

Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 43
"Sportanlage an der Bahnhofstraße
in Nieder Neuendorf"**

**Begründung zum
Satzungsbeschluss**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsanlass/Planungsziele/Planerfordernis	3
II.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN	4
1.	Raumordnung und Landesplanung	4
2.	Flächennutzungsplan	4
3.	Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“	4
4.	Wasserwirtschaftliche Anforderungen	4
5.	Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen bei der Standortauswahl.....	5
6.	UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung	6
7.	Bodenverunreinigungen	6
III.	GESTALTUNGSKONZEPT	6
IV.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
V.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	9
1.1	Landschaftsplanung	9
1.2	Darstellung und Bewertung des vorhanden Zustandes von Natur und Landschaft.....	10
1.3	Darstellung und Bewertung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
1.4	Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe	11
1.5	Gesamtbewertung.....	12
2.	Auswirkungen auf den Haushalt	12
VI.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	12
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	13

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSZIELE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sportanlage an der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ liegt westlich der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn und grenzt an die Bahnhofstraße an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 hat eine Größe von ca. 2,4 Hektar. Die betroffenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

2. Planungsanlass/Planungsziele/Planerfordernis

Der Ortsteil Nieder Neuendorf stellt das herausragende Wohnungspotenzial der Stadt Hennigsdorf dar. Dementsprechend ist die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren von ca. 300 auf derzeit ca. 3.500 angewachsen. Im Zusammenhang mit der Zunahme der Wohnbevölkerung wurde die erforderliche soziale Infrastruktur errichtet bzw. es wurden vorhandene Einrichtungen ausgebaut. Dies betrifft auch die Grundschule in Nieder Neuendorf.

Im Zusammenhang mit der Schulsanierung und Schulerweiterung ist auf dem eigentlichen Schulgelände an der Lindenstraße zwar eine Turnhalle errichtet worden; die erforderlichen Freisportanlagen konnten jedoch aufgrund der beengten Grundstückssituation nicht geschaffen werden.

Im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf hat die Stadt Hennigsdorf inzwischen ein westlich angrenzendes größeres Grundstück erworben, das derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Auf einer Teilfläche dieses Grundstücks sollen nun in räumlicher Zuordnung zur Grundschule Nieder Neuendorf die erforderlichen Freisportanlagen geschaffen werden.

Die zu errichtende Sportanlage soll jedoch nicht nur dem Schulsport dienen. Sie ist als multifunktionale Anlage konzipiert und soll darüber hinaus auch dem allgemeinen Freizeitsport zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird sie außerhalb des Schulbetriebes jedermann zur Benutzung offen stehen. Maßgebend für die Ausgestaltung der Sportanlage sind die Anforderungen der Grundschule Nieder Neuendorf. Die Anlage soll für den Freizeitsport lediglich in dem Rahmen genutzt werden können, der durch das v.g. Anforderungsprofil vorgegeben wird. Nach den einschlägigen Richtlinien für die Ausgestaltung des Schulsports sind ein Kleinspielfeld, eine Laufbahn und eine Weitsprunganlage erforderlich.

Für die Errichtung der Sportanlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die vorgesehene Fläche liegt heute im Außenbereich i.S.v. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

II. PLANUNGSVORGABEN UND FACHBEZOGENE ANFORDERUNGEN

1. Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 28.05.2004 hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden der Länder Berlin und Brandenburg festgestellt, dass die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 43 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf wird der gesamte Planbereich des Bebauungsplans als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt.

Die inzwischen vorgenommenen vertieften städtebaulichen Untersuchungen haben ergeben, dass die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereichs Nr. 43 für die Errichtung der Sportanlage und begleitender öffentlicher Grünflächen nicht benötigt wird. Eine Teilfläche des Bebauungsplanbereichs soll auch zukünftig entsprechend der heutigen Nutzung landwirtschaftlich genutzt werden und wird dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist auch für diese Teilfläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich um eine geringfügige Verkleinerung der Grünflächen im Verhältnis zur Flächennutzungsplandarstellung handelt, die im Übrigen Ergebnis einer städtebaulich vertieften Planung ist. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden nicht berührt.

3. Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“

Westlich an das Plangebiet grenzt das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ an. Der Bebauungsplanbereich wird durch das LSG nicht tangiert. Der Schutzzweck des angrenzenden LSG wird durch die Errichtung einer Sportanlage nicht beeinträchtigt.

4. Wasserwirtschaftliche Anforderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Gewässer II. Ordnung (Graben). Dieser dient der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Errichtung der Sportanlagen und der begleitenden Grünflächen wird weder in die Bestandssituation des Grabens eingegriffen, noch ist eine Beeinträchtigung der Situation zu erwarten. Das Gewässer II. Ordnung wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Der zuständige Wasser- und Bodenverband hat gegen die Planung keine Bedenken.

5. Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen bei der Standortauswahl

Sportanlagen bergen regelmäßig in Bezug auf eine etwaig vorhandene benachbarte schutzwürdige Nutzung (z.B. Wohnbebauung) ein erhebliches Konfliktpotenzial. Aus diesem Grund wurde parallel zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes für die Sportanlage eine begleitende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei war als Untersuchungsansatz zu berücksichtigen, dass es sich bei der Errichtung der Sportanlage um eine Neuplanung handelt und insofern in Bezug auf die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung an der Bahnhofstraße und der Lindenstraße die einschlägigen Richtwerte der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sportanlagenschutzverordnung) und der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden müssen.

In einem ersten Arbeitsschritt wurden verschiedene Anordnungsmöglichkeiten für das geplante Kleinspielfeld unter Lärmgesichtspunkten betrachtet, da von dieser Sporteinrichtung die größten Lärmimmissionen zu erwarten sind. Aufgrund der angedachten Freizeitnutzung der gesamten Anlage wurde in Bezug auf das Nutzungsverhalten eine maximale tägliche Benutzungsdauer unterstellt.

Insgesamt wurden sieben Varianten für das geplante Kleinspielfeld berechnet. Hierbei hat sich herausgestellt, dass aus Immissionsgesichtspunkten eine Variante zur planerischen Bearbeitung besonders sinnvoll ist (Standort 3 der schalltechnischen Untersuchung vom 29.08.2003/11.09.2003 des Büros Akustik Office - Dipl.-Ing. Dox).

Auf der Grundlage dieser Anordnungsempfehlung wurde ein Entwurf für die geplante Sportanlage erarbeitet (siehe III.). Anhand der konkreten Entwurfparameter wurde dann in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung überprüft, ob für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen die einschlägigen Immissionswerte eingehalten werden (Gutachten des Büro Akustik Office - Dipl.-Ing. Dox vom 27.02.2004). Ergebnis dieser Überprüfung ist, dass bei einer Maximalvariante (unter Annahme einer maximalen, praktisch ununterbrochenen Nutzung aller lärmrelevanter Anlagenbereiche, werktags 06.00 – 22.00 Uhr und sonn- und feiertags 07.00 – 22.00 Uhr mit einer maximalen Anzahl von Personen) an zwei Immissionsorten eine Überschreitung des Richtwertes der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg von 50 dB(A) um 1,6 bzw. 2,3 dB(A) prognostiziert wird.

In einem weiteren Szenario (Variante Real) wurde die ununterbrochene zeitliche Nutzung in den Ruhezeiten mit 50 % angenommen und eingeschätzt, dass werktags zwischen 06.00 und 08.00 Uhr (also vor Schulbeginn) und sonn- und feiertags zwischen 07.00 und 09.00 Uhr eine Nutzung der Sportanlage ausgeschlossen sein dürfte. Unter Annahme dieser Nutzungsparameter wird der vorgenannte Richtwert der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg an allen Immissionsorten und zu jeder Beurteilungszeit eingehalten.

Der Gutachter kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass aus Immissionsschutzgründen dann gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn der konkreten Objektplanung des Kleinspielfeldes der Standort 3 der vergleichenden Standortanalyse zugrunde gelegt wird. Diese Vorgabe setzt den Entwurf der Sportanlage (siehe III.) um.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die zuständige Immissionsschutzbehörde (Landesumweltamt Brandenburg) den Annahmen und Rechen­ gängen des Gutachters gefolgt und hat keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es ggf. erforderlich sein kann, werktags zwischen 6 und 8 Uhr und sonn- und feiertags zwischen 7 und 9 Uhr die Nutzung der Sportanlage durch organisatorische Maßnahmen auszuschließen. Sofern sich während des Betriebs der Anlage ein solches Erfordernis einstellen wird, wird die Stadt Hennigsdorf die entsprechenden Maßnahmen treffen.

