

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß §10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Hennigsdorf „Karl-Liebknecht-Straße“ (einfacher Bebauungsplan)**

---

### **Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

Bei der Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan wurden die örtlichen und überörtlichen Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum, Regionalplanentwurf der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel), die einschlägigen Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen sowie die Hinweise der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §4(1) BauGB und aus der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(2) BauGB wurden 2 Stellungnahmen abgegeben, in denen der Planung zugestimmt wurde.

Zur Beurteilung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des MLUR vom 01/2003 zurückgegriffen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der 110 kV-Freileitung wurde auf die diesbezüglichen Stellungnahmen des Landesumweltamtes und der E.On edis zurückgegriffen, die sich auf die entsprechenden Gesetze und Verordnungen sowie die anerkannten Regeln der Technik stützen.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Ferngasleitungen und Anlagen der EMB bzw. VGN erfolgte aufgrund der entsprechenden Stellungnahmen der GDMcom.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche am westlichen Siedlungsrand der Stadt Hennigsdorf mit einer Größe von 3,32 ha. Das Plangebiet umfasst 27 Baugrundstücke in einem Wohngebiet, von denen 26 mit einer straßenbegleitenden Bebauung bebaut sind. Planungsziel ist es, bei möglichst geringem Eingriff in Natur und Landschaft und Berücksichtigung des angrenzenden LSG und Waldgebietes eine rückwärtige Bebauung in zweiter Baureihe zu ermöglichen.

Durch das nähere Heranrücken der Hauptnutzungen im Plangebiet an das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet und an den hier vorhandenen Wald wird vorrangig ein Eingriff in das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** vorbereitet, der durch folgende Maßnahmen **gemindert** wird:

- Festsetzung einer offenen Bauweise und Beschränkung auf Einzelhäuser, Begrenzung der GRZ und Zahl der Vollgeschosse zur Sicherung der ortsüblichen Siedlungshausbebauung
- Festsetzung der an den Landschaftsraum heranrückenden Baugrenze mit möglichst großem Abstand zu diesem
- Staffelung der Bebauungsdichte durch GRZ-Festsetzung und der Traufhöhe durch gestalterische Festsetzungen (Dach) i. V. m. der Zahl der Vollgeschosse,
- Schutz des Ortsbildes durch gestalterische Festsetzungen (Dachform und -neigung, Einfriedungen, Vorgärten)

Der verbleibende Eingriff wird durch folgende Maßnahmen **ausgeglichen**:

- Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereiches entlang der dem Landschaftsraum zugewandten westlichen Plangebietsgrenze, der gemäß BbgBO gärtnerisch zu gestalten ist
- Diese Festsetzung kommt auch dem Baumbestand außerhalb des Plangebietes zu Gute, der sich entlang des hier vorhandenen Grabens und Weges befindet und einen Übergang vom Wald zu den Gartenbereichen der Baugrundstücke bildet.

Ein möglicher zusätzlicher Eingriff, der sich durch die Errichtung von zusätzlichen Hauptgebäuden bezüglich der zusätzlich zulässigen Versiegelung ergeben könnten, wird durch die Festsetzung der GRZ entsprechend der bisher zulässigen Versiegelung vermieden. Hierdurch wird durch die vorliegende Planung kein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter **Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna** vorbereitet.

Die festgesetzte GRZ hat zur Folge, dass auf mehreren Grundstücken der Abriss von Nebengebäuden erforderlich wird, um die Errichtung eines zusätzlichen Hauptgebäudes zu ermöglichen.

Ein möglicher Eingriff, in das Schutzgut **Fauna**, der sich durch erforderliche Baumfällungen aufgrund der vorliegenden Planung ergeben könnte, ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf auszugleichen. Da im Plangebiet selbst nur ein geringer Baumbestand vorhanden ist, wird dieser Eingriff allenfalls gering sein.

Die Festsetzung eines möglichst großen Abstandes der heranrückenden Bebauung vom **Wald** sowie einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche unmittelbar angrenzend an den Waldbereich kommt zugleich der Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Waldes in seiner Bedeutung für die Umwelt und die Forstwirtschaft zu Gute.

