgende Ziele des Landesentwicklungsplans relevant:

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Begründung zum Vorentwurf

(2) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Beiden Zielen des Landesentwicklungsplans wird mit der Planung entsprochen.

3.3. Regionalplan Oderland-Spree

Die Aufstellung des integrierten Regionalplans Oderland-Spree wurde am 14.03.2016 beschlossen. Derzeit befindet sich der Regionalplan noch in Bearbeitung.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist am 24.06.2010 in Kraft getreten. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan gänzlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf dem Gebiet ist außerdem ein Spielplatz ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

3.5. Satzungen der Gemeinden

Baumschutzsatzung

In der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin trat am 18.12.2015 die Satzung zum Schutz des Baumbestands in Kraft.

Niederschlagswasserentsorgung

Am 14.07.2016 trat die Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über die Entsorgung von Niederschlagswasser in Kraft.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze, welche seit dem 22.07.2024 in Kraft ist.

3.6. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022 wurde am 29.09.2022 beschlossen. Unter Punkt 6.1 wird das *Handlungsfeld 1: Leben & Wohnen* genannt. Dort heißt es unter Stadtentwicklungsziel *L1-D - Aufwertung und behutsame, am Bestand orientierte Ausweitung der Siedlungsstrukturen*, dass die Neuschaffung von Wohnraum gefördert werden soll. Dieses Handlungsfeld wird durch die vorliegende Planung bedient.

4. Inhalte der Planung

4.1. Art und Maß der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Es werden zwei Baugebiete festgesetzt, die durch eine vom Osten in den Süden verlaufende Erschließung getrennt werden. Die Baugebiete WA werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Begründung zum Vorentwurf

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie durch die Festsetzung eines Höchstmaßes an Vollgeschossen.

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine GRZ von 0,4. Außerdem sind zwei Geschosse für die Einfamilien-, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen beträgt 0,2.

4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig. In Baugebiet 1 sind Einzelhäuser zulässig. In Baugebiet 2 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Hinsichtlich einer Bebauung in Form von Reihenhäusern ist auf eine aufgelockerte bauliche Anordnung zu achten. Die Zufahrten zu den Reihenhäusern sollen über die innere Erschließung erfolgen, da dies aufgrund der Radwegeplanung an der Herzfelder Straße nicht möglich ist.

4.3. Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, auch Garagen und Carports, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 22.07.2024 sind zwei Parkplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine Garage und einen offenen Stellplatz für die Einfamilienhäuser und zwei offene Stellplätze für die Reihenhäuser.

4.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Für das Plangebiet sind neue Verkehrsflächen geplant. Diese dienen der inneren Erschließung. Vorgesehen ist eine Erschließung von der Herzfelder Straße sowie vom Hemmoor-Ring. Eine der Planstraßen soll von Norden in den Süden und die andere von Osten in den Westen verlaufen. Für die östlich bzw. westliche verlaufende Straße ist an deren jeweiligen Ende ein Wendehammer geplant. Es sollen zudem Geh- und Radwege entstehen.

4.6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Nördlich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Grünfläche ist bereits im Bestand vorhanden und ist in seiner bestehenden Größe beizubehalten. Außerdem ist sie durch den Vorhabenträger weiterzuentwickeln.

4.7. Nachrichtliche Übernahme

4.7.1. Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs enthalten.

Begründung zum Vorentwurf

5. Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und den Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet werden.