

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortmitte“ Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf

Informationsblatt zur Erläuterung der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf beabsichtigt, den Beschluss zu fassen, dass der **Bebauungsplan Nr. 1 „Ortmitte“ Bergfelde** in einem **förmlichen Verfahren aufgehoben** werden soll. Im zuständigen Stadtentwicklungs- und Bauausschuss ist am 16. September 2025 mehrheitlich die Empfehlung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Beschlussvorschlag befindet sich in der Sitzungskette der Stadtverordnetenversammlung.

Die räumliche Lage des ca. 45 ha großen **Plangebiets** ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen; sie umfasst die gesamte Ortmitte des Ortsteils Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf (s. Anlagen 1 und 2). Folgende Straßen bzw. Bereiche liegen an der Gebietsgrenze:

- Im Norden: Helmut-Just-Straße, Am Langen Berg
- Im Osten: Lehnitzstraße, Mühlenbecker Straße, Birkfeldstraße
- Im Süden: Ahornallee, Schulstraße, Wielandstraße, Uhlandstraße
- Im Westen: Lessingstraße, Bahnflächen, Bahnstraße, Wohngebiet westlich der Bahnstraße (an der Wilhelm-Buchholz-Straße)

Die das Plangebiet querende Bahnfläche teilt den Geltungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich:

- Ein Großteil der **nördlichen Fläche** ist mit Wohnhäusern (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) bebaut. Im zentralen Bereich liegen zudem Gewerbeflächen (Autohaus, Fahrradladen, großflächiger Einzelhandel) und Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Kita). Innerhalb des nördlichen Teilfläche liegt ein großer, weitgehend un bebauter Bereich, in dem sich der Friedhof, der Spielplatz und die Freizeitanlagen Lehnitzstraße sowie der Grünzug am Langen Berg befinden.
- Ein Großteil der **südlichen Fläche** ist ebenfalls mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut (Mehrfamilienhäuser nur im Südosten des Gebietes). Zudem befindet sich im zentralen Bereich westlich der Schönfließener Straße Gewerbe (Werkstatt, Autohaus), der Friedensplatz, eine Kirche und ein Hort. Nördlich der Wohnbebauung an der Uhlandstraße liegt ein noch un bebauter, langgestreckter Bereich, der nördlich an die Bahnflächen angrenzt.



Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (BP) Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde

Anlass und Grund des vorliegenden Verfahrens ist, dass der im Jahre 1992 beschlossene Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ aufgrund eines beachtlichen Fehlers im Aufstellungsverfahren **nie wirksam geworden** ist. Dieser Umstand wurde erst im Jahre 2025 erkannt. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde wurde daher lediglich der so genannte Rechtsschein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Plangebiet gesetzt. Anders ausgedrückt: Bürger und Behörden sind von der Wirksamkeit eines in Wahrheit niemals rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans ausgegangen.

Da die Unwirksamkeit des Bebauungsplans weitreichende Auswirkungen auf private wirtschaftliche Belange (z.B. Grundstückswert, Bauinteresse), aber auch auf öffentliche Belange (z.B. Naturschutz, Ortsbild) haben kann, **muss** der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 8 BauGB in einem förmlichen Aufhebungsverfahren unter mehrstufiger Beteiligung der Bürger und der betroffenen Behörden **aufgehoben werden**. Von der Notwendigkeit eines solchen Verfahrens geht auch der Landkreis Oberhavel aus.

Um zu verhindern, dass in dem Zeitraum der Durchführung des Aufhebungsverfahrens städtebaulich nicht gewollte Zustände eintreten (z.B. durch die Genehmigung von Bauvorhaben in Bereichen, die die Stadt nicht befürwortet), will die Stadt Hohen Neuendorf eine **Veränderungssperre** für das vorliegenden Verfahren beschließen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Aufhebungsverfahrens

Das Aufhebungsverfahren verfolgt angesichts der dargestellten Ausgangslage folgende Ziele und Zwecke:

- **Beseitigung des so genannten „Rechtsscheins“ der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“:** Durch das Aufhebungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird der „Rechtsschein“ der Wirksamkeit beseitigt. Durch das mehrstufige Verfahren besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass alle Betroffenen von der Aufhebung Kenntnis erlangen und alle relevanten Belange ermittelt werden können.
- Prüfung und Aufklärung aller betroffenen Bürger und Behörden darüber, **welche städtebauliche bzw. rechtliche Ordnung** anstelle des nie rechtswirksam gewordenen Bebauungsplans tritt. Dabei geht es im Wesentlichen darum, ob und in welchem Maße ein Grundstück bebaubar ist.
- Prüfung und Aufklärung darüber, ob und inwieweit sich die städtebauliche Ordnung ohne den aufzuhebenden B-Plan von der jahrelang vermeintlich bestehenden städtebaulichen Ordnung unterscheidet und welche **Auswirkungen** dies auf die Belange der Grundstückseigentümer und -nutzer hat.
- Prüfung und Aufklärung darüber, ob und in welchen Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs des Aufhebungsbebauungsplans aus rechtlichen und/oder städtebaulichen Gründen ein **Planungserfordernis** besteht, also insbesondere die (Neu-)Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 BauGB erforderlich ist.

3. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Die Stadt Hohen Neuendorf hat vor der Einleitung des vorliegenden Aufhebungsverfahrens verschiedene andere verfahrensmäßige und inhaltliche Lösungen geprüft:

- Fortbestehenlassen des Rechtsscheins der Gültigkeit des Bebauungsplans: Die Option, den unwirksamen Bebauungsplan nicht förmlich aufzuheben, kam nicht in Betracht.
- Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB: Nach § 214 Abs. 4 BauGB bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 1 auch mit Rückwirkung zu heilen. Allerdings würde die bloße Wiederholung des fehlerhaften Verfahrensschrittes nach so langer Zeit der scheinbaren Wirksamkeit des Plans und seiner Anwendung in der Praxis nicht ausreichen. Über 30 Jahre nach Beschluss des Bebauungsplans (1992) haben sich sowohl die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt als auch die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in vielen Bereichen geändert. So ist es möglich, dass bestimmte Belange, wie z.B. der Umwelt- und Klimaschutz, heute aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte mit einem höheren Gewicht in die Abwägung einzustellen sind, als dies damals der Fall war. Daher ist der damalige Abwägungsbeschluss heute überholt.
- Deklaratorischer Beschluss über die Unwirksamkeit des Bebauungsplans: Ein rein deklaratorischer bzw. informativer Beschluss, dass der Bebauungsplan Nr. 1 nicht wirksam ist, genügt im konkreten Fall nicht, da seitens des Landkreises Oberhavel ein vollständiges förmliches Aufhebungsverfahren für notwendig gehalten wird.
- Aufhebungsverfahren verbunden mit (gleichzeitiger) Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit demselben Geltungsbereich bzw. vollständige Überplanung des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans: Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit dem gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 1 könnte der rechtsunwirksame Plan überplant werden, was das Vertrauen auf seine Wirksamkeit (Rechtsschein) ebenfalls beseitigen würde. Die Ermittlung, Prüfung und Abwägung aller Belange innerhalb des großen Geltungsbereichs (ca. 45 ha) würde aber voraussichtlich sehr viel Zeit und Ressourcen in Anspruch nehmen.

Die Stadt Hohen Neuendorf hat sich nach Prüfung und Abwägung aller Alternativen daher für ein isoliertes Aufhebungsverfahren entscheiden: Um den rechtsunwirksamen Bebauungsplan möglichst schnell „aus der Welt“ zu haben, soll zunächst ein reines Aufhebungsverfahren erfolgen. Aus den Prüfungen und Ermittlungen innerhalb des Verfahrens kann sich aber ergeben, dass für bestimmte Bereiche des ursprünglichen Geltungsbereichs ein städtebauliches Bedürfnis zur (Neu-)Aufstellung von Bebauungsplänen entsteht.

4. Räumlicher Geltungsbereich der Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplans entspricht in Bezug auf die **Außengrenze** dem Geltungsbereich des rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“.

Innerhalb der durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ gezogenen Geltungsbereichs liegen allerdings Teilgebiete, die durch in Kraft getretene Bebauungspläne überplant wurden. Dabei handelt es sich um folgende Planwerke (s. Anlage 3):

- Bebauungsplan Nr. 34: „Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 35: „Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 41: „Mittelstraße / Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 48: „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 64: „Südlich der Flachlakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“.

Zwar enthalten nahezu alle Begründungen der Bebauungspläne eine (relativ) klare Formulierung dazu, dass der B-Plan Nr. 1 durch die Überlagerung ersetzt werden soll. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass auch die neuen (überlagernden) Bebauungspläne an zur Unwirksamkeit führenden Rechtsfehlern leiden; in diesem Fall würde der überlagerte B-Plan Nr. 1 (bzw. sein Rechtsschein) also wieder aufleben. Der B-Plan Nr. 65 enthält sogar eine ausdrückliche Formulierung dazu. Dies spricht dafür, dass der Rechtsschein des B-Plan Nr. 1 in seinem gesamten Umriss durch das Aufhebungsverfahren aufgehoben werden sollte.

5. Rahmenbedingungen (Flächennutzungsplan, Fachplanung, Landschaftsplanung)

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält die langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf und erfasst auch den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

- In der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan ganz überwiegend Wohnbauflächen dar; nördlich der Bahnflächen werden Teilgebiete als gemischte Bauflächen ausgewiesen; der unbebaute Bereich nördlich der Dorfstraße u. südlich Am langen Berg wird als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Parkanlage – z.T. überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Dauerkleingärten, Friedhof; im nördlichen Bereich sind die Flächen als geschütztes Offenlandbiotop gekennzeichnet.). Zudem liegt die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in der nördlichen Teilfläche.
- In der südlichen Teilfläche stellt der Flächennutzungsplan südlich der Bahnflächen gemischte Bauflächen dar. Daran schließen sich Wohnbauflächen an. Zudem ist eine

Grünfläche und Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kirche, Sozialen Zwecken dienende Gebäude) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan hat Bedeutung für die Frage, in welchen Bereichen nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ aufgrund der städtebaulichen Ziele der Stadt gegebenenfalls ein Planungserfordernis besteht. Nur im Falle eines Planungserfordernisses ergibt sich ggf. auch die Notwendigkeit der Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans. Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Bereich der überlagernden Bebauungspläne wurde der Flächennutzungsplan bereits entsprechend geändert.

Fachplanung

Eine Besonderheit des Plangebietes besteht darin, dass es im südlichen Drittel von großflächigen planfestgestellten bzw. als solche geltenden Bahnflächen durchzogen wird. Die räumliche Abgrenzung dieser Flächen ergibt sich aus der Planfeststellung.

Landschaftsplanung

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über einen Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf – Februar 2014. Hinzu kommt der Landschaftsrahmenplan, welcher in den 1990er-Jahren für den ehemaligen Kreis Oranienburg (heute im Landkreis Oberhavel aufgegangen) aufgestellt wurde. Die Stadt Hohen Neuendorf plant, ihren Landschaftsplan ab dem Jahr 2027 fortzuschreiben. Die Fortschreibung wird erforderliche Anpassungen aufgrund der zu erwartenden und bereits eingetretenen Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum vornehmen.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (Karte 3) enthält Aussagen, die im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplans relevant werden können, insbesondere im Hinblick auf ein eventuell entstehendes Planungserfordernis zur Sicherung oder Entwicklung bestehender Strukturen. So ist der unbebaute Bereich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs laut Entwicklungskonzept als zu erhaltender und zu entwickelnder innerstädtischer Grünzug dargestellt. Der Bereich im Umfeld der Dorfstraße ist mit „Erhalt historischer Dorf-, Ortslagen“ gekennzeichnet.

6. Inhalte des Aufhebungsbebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ wird mit einer rein **textlichen Aufhebungs-Satzung** aufgehoben (s. Anlage 4), die im Wesentlichen folgenden Inhalt hat:

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf mit dem ausführlichen Titel im Plankopf „Bebauungsplan „ORTSMITTE“ mit integriertem Grünordnungsplan – Gemeinde Bergfelde Landkreis Oranienburg – Bebauungsplan-Nr. 1“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, der am 01.04.1992 von der Gemeindevertreterversammlung der damaligen Gemeinde Hohen Neuendorf als Satzung beschlossen und am 11.09.1999 ausgefertigt wurde, wird mittels vorliegender Satzung vollumfänglich und in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Die Aufhebung erfolgt aus Gründen der Rechtsklarheit auch für die Bereiche seines Geltungsbereiches, die durch die nachfolgend aufgezählten rechtsverbindlichen Bebauungspläne überlagert wurden:

- Bebauungsplan Nr. 34: Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde

- Bebauungsplan Nr. 35: „Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 41: „Mittelstraße / Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 48: „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 64: „Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“
- Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“.

Da die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1 per Hand gezeichnet wurde und an einigen Stellen der exakte Verlauf schwer zu bestimmen ist, wird darauf verzichtet, der Aufhebungssatzung eine zeichnerische Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze der Aufhebungssatzung beizufügen. Ein Nachzeichnen der Geltungsbereichsgrenze wäre mit zu großen Unsicherheiten behaftet und daher nicht rechtssicher.

Der **aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“** besteht aus der Planzeichnung (s. Anlage 5) und den so bezeichneten „Textfestsetzungen“ (s. Anlage 6). In der **Planzeichnung** sind zeichnerische Festsetzungen zu folgenden Inhalten vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, überbaubare/nicht überbaubare Teilfläche)
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform
- Flächen für Gemeinbedarf
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtl. Hauptverkehrszüge
- Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Sonstige Planzeichen

Teil A der „**Textfestsetzungen**“ besteht aus den als „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ bezeichneten Aussagen zu:

- Bauliche Nutzung
- Bauweise, Bauhöhe
- Lärmschutz
- Pflanzgebote und Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Teil B der „**Textfestsetzungen**“ besteht aus den als „Baurechtliche Festsetzungen“ bezeichneten Aussagen zu:

- Dachgestaltung
- Sichtfelder
- Abstandsflächen.

Sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen werden mit der Aufhebungssatzung in ihrem Rechtsschein aufgehoben. Es wird mit der Satzung klargestellt, dass der Bebauungsplan unwirksam ist und nicht mehr angewendet werden darf.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Besonderheit des vorliegenden Aufhebungsverfahrens besteht darin, dass ein nie rechtswirksam gewordener Bebauungsplan „aufgehoben“ werden soll. Anders als ein Bebauungsplan, der neue Baugrundstücke ausweist, schafft der Aufhebungsbebauungsplan selbst kein neues Baurecht. Daher entstehen durch die Aufhebung selbst im Regelfall keine negativen Umweltauswirkungen. Allerdings können sich mittelbar Umweltauswirkungen dadurch ergeben, dass ein Grundstück nun nach § 34 BauGB bebaubar ist, das aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht bebaubar gewesen wäre (oder umgekehrt).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Öffentlichkeit und auch die Behörden lange von der Wirksamkeit des Plans ausgegangen sind. Sie haben auf die Wirksamkeit vertraut und ggf. entsprechende, auch wirtschaftlich relevante Entscheidungen getroffen (z.B. ein Wohnhaus zu bauen oder auch nicht zu bauen). Daher ist auch für die Aufhebung eines fehlerhaften Bebauungsplans zu ermitteln, ob und inwieweit Belange von Grundstückseigentümern betroffen sind.

Methodik zur Ermittlung der Auswirkung auf schutzwürdige öffentliche oder private Belange

Um zu ermitteln, ob und inwieweit durch die Aufhebung des rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ öffentliche oder private Belange berührt bzw. beeinträchtigt werden, erfolgt eine detaillierte Prüfung in mehreren Schritten:

Prüfung der planungsrechtlichen Situation

Die planungsrechtliche Situation wird im Detail in folgenden Schritten ermittelt:

1. Ermittlung und Darstellung (in Karte und Begründung) der aktuellen **planungsrechtlichen Situation** (d.h. der Situation ohne den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 1; s. Anlage 7):
 - a. Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (34er-Bereiche) und Klärung, was in den 34er-Bereichen aufgrund ihrer Prägung durch die relevante Umgebung an Bebauung bzw. Nutzung zulässig ist.
 - b. Abgrenzung der grundsätzlich nicht bebaubaren Außenbereichsflächen (35er-Bereiche)
 - c. Abgrenzung der vom Fachplanungsvorbehalt erfassten Flächen (insbesondere Bahnflächen).
2. Ermittlung und Darstellung des **planungsrechtlichen Unterschieds** zwischen der vom Bebauungsplan Nr. 1 gewollten planungsrechtlichen Regelung und der (tatsächlichen) bestehenden planungsrechtlichen Situation. Dabei sind u.a. folgende Fragen bzw. Konstellationen zu betrachten:
 - a. Wo verlieh der B-Plan-Rechtsschein mehr Bauungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten (Art/Maß/Überbaubare Grundstücksflächen) als die bestehende planungsrechtliche Lage es nun zulässt? Bei diesen Grundstücken kann für die Eigentümer ein Nachteil entstehen, wenn die Nutzungsmöglichkeiten des B-Plans noch nicht ausgenutzt wurden.