6. UVP-Pflicht nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich werden. Maßgebend hierfür ist zunächst eine Klärung, ob die Schwellenwerte der Ziffern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Liste der UVP-pflichtige Vorhaben) erreicht bzw. überschritten werden.

Dies ist beim Bebauungsplan Nr. 43 nicht der Fall, so dass eine UVP-Pflicht nicht besteht.

7. Bodenverunreinigungen

Nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg liegt der Bebauungsplanbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Dies bedeutet, dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist, die zu gegebener Zeit vom Vorhabenträger (Stadt Hennigsdorf) einzuholen ist.

III. GESTALTUNGSKONZEPT

Die Sportanlage besteht im Wesentlichen aus folgenden Sporteinrichtungen:

- Kleinspielfeld 28 x 44 m,
- 75 m-Laufbahn,
- Weitsprunganlage.

Darüber hinaus sind mehrere Wiesenbereiche geplant, die für sonstige sportliche Aktivitäten, aber auch als Ruhe- und Aufenthaltsbereich genutzt werden können.

Die Erschließung der Sportanlage erfolgt einerseits von der Bahnhofstraße; darüber hinaus auch von der Straße Zur Baumschule, damit eine unmittelbare Verbindung zur Grundschule Nieder Neuendorf geschaffen wird. An der Bahnhofstraße entstehen insgesamt sieben Stellplätze.

Landschaftsplanerische Entwurfsidee für die Sportanlage ist die Errichtung einer Freiraumarena. Aus diesem Grund sollen die Sporteinrichtungen und Wiesenflächen durch umfangreiche radiale Gehölzpflanzungen begrenzt werden. Der Charakter einer Arena soll durch landschaftsmodellierende Maßnahmen weiter verstärkt werden. Die umfangreichen Randbepflanzungen bewirken darüber hinaus, dass die Sportanlage nicht als Fremdkörper im Landschaftsbild erscheinen wird.

Die gestalterische Grundkonzeption wird aus der Plandarstellung auf Seite 8 ersichtlich.

IV. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan setzt die Fläche der gesamten Sportanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" fest. Hierdurch wird der multifunktionale Charakter der Anlage als umfassend begrünte Spiel- und Sportanlage betont. Durch textliche Festsetzung werden die zulässigen Sportanlagen einschränkend bestimmt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die den umfassenden schalltechnischen Untersuchungen zugrunde liegenden Anlagenvorgaben nicht überschritten werden können.

Weitergehende räumliche Zonierungen der festgesetzten Grünfläche im Hinblick auf die Zulässigkeit einzelner Sportanlagen sind nicht erforderlich. Die Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes sowie die darauf basierenden umfassenden Immissions-schutzberechnungen haben gezeigt, dass die Errichtung der Sportanlage ohne regelungsbedürftige Immissionskonflikte möglich ist. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist regelmäßig dann umgesetzt, wenn im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgezeigt worden ist, dass die geplanten Nutzungen keinen unlösbaren Nutzungskonflikt darstellen. Sofern die geplanten Nutzungen ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren erfordern (z.B. ein Baugenehmigungsverfahren), ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Untersuchungs- und Festsetzungstiefe ausreichend, die aufzeigt, dass die nachfolgend erforderliche Genehmigung erteilt werden kann und der Bebauungsplan insofern vollzugsfähig ist. Beide benannten Voraussetzungen sind im konkreten Fall gegeben. Einerseits ist für die Errichtung der Sportanlage die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich; andererseits haben die Immissionsschutzuntersuchungen ergeben, dass die geplanten Sportanlagen ohne Nutzungskonflikte im rechtlichen Sinne innerhalb der festgesetzten Grünfläche genehmigungsfähig sind.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan nördlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Diese Fläche, die bereits heute landwirtschaftlich genutzt wird, soll auch dementsprechend zukünftig bewirtschaftet werden. Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans haben Gespräche mit dem dort tätigen Landwirt zur Frage der Eignung dieser gegenüber der heutigen Situation verkleinerten Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden. Hierbei wurde bestätigt, dass die verbleibende Flächengröße für eine landwirtschaftliche Nutzung im Zusammenhang mit der Nutzung angrenzender Flächen ausreichend ist und der Landwirt auch zukünftig eine landwirtschaftliche Nutzung dort betreiben wird.

