

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf**  
Anlage 8 zum Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung

**Vorläufige Bewertung der Umweltbelange sowie vorgesehener  
Untersuchungsumfang**

Die vorläufige Bewertung der Umweltbelange erfolgt unter Berücksichtigung der drei wesentlichen räumlichen und planerischen Fallkonstellationen im Geltungsbereich:

1. Bebaute Bereiche, deren Bebauung nach Art, Maß und überbaubarer Grundstücksfläche das durch den B-Plan Nr. 01 Vorgegebene (Rechtsschein) vollständig ausnutzen.
2. Unbebaute oder untergenutzte Bereiche, die nach den §§ 34 od. 35 BauGB nicht bebaubar sind.
3. Unbebaute oder untergenutzte Bereiche, die nach § 34 BauGB bebaubar sind.

Die Einholung gesonderter Fachgutachten ist nicht vorgesehen. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 01 reduziert sich die Bebaubarkeit der Flächen tendenziell. Somit ist nicht von erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen, die einer näheren Untersuchung bedürfen.

Es ist vorgesehen, folgende Planwerke in der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

- Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oberhavel

**Fallgruppe 1:**

Bei bebauten Bereichen, deren Bebauung nach Art, Maß und überbaubarer Grundstücksfläche das durch den B-Plan Nr. 01 Vorgegebene komplett ausnutzen, führt die Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 01 voraussichtlich in der Regel zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Diese Bereiche sind als 34er-Bereiche zu qualifizieren, also weiterhin bebaubar. In Einzelfällen kann es daher zu einer für die Umweltbelange relevanten Neubebauung/Erweiterung/Verdichtung kommen, wenn dies nach § 34 BauGB zulässig ist. Dann ist von den unter Fallgruppe 3 genannten Auswirkungen auszugehen.

Beispiel: Ein Großteil des Plangebietes fällt unter diese Kategorie.

**Fallgruppe 2:**

In mehreren Bereichen des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung befinden sich unbebaute oder untergenutzte Bereiche, die nach den §§ 34 od. 35 BauGB **nicht bebaubar** sind. Mangels Bebaubarkeit treten hier also voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf. Soweit der Bereich nach den Vorgaben des B-Plans Nr. 01 bebaubar gewesen wäre, wird mit der Aufhebung des Rechtsscheins ein Schutz für den Bestand der Umweltsituation erreicht, die als positive Umweltauswirkung zu werten ist. Durch den Schutz vor Bebauung können z.B. Biotope und Habitate erhalten bleiben bzw. sich ökologisch weiterentwickeln.

Beispiel: Einzelne Grundstücke zwischen der Umlandstraße und den Bahngleisen oder entlang der Straße „Am Langen Berg“

### Fallgruppe 3:

In mehreren Bereichen des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung befinden sich unbebaute oder untergenutzte Bereiche, die nach § 34 BauGB aber bebaubar sein können. Hier sind zwei Konstellationen zu unterscheiden:

- Bebaubarkeit nach B-Plan 01 – und Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (keine wesentliche Änderung) – Bsp. Baulücke im Siedlungszusammenhang
- Keine Bebaubarkeit nach B-Plan 01 – aber („erstmalig“) Bebaubarkeit nach § 34 BauGB – hier sind ggf. Änderungen zu erwarten, die erhebliche Umweltauswirkungen haben können.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Falle einer Bebauung bislang unbebauter Grundstücke:

Schutzgut	Zu erwartende Auswirkungen
Pflanzen/Biotope biologische Vielfalt	<u>Baubedingt:</u> Temporärer bis dauerhafter Verlust von Biotopen durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme (z.B. Baustelleneinrichtung, Lagerflächen). <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Verlust von Biotopen infolge anlagenbedingter Flächeninanspruchnahme. Ggf. Neuschaffung von Biotopen durch Anpflanzungen (Gärten, Grünbereiche)
Tiere	<u>Baubedingt:</u> Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, baubedingten Lärm, Erschütterungen und visuelle Störreize <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Verlust von Habitaten infolge anlagenbedingter Flächeninanspruchnahme. Ggf. Vergrämungseffekte durch übliche Grundstücksnutzung (Lärm, Bewegung). Ggf. Neuschaffung von Habitaten durch Anpflanzungen (Gärten, Grünbereiche)
Fläche und Boden	<u>Baubedingt:</u> Verlust an bislang unbebauter Fläche (Flächenverbrauch), Verdichtung durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeintrag durch Emissionen (Abgase, Öl, Diesel, Schmiermittel) von Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baustoffen. Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Flächenverlust und Funktionsverlust des Bodens durch dauerhafte Versiegelung.
Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)	<u>Baubedingt:</u> Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; Gefahr baubedingter Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Emissionen von Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baumaterial. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Luft und Klima	<u>Baubedingt:</u> Bauzeitlich begrenzte erhöhte Schadstoffbelastung durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Verlust von klimaausgleichenden, bislang unversiegelten Flächen (in geringem Umfang); Positive Wirkungen durch unbebaute Anteile der Grundstücke (Grünflächen, Gärten)
Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	<u>Baubedingt:</u> keine Auswirkungen <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> ggf. Veränderung des Ortsbildes; Ggf. Verlust von für die Naherholung relevanten Grünbereichen
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<u>Baubedingt:</u> Lärm-, Staub-, Erschütterungen <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Keine erheblichen negativen Auswirkungen; Ggf. Verlust von für die Naherholung relevanten Grünbereichen
Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen