

**Stadt
Hennigsdorf**



Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 45 "Mittelstraße"

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Mai 2008

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Als Grundlage für die Abwägung und zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erstellt. Der Umweltbericht wurde als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Umweltbelangen wird zunächst dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf Flächen zugegriffen wird, welche sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes befinden und die bereits genutzt sowie auch weitgehend erschlossen sind. Als Maßnahme zur Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes (Innenentwicklung) wird mit dem Bebauungsplan die Beeinträchtigung bzw. Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen im Siedlungsaußenbereich vermieden. Durch behutsame und ortsgerechte Ausweisungen unter anderem zum Nutzungsmaß, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Mindestgrößen von Baugrundstücken werden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie die weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgüter gering gehalten.

In der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung wird dargestellt, dass es in den Baugebieten und durch den Ausbau der verlängerten Kiefernstraße und der Feldstraße zu einer zusätzlichen und eingriffsrelevanten Versiegelung kommt. Außerdem werden Gehölz- und Baumbestände dauerhaft entfernt. Die zu fallenden Bäume werden nach Baumschutzsatzung ersetzt.

Für die naturschutzrechtliche Kompensation des Straßenausbaus werden in der Brandenburgischen Straße sowie der Feld und der Kiefernstraße Bäume gepflanzt.

Für die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe in den Baugebieten werden innerhalb der Baugebiete Bäume gepflanzt sowie Strauch- und Heckenpflanzungen angelegt. Zusätzlich werden auf einem Grünstreifen südlich der Feldstraße weitere Gehölzpflanzungen vorgenommen.

Alle naturschutzrechtlichen Eingriffe können auf diese Weise innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Planungsgebiet sowie dessen Umfeld ist durch eine eher intensive Wohn- und Gartennutzung gekennzeichnet und ist daher grundsätzlich für wenig störanfällige Tierarten als Lebensraum geeignet. Dazu gehören insbesondere europäische Vogelarten, für die ein besonderer Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz gilt. Dauerhaft geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen oder Dauernester) wurden nicht festgestellt. Durch die festgesetzte Entwicklung eines mit Gehölzen durchsetzten Wohngebietes mit Gartenflächen werden die vorhandenen Lebensraumstrukturen in der Entwicklung des Gebietes aufgegriffen.

2. **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Frühzeitige Beteiligungen

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung¹ wurde die **Öffentlichkeit** frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Öffentlichkeit erhielt Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

Insgesamt erschienen rund 45 Personen um sich über die Inhalte der Planung zu informieren. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Mündlich geäußerte Stellungnahmen erbrachten keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den vorgestellten Planungsabsichten. Die Äußerungen betrafen überwiegend folgende Sachverhalte bzw. Inhalte, die keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren oder die Grundzüge der Planung auslösen:

- Ausbau oder Erneuerung der Straßenflächen als Bestandteil des Bebauungsplanes
- Organisation der über Grunddienstbarkeiten gesicherten rückwärtigen Erschließung einzelner Reihenhausgrundstücke in der Mittelstraße (insbesondere Mitteltypen) und Kostenträgerschaft bei erforderlicher Verlagerung von Zufahrten, Nebenanlagen oder Umgestaltung der Gartenflächen
- Hinweise auf Probleme bei der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser bzw. Abwasserrückstau im Bereich Mittelstraße
- Kündigungsverfahren / Grundstücksräumung durch bisherige Nutzer.

Eine Vielzahl der gestellten Fragen konnte im Rahmen der Veranstaltung direkt beantwortet oder zur Klärung an den Vorhabenträger gereicht werden. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Änderungen der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele und -inhalte.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Darüber hinaus wurden sie gebeten, Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Hierzu wurden mit Schreiben vom 11. September 2007 Informationsunterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die Schutzgüter, ihre Bewertung und Empfindlichkeiten versendet (Vorentwurf September 2007).

Insgesamt wurden von 24 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 2 Nachbargemeinden Stellungnahmen eingereicht. 9 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht

¹ Bürgerversammlung am 04.09.2007

berührt. Umweltrelevante Anregungen und Hinweise erfolgten insbesondere durch die Stellen des Landkreises.

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des Bebauungsplanes - Entwurf Oktober 2007 - und dessen Begründung mit Umweltbericht einbezogen.

