



Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 46 „FONTANESTRASSE - GARTENSTRASSE“

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



Veranlassung der Planaufstellung / Umweltbelange

Für eine innerstädtische Fläche in der Stadt Hennigsdorf wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2014 der Bebauungsplan Nr. 46 „Fontanestraße - Gartenstraße“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand der hier dargestellten „Zusammenfassenden Erklärung“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Fontanestraße - Gartenstraße“ ist die Entwicklung einer innerstädtischen Wohnbaulandreserve von ca. 4,2 ha durch eine Verdichtung des Gebietes zwischen der Feldstraße, der Gartenstraße, dem Heideweg sowie der Fontanestraße, um dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Im Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan ist die Darstellung möglicher Auswirkungen der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben auf Natur und Umwelt enthalten. Hierfür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 46 „Fontanestraße - Gartenstraße“ wurde auf der Grundlage einer Bestandsdarstellung der naturschutzfachlichen Schutzgüter einschließlich der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Eingriffs-/Ausgleichskonzept erstellt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation des Eingriffs gemäß den Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gem. BauGB erreicht.

Bei Umsetzung der Planungen im Plangebiet erfährt das Wohnumfeld insgesamt eine Aufwertung. Die Wohnqualität wird insofern erhöht, dass die Garagennutzungen im Blockinnenbereich aufgegeben werden, neue Vegetationsflächen angelegt und Bäume nachgepflanzt werden. Die Neuanlage von Grünflächen ermöglicht eine Nutzung durch einen Großteil der Bewohner und kompensiert die Beeinträchtigung des Bioklimas durch beabsichtigte Neuversiegelungen.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere ist durch den Verlust von Bäumen zu erwarten. Diese wird durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft wird keine dauerhaften Beeinträchtigungen erfahren. Auch die Veränderungen des Landschaftsbildes werden nicht als erheblich bewertet, da es im Bestand bereits geringe Wertigkeiten aufweist. Durch die Anlage eines Mietergemeinschaftsgartens, die Anlage von Vegetationsflächen und die Pflanzung von Bäumen werden teilweise neue Gartenstrukturen gefördert.

Die durch die geplante Neubebauung entstehende Neuversiegelung von Flächen wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Über den Flächenpool kann die Kompensation über Extensivierung von Intensivgrünland im Verhältnis 1:3 realisiert werden.

In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung sind schutzgutbezogen umweltrelevante Auswirkungen aufgeführt und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan dargelegt.

Hinweise zu Fauna / besonderem Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Um ein Eintreten von Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu verhindern sind Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung, Gebäude und Baumkontrolle vorgesehen.

Das umweltbezogene Abwägungsmaterial wurde in erster Linie aus den Ergebnissen des Umweltberichts bezogen. Neben den darin beschriebenen abwägungsbedürftigen Auswirkungen der Planung enthält dieser Empfehlungen für Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen. Abwägungsmaterial ergab sich auch im Rahmen der Behördenbeteiligung.

Wie mit den ermittelten bzw. vorgebrachten Umweltbelangen im Ergebnis der Abwägung umgegangen wird, ergibt sich aus der in „Abwägungsblöcken“ sortierten tabellenartigen Übersicht. Hierin werden den Umweltbelangen auch die anderen Belange gegenüber gestellt, die die Inkaufnahme bestimmter Nachteile für die Umwelt oder die Nichtberücksichtigung bestimmter Empfehlungen aus dem Umweltbericht rechtfertigen.

| Abwägungsblock 1: | |
|--|--|
| Nicht oder nur teilberücksichtigte Ziele und Inhalte aus Fachgesetzen und -plänen | |
| Allgemeine Ziele / Vorgaben | Umgang mit der Empfehlung |
| <p>Alleenschutz Entlang der Feldstraße, der nördlichen Gartenstraße sowie entlang des Heidewegs befinden sich straßenbegleitend Alleen, die als geschützte Landschaftsbestandteile definiert und somit zu erhalten sind. Eine Befreiung von den Verboten des § 17 BbgNatSchAG wird bei der zuständigen uNB beantragt.</p> | <p>Der Empfehlung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: Die geplante Zufahrt zum Plangebiet von der Feldstraße hat zur Folge, dass ein Bestandsbaum gefällt werden muss. Für den Verlust des Straßenbaums Nr. 104 in der Feldstraße sind deshalb Ausgleichszahlungen in Höhe der Kosten für eine Neupflanzung zu leisten.</p> | |
| Abwägungsblock 2: Vermeidung und Minderung von Eingriffen | |
| Empfehlungen aus dem Umweltbericht | Umgang mit der Empfehlung |
| <p>Standortprüfung / Varianten 1. Bei der Prüfung von <u>Standortalternativen</u> in einem Bebauungsplanverfahren sind nur städtebauliche Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu prüfen, da alternative Entwicklungsgebiete bereits bei der Entwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu diskutieren sind. Auf Grundlage der Bestandserhebung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Wertigkeit der vorhandenen Arten, Biotopstrukturen und des Baumbestandes können keine alternativen städtebaulichen Figuren empfohlen werden, die zu einer erheblichen Vermeidung oder Minderung des zu erwartenden Eingriffs führen würden.</p> | <p>Der Empfehlung wird grundsätzlich gefolgt.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: -</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>Artenschutz <u>Bauzeitenregelung:</u> Bauvorbereitende Maßnahmen (Baumfällungen, Abriss der Kleingartenlauben und Baufeldräumung) sind auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu legen. Der allgemeine Brutzeitraum erstreckt sich von Anfang März bis Ende August (01.03.-31.08.).</p> | <p>Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: Bauzeiten lassen sich nicht im B-Plan festsetzen. Es wurde ein textlicher Hinweis in die Begründung aufgenommen, wonach die Baudurchführung außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt werden sollen. Zuwiderhandlungen könnten dann ein Zugriffsverbot auslösen.</p> | |
| <p>Artenschutz <u>Gebäude und Baumkontrolle:</u> Vor dem Abriss der Kleingartenlauben sowie vor Fällungen von Bäumen sind Kontrollen auf Niststätten von Brutvögeln und Quartieren von Fledermäusen erforderlich. Sollten Niststätten oder Quartiere festgestellt werden und somit durch die Planung Fortpflanzungsstätten verloren gehen, müssen diese vorab ersetzt werden (CEF-Maßnahmen: Anbringen von Nistkästen und/oder Fledermauskästen).</p> | <p>Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: -</p> | |
| <p>Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere <u>Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen</u> Während des Baus sind Baumaterialien und Boden flächensparend zu lagern, um bestehende Vegetationsflächen zu schonen und eine Schädigung zu vermeiden.</p> | <p>Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: -</p> | |
| <p>Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere <u>Sicherung der Umgebung vor Befahrungen, Betretungen und Ablagerungen</u> Der Baustellenbereich ist von den angrenzenden Bereichen abzutrennen, so dass die hier befindlichen Vegetationsflächen nicht durch die Bautätigkeit beeinträchtigt werden.</p> | <p>Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: -</p> | |
| <p>Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere <u>Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen</u> Zur Verhinderung von Schäden am vorhandenen Baumbestand sind Bäume im Baustellenbereich zu schützen. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen</p> | <p>Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |

| | |
|---|---|
| Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: - | |
| Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere <u>Bodenschonende Bauweise</u> Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB). | Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt. |
| | Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> |
| Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: - | |
| Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere <u>Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb</u> Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden (auslaufende Schmier- und Treibstoffe, Leckage an abgestellten Baumaschinen usw.) sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die allgemeinen Anforderungen zur Vermeidung sind zu beachten. Die Maßnahme ist insbesondere in Anbetracht der Lage des Plangebietes innerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Stolpe zu beachten. | Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt. |
| | Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> |
| Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: - | |
| Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild/Erholung <u>Anlage von Vegetationsflächen</u> In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. | Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt. |
| | Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> |
| Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: - | |
| Schutzgut Boden/Wasser <u>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers:</u> Das Plangebiet befindet sich in einer künftigen Trinkwasserschutzzone. Nach § 3 Nr. 45 der Anlage 1.1 des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft ist nur das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die bewachsene Bodenzone, mit Vorliegen einer gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis und außerhalb von Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder Flächen mit schädlicher Bodenveränderung sowie bei einem Flurabstand des Grundwasser von 100 Zentimetern oder größer zulässig.. | Dieser Empfehlung ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7.2, den Hinweisen unter Pkt. 8.8 der Begründung und auf der Planzeichnung entsprochen. |
| | Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> |
| Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: - | |