Der Bebauungsplan setzt auch verschiedene Verkehrsflächen fest. Zur Erschließung der Sportanlage wird die Bahnhofstraße um ca. 60 m verlängert. Am Bauende der verlängerten Bahnhofstraße werden die erforderlichen Stellplätze angelegt, die dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind. Da die Verlängerung der Bahnhofstraße heute eine Hauptzufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr im angrenzenden Außenbereich darstellt, wird die verlängerte Bahnhofstraße in dem entsprechenden Abschnitt als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg" festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe unten) notwendigen Baum- und Strauchpflanzungen fest (textliche Festsetzungen Nr. 2 bis Nr. 5).

V. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Landschaftsplanung

Die geplante Maßnahme ist aus der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf entwickelt. Die Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf dieser Planungsebene durch die Ergebnisse des Landschaftsplans bereits erfolgt, so dass das Vorhaben im Grundsatz keinen Konflikt darstellt.

1.2 Darstellung und Bewertung des vorhanden Zustandes von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 stellt einen typischen Ausschnitt der westlichen Ortsrandlage von Nieder Neuendorf dar. Den Abschluss des Siedlungsgebietes bildet die für das Landschaftsbild und den Biotop- und Artenschutz bedeutsame aufgelassene Trasse der ehemaligen Osthavelländischen Eisenbahn mit ausgeprägtem Baum- und Gebüschbestand. Westlich daran grenzt heute eine als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche an. Aufgrund der intensiven Nutzung ist auf diesen Flächen von einer eingeschränkten Bedeutung für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz auszugehen. Einziges gliederndes Element zwischen Siedlungs- und Waldrand ist ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Entwässerungsgraben, der mit standorttypischen ruderalen Stauden und einzelnen Sträuchern und Bäumen bestanden ist. Diesem Graben kommt aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Biotopvernetzung eine mittlere Bedeutung zu.

Der Untergrund im Geltungsbereich ist sandig. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von weniger als 2 m und ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Die offenen Flächen sind darüber hinaus von Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Westlich des Grabens beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer. Im Süden begrenzt ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, der in Verlängerung der Bahnhofstraße verläuft, den Geltungsbereich. Er dient auch der Erschließung der westlich an Nieder Neuendorf angrenzenden Landschaftsräume für Erholungssuchende.

1.3 Darstellung und Bewertung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplante Sportanlage wird als "Landschaftsarena" gestaltet: Die im Bestand sehr offene und wenig gegliederte landwirtschaftlich genutzte Fläche erfährt durch in erster Linie vegetative Elemente eine neue räumliche Gestaltung. Kreissegmentförmig angeordnete Abschnitte von Strauchflächen, extensiv genutzten Wiesenflächen und intensiver gepflegte Rasenflächen verdeutlichen den Übergang vom Siedlungsgebiet in die Kulturlandschaft und konzentrieren in Kombination mit drei radial angeordneten Rasenwällen gleichzeitig die Aufmerksamkeit auf die Sportanlage.

In Verlängerung der Bahnhofstraße wird der vorhandene unbefestigte landwirtschaftliche Weg bis zum Graben mit einer hydraulisch gebundenen Tragdeckschicht befestigt und mit einer Baumreihe versehen. Poller verhindern das unbefugte Befahren.

Im Rahmen des Vorhabens werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 10ff BbgNatSchG durch die Versiegelung bzw. Befestigung von bisher unbefestigten Ackerflächen verursacht. Betroffen sind ca. 1.700 qm für Sportflächen (wasserdurchlässiger Kunststoffbelag Kleinspielfeld und Laufbahn), ca. 930 qm für Wege (Betonsteinpflaster), ca. 220 qm für die Verlängerung der Bahnhofstraße (Asphalt) und ca. 90 qm für Stellplätze (Betonsteinpflaster mit Rasenfuge). Darüber hinaus müssen 3 jüngere Bäume (Pappeln) sowie ca. 150 qm Strauchfläche zur Herstellung der Erschließung im Norden (Straße zur Baumschule) gerodet werden.