Im Ergebnis führten die geäußerten Anregungen und Hinweise zu folgend genannten, überwiegend redaktionellen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung mit Umweltbericht. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt:

- redaktionelle Anpassung der festgesetzten Geschossigkeit in den Baugebieten W 1 (bestehende Wohngebäude),
- redaktionelle Änderungen der Erläuterungen zur festgesetzten Bauweise in der Begründung sowie der Planzeichenerklärung,
- Aufnahme von Aussagen zum Denkmalschutz sowie den Umgang mit Bodendenkmälern,
- Aufnahme von Hinweisen zur Altlastensituation, zur Kampfmittelbelastung sowie zu den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes (Löschwasserversorgung) in die Begründung,
- Angaben und Hinweise zur technischen Infrastruktur durch die zuständigen Versorgungsunternehmen,
- sonstige redaktionelle Anpassungen oder Ergänzungen des Begründungstextes.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Qualifizierung des Bebauungsplanes eine Eingriffsbilanzierung erstellt und die daraus abgeleiteten erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durch textliche Festsetzungen, z.B. über die erforderlichen Anpflanzungen auf den Grundstücken und innerhalb der Straßenräume im Geltungsbereich gesichert.

Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB haben insgesamt 34 Bürger die Zeit der Auslegung genutzt, um sich über die Planung zu informieren. Mündlich wurde der Planung zugestimmt. Schriftlich wurde seitens der Bürger / Öffentlichkeit eine Stellungnahme vorgebracht, der eine Liste mit 24 Unterschriften anhängt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt haben 31 Träger geantwortet, davon 7 mit Anregungen und Hinweisen. Von den beteiligten Nachbargemeinden gab es 3 Rückläufe, alle ohne weitere Anregungen und Hinweise.

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes. Überarbeitungen beschränken sich auf den Rahmen redaktioneller Fortschreibun-

gen und Ergänzungen sowie auf geringfügige, klarstellende Modifikationen des Bebauungsplanes und seiner Begründung mit Umweltbericht, darunter:

- einzelne redaktionelle Anpassungen der Planzeichensystematik bzw. Planzeichenerklärung,
- Streichung der Textlichen Festsetzungen Nrn. 5 und 7 (aus Entwurf Oktober 2007) da diese nicht erforderlich sind bzw. der jeweilige Regelungsgehalt bereits durch andere gesetzliche Grundlagen abgedeckt ist,
- redaktionelle Klarstellungen des Festsetzungswortlautes zur unmissverständlichen Verortung einzelner Pflanzfestsetzungen,
- geringfügige Modifikation eines Zufahrtsstandortes zur Berücksichtigung eines vorhandenen Alleebaumes im Heideweg sowie Aufnahme von Einfahrtbereichen in die Planzeichnung zur Berücksichtigung der baulichen Situation im Bereich der Bestandsgebäude in der Mittelstraße,
- sonstige redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen der Begründung, der Planzeichnung bzw. der Planlegenden.

3. ABWÄGUNG MIT IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aus der Lage im Stadtgebiet, der vorhandenen Erschließung der Flächen und der umgebenden Flächennutzung sowie aus dem nachlassenden Bedarf für die bisherige Nutzung (Gärten) leitet sich grundsätzlich eine zukünftige bauliche Nutzung ab. Weiterhin ist der Geltungsbereich im geltenden Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Alternativen hinsichtlich der Art der Nutzung beschränken damit auf den Rahmen einer zukünftigen Wohnnutzung innerhalb des Gebietes. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich darüber hinaus an den angrenzenden städtebaulichen Strukturen, zu denen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gehören. Die Baugebiete im Geltungsbereich werden entsprechend als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Siedlungs- bzw. Wohngebiete nach §§ 2, 3 oder 4a BauNVO sowie insbesondere eine intensivere Ausnutzung der Baugebiete z.B. durch eine dichtere Bebauung, eine geschlossene Bauweise o. ä. entsprechen nicht dem vorhandenen Gebietscharakter und lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nicht ableiten.

Mit der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Baugrundstücke für die Wohnnutzung geschaffen. Mit der vorrangigen Inanspruchnahme vorhandener innerörtlicher Flächenpotenziale für die Siedlungstätigkeit durch Maßnahmen der Innenentwicklung wird ein wesentliches im LEP eV festgelegtes Ziel der Raumordnung umgesetzt. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Dadurch kann einer Zersiedelung und einer weiteren Versiegelung durch die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen im Außenbereich entgegen gewirkt werden.

Die grundsätzlichen Planungsmöglichkeiten des Gebietes sind durch die genannten Rahmenbedingungen damit weitgehend vorgegeben. Besondere städtebauliche Gründe für ein Abweichen von den Planungsvorgaben am Standort bestehen nicht.