| | |
|--|--|
| <p>Schutzgut Boden/Wasser <u>Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken in wasser- und luft-durch-lässigem Aufbau</u> Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen sowie Betonierung sind nicht erlaubt.</p> | <p>Dieser Empfehlung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1 im B-Plan entsprochen.</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: -</p> | |
| <p align="center">Abwägungsblock 3: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen</p> | |
| <p>Schutzgut Biotope, Landschaftsbild/Erholung <u>Ausgleichsmaßnahme: Kompensation durch Gehölzpflanzungen:</u> Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes greift für verlustig gehende Bäume die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf. Es sind in Absprache mit der Stadt Gehölzpflanzungen vorgesehen, um erforderliche Fällungen von 58 Bäumen zu kompensieren. Sollte es nicht möglich sein, alle Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen, sind die übrigen Pflanzungen auf anderen Grundstücken (der WGH) in Absprache mit der Stadt Hennigsdorf vorzunehmen.</p> | <p>Der Empfehlung wird gefolgt/ Hinweise auf Baumschutzverordnung in Begründung und Planzeichnung</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: Eine abschließende Umsetzbarkeit dieser Empfehlung kann erst bei Vorlage des Bebauungskonzeptes beurteilt werden.</p> | |
| <p>Schutzgut Biotope <u>Ersatzmaßnahme: Ausgleichszahlung für den Verlust eines Alleebaumes</u> Für den Verlust des Straßenbaums Nr. 104 in der Feldstraße in Höhe der Kosten für eine Neupflanzung (Ausnahme ist vorab bei der uNB zu beantragen)</p> | <p>Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: -</p> | |
| <p>Schutzgut Boden/Wasser <u>Ersatzmaßnahme: Extensivierung von Intensivgrünland</u> Durch Extensivierung von Intensivgrünland muss die Neuversiegelung vollständig kompensiert werden. Die Realisierung der Ersatzmaßnahme erfolgt über die Flächenagentur Brandenburg GmbH im Flächenpool Kremmen.</p> | <p>Der Empfehlung wird vollinhaltlich gefolgt</p> <p>Vollinhaltliche Berücksichtigung <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/></p> <p>Nichtberücksichtigung <input type="checkbox"/></p> |
| <p>Begründung im Falle der Nicht- oder nur Teilberücksichtigung: -</p> | |



Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als gering einzustufen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der zweimaligen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sind mehrere Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die teilweise berücksichtigt wurden. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus diesen Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Ablehnung einer Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Reihenhaushausgrundstücke durch die Mehrzahl der betroffenen Eigentümer: dem Hinweis wurde gefolgt.
- Ablehnung der geplanten viergeschossigen Bebauung der „Gartenhäuser“ südlich des WA 3: dem Hinweis wurde gefolgt und die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse reduziert.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer zweimaligen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus dieser Beteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Mitteilung zur Planung einer Trinkwasserschutzzone, die insbesondere hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten Einschränkungen hervorruft: der Hinweis wurde aufgenommen und die entsprechenden Belange im Planverfahren berücksichtigt.
- Die Forderung, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgrundstücks vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtlich zu sichern: wurde berücksichtigt.
- Dem Hinweis die Flächen „a“ und „b mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 gefolgt.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken ergaben sich geringfügige inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan Nr. 46 „Fontanestraße – Gartenstraße“, die berücksichtigt wurden.

Hennigsdorf, den