Durch die Festsetzungen zur Beschränkung auf Einzelhäuser sowie eines geringen Maßes der baulichen Nutzung für die rückwärtigen Grundstücksteile werden auch die Intensität der dort entstehenden Hauptnutzungen und die damit verbundene mögliche **Störung der Wohnruhe** begrenzt.

Die Festsetzung zur gemeinsamen Nutzung von Grundstückszufahrten vermeidet einen Eingriff in die Regenwasserableitung (**Schutzgut Wasser**) im angrenzenden Straßenraum.

Nachteilige Auswirkungen der vorhandenen **110kV-Freileitung** und die südlich des Plangebietes sind entsprechend den diesbezüglichen Stellungnahmen des Landesumweltamtes und der E.ON edis nicht zu erwarten, da die gesetzlich bestimmten Grenzwerte eingehalten werden.

Die ebenfalls südlich des Plangebietes vorhandenen **Ferngasleitungen und Anlagen der EMB und VGN** sind, wie bisher, bei der Planung und Durchführung von Bau- und Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken an der Schillerstraße zu beachten. Das zuständige Dienstleistungsunternehmen GDMcom ist durch die Bauherren zu beteiligen. Das Monitoring der Leitung erfolgt weiterhin durch deren Betreiber.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das geplante Vorhaben verursacht werden können, sind nicht erkennbar.

### **Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?**

Da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, beschränken sich die Alternativen bezüglich der **Art der baulichen Nutzung** auf die Festsetzung von Wohnbauflächen.

Das Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO) entspricht nicht der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung im Plangebiet. Das Plangebiet ist nicht durch Kleinsiedlungsstellen geprägt, statt dessen bestehen im Plangebiet mehrere Mehrfamilienhäuser, die im Kleinsiedlungsgebiet nicht zulässig wären.

Ein reines Wohngebiet (§3 BauNVO) käme eher in Betracht, da bisher fast ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind. Um das Wohnen nicht störende Nutzungen wie die vorhandene Arztpraxis auch zukünftig zuzulassen, da sie zur Versorgung des Gebietes beitragen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen, wurde die Alternative "reines Wohngebiet" nicht gewählt.

Ein besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO) kommt ebenfalls nicht in Betracht, da eine besondere Eigenart im Sinne dieser Bestimmung im Plangebiet nicht vorhanden ist.

Weitere **Alternativen** könnten sich bezüglich der Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung wurde insgesamt so gewählt, dass die bisher zulässige Bebauung nicht erheblich eingeschränkt wird und zugleich (gerade so) eine bauliche Verdichtung durch zusätzliche Hauptgebäude möglich wird. Da die bisher zulässige Versiegelung zur Unterlassung vermeidbarer Eingriffe in Grund und Boden insgesamt auch nicht überschritten werden sollte, macht sich teilweise der Abriss von vorhandenen Nebengebäuden und Befestigungen erforderlich, um zusätzliche Hauptgebäude zu ermöglichen.

Die Festsetzung eines größeren Maßes der baulichen Nutzung hätte einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der für das Erreichen des Planungszieles (Bebauung in zweiter Baureihe) jedoch nicht erforderlich gewesen wäre. Da nicht erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß BbgNatSchG zu unterlassen sind, wurde diese Alternative nicht gewählt.

Die Festsetzung eines geringeren Maßes der baulichen Nutzung hätte das bestehende Baurecht eingeschränkt und einen Eingriff in bestehende Eigentumsrechte verursacht. Da dies unangemessen gewesen wäre und zudem das Erreichen des Planungszieles nicht gewährleistet gewesen wäre, wurde diese Alternative ebenfalls nicht gewählt.

Die Festsetzung der **überbaubaren** und der **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand, aus dem Planungsziel zur Ermöglichung einer rückwärtigen Bebauung sowie aus dem Planungsziel zum bestmöglichen Schutz des angrenzenden Waldes und des LSG. Insofern bestehen Planungsalternativen hierzu kaum.