Die Begrünung der sonstigen Anlagenbestandteile ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Die nördlich der Straße Zur Baumschule liegenden Flächen des Geltungsbereiches bleiben unverändert landwirtschaftliche Nutzfläche.

Eingriffe in den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin versickert wird.

1.4 Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

Gemäß § 10 Abs. 1 und 2 BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Das Vorhaben wird auf Flächen beschränkt, die im Bestand von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz sind (Ackerflächen). Hingegen werden die wertvolleren Landschaftselemente (Graben und Gehölzbestand Osthavelländische Eisenbahn) erhalten.

Die Sporteinrichtungen und somit die Versiegelungen sind konzentriert angeordnet und hinsichtlich ihrer Flächengröße minimiert. Der Sportplatzbelag ist wasserdurchlässig, die Wege werden mit Pflaster im Sandbett befestigt. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden somit vermieden.

Im Rahmen des Vorhabens sind umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen im südlichen Teil des Geltungsbereiches geplant. So werden entlang des landwirtschaftlichen Weges und nördlich des Kleinspielfeldes insgesamt 12 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Hinzu kommen ca. 2.000 qm Strauchpflanzungen mit heimischen standortgerechten Sträuchern in den oben beschriebenen Kreissegmenten sowie ca. 5.000 qm Wiesen- und 5.700 qm Rasenflächen. Letztere unterscheiden sich lediglich in der Mahdhäufigkeit in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität. Von besonderer ökologischer Bedeutung sind die naturnahen Landschaftsstrukturen aus Bäumen, Sträuchern und vorgelagerten Wiesenflächen.

Die Bepflanzung und dauerhafte Begrünung des Areals trägt zu einer Aufwertung der klimatischen Funktionen bei und führt zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

Zur Vollkompensation sind nach den vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelungen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (HVE Stand: Januar 2003) neben der Pflanzung der vorstehend benannten Bäume und Sträucher die Ausbildung einer Fläche von ca. 3.000 qm als Langgraswiese notwendig.

Der Vollzug der dargestellten Maßnahmen wird durch die Stadt Hennigsdorf als Vorhabenträger gewährleistet. Die beschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; für die zur Vollkompensation erforderliche Anlage und dauerhafte Bewirtschaftung einer Langgraswiese wird ein Selbstbindungsbeschluss der Stadt Hennigsdorf gefasst.

1.5 Gesamtbewertung

Im Vergleich mit der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist die dauerhafte Begrünung mit Sträuchern, Wiesen und Rasenflächen als deutliche Aufwertung zu beurteilen. Die dargelegten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Boden bzw. den Verlust von Einzelbäumen und Sträuchern (ca. 3.090 qm) werden durch die beschriebenen Begrünungsmaßnahmen (ca. 12.700 qm) innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen, so dass nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen insgesamt keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes verbleiben. Die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Sportareals im Geltungsbereich trägt in Verbindung mit der landschaftlichen Gestaltung zur erheblichen Verbesserung der Erholungssituation in Nieder Neuendorf bei.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hennigsdorf Herstellungskosten in einer Größenordnung von ca. 340.000,- EUR. Die hierfür erforderlichen Finanzierungsmittel werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bereit gestellt.

VI. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren ist nach den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches in der bis zum 19.07.2004 geltenden Fassung eingeleitet worden. Aus diesem Grund wird in Anwendung der Überleitungsvorschriften der ab 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches das Aufstellungsverfahren nach dem bisher geltenden formellen Recht weiter geführt.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 (einschließlich) geltenden Fassung,
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl 91 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

**Bearbeitung im Auftrag
der Stadt Hennigsdorf**

**Hennigsdorfer Gesellschaft
für Stadtentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
Tel.: 03302/807421**

Bearbeiter:

Jochem Lunebach
Dagmar Jahn

Hennigsdorf, 20. Dezember 2004