- b. Wo gab der B-Plan-Rechtsschein weniger Bebauungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten (Art/Maß/Überbaubare Grundstücksflächen)? Aus dem Wegfall des Rechtsscheins können jetzt Bereiche entstehen, wo Bauinteressen entstehen.
3. Ermittlung und Darstellung der Bereiche, wo infolge der aktuellen Situation **Planungsbedarf** besteht, um die städtebaulichen Ziele der Stadt sowie die schutzwürdigen Belange der Öffentlichkeit zu wahren.

Planungsschaden / Vertrauensschaden / Entschädigungspflicht

Der Gesetzgeber hat in den §§ 39 ff. BauGB Entschädigungsregelungen für den Fall getroffen, dass ein Bebauungsplan geändert oder aufgehoben wird. Im Wesentlichen soll also der Wertverlust in Geld ausgeglichen werden, der in der Differenz zwischen dem Grundstückswert vor der Planung (hier also vor der Aufhebung des Rechtsscheins) und nach der Planung (hier also nach der Aufhebung) besteht. Mehrere Tatbestände können hier relevant werden:

- § 39 BauGB – **Vertrauensschaden** für Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte wegen getätigter Aufwendungen im Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.
- § 42 BauGB – **Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung** mit der Folge einer nicht unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks.

Allerdings geht die herrschende Rechtsmeinung davon aus, dass **nur bei Aufhebung eines einmal rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans** Ansprüche auf Ersatz des entstandenen Planungsschadens entstehen können. Ein unwirksamer Bebauungsplan kann keinen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB oder einen Planungsschaden nach Maßgabe des § 42 BauGB bewirken.

8. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 führt dazu, dass die tatsächlich vorhandene planungsrechtliche Lage für alle erkennbar wird. Erst mit der Aufhebung des Rechtsscheins wird nach außen hin verdeutlicht, dass nun ggf. Grundstücke oder Teilbereiche davon nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB zu beurteilen sind.

In der frühzeitigen Beteiligung erfolgt zunächst nur eine vorläufige Bewertung der Umweltbelange nach den drei wesentlichen planungsrechtlich relevanten Konstellationen, die im Plangebiet auftreten können (s. Anlage 8).

9. Beteiligung und weiteres Vorgehen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des B-Plans berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten.

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen, erfolgt für beide Planverfahren durch die Veröffentlichung dieses Informationsblattes und seiner Anlagen im Internet auf der **Homepage** der Stadt Hohen Neuendorf unter

<https://hohen-neuendorf.de/de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/bauleitplaene-mit-buergerbeteiligung>

sowie durch **Auslegung** der Unterlagen in den Räumen der Stadt Hohen Neuendorf, Fachbereich 5 – Bauen, Oranienburger Straße 2, 16540 Hohen Neuendorf.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet im Zeitraum vom 06.11.2025 bis einschließlich zum 20.11.2025 statt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Die Planung ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auch mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Alle eingereichten Stellungnahmen werden in die Abwägung einbezogen und fließen dementsprechend in die weitere Planung ein. Jedermann hat Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen.

Eine weitere und dann förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Zeitgleich mit der förmlichen Auslegung des Entwurfs erfolgt die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Danach werden die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Der Aufhebungsplan wird nach der Abwägung als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Übersicht der Anlagen:

- **Anlage 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs (ALKIS) – A4**
- **Anlage 2: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs (im Luftbild) – A4**
- **Anlage 3: Übersichtsplan mit Darstellung der den Geltungsbereich überlagernden Bebauungspläne – A4**
- **Anlage 4: Textliche Festsetzungen**
- **Anlage 5: Planzeichnung des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 1**
- **Anlage 6: Begründung des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 1**
- **Anlage 7: Karte zur planungsrechtlichen Situation (vorläufige Einordnung nach § 34 bzw. 35 BauGB) – A1 im Original (A3 ebenfalls lesbar)**
- **Anlage 8: Vorläufige Bewertung der Umweltbelange sowie vorgesehener Untersuchungsumfang**