

**Stadt  
Hennigsdorf**



Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 45 "Mittelstraße"**

Begründung mit Umweltbericht

März 2008





Stadt Hennigsdorf

**Bebauungsplan Nr. 45 - "Mittelstraße"**

Begründung mit Umweltbericht

März 2008

<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Hennigsdorf
<b>Koordination:</b>	Frau Koch (Fachbereich Stadtentwicklung) e-mail: PKoch @Hennigsdorf.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadt • Land • Fluss Büro für Städtebau und Umweltplanung Oranienburger Straße 37 10117 Berlin Tel: 030 / 612 808 48 Fax: 030 / 612 808 55 e-mail: info@slf-berlin.de
<b>Bearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. Samir Hamzeh Dipl.-Ing. Christian Voigt cand.-Ing. Norman Kaltschmidt
<b>Landschaftsplanung / Umweltbericht:</b>	Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA Fürst-Bismarck-Straße 20 13469 Berlin Tel: 030 / 417 05 670 Fax: 030 / 417 05 678 e-mail: info@buero-wallmann.de
<b>Bearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. Matthias Gramsch Dipl.-Ing. Stefan Wallmann
<b>Stand:</b>	1. März 2008

## INHALT

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION		
1	VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	8
2	RECHTSGRUNDLAGEN	9
3	PLANUNGSGEBIET	10
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
3.2	LAGE / STÄDTEBAULICHE VERFLECHTUNG	11
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN	12
4.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	12
4.2	REGIONALPLANUNG	13
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN	14
5	SITUATIONSANALYSE	16
5.1	BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	16
5.2	VERKEHR	16
5.3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
5.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	18
5.5	ALTLASTEN / KAMPFMITTELBELASTUNG	18
5.6	BAUGRUND	18
5.7	DENKMALSCHUTZ	19
5.8	NATURRÄUMLICHE SITUATION	19
6	PLANUNG / KONZEPT	20
6.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT (GESTALTVORSCHLAG)	20
6.2	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	21
6.3	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN	23
6.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23
6.3.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	24
6.3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
6.3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25
6.3.5	Ergebnisse der Abwägung	26
6.4	FLÄCHENBILANZ	26

TEIL B BEBAUUNGSPLAN

7	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	27
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
7.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
7.3	BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	29
7.4	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	30
7.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	31
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)	31
7.7	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	33
7.8	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	33
7.9	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	33
7.10	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)	36
7.11	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)	37
7.12	HINWEISE	38
TEIL C AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEBAUUNGSPLAN		
8	BODENORDNUNG	39
9	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	39
10	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	39

TEIL D	UMWELTBERICHT	
11	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	41
12	FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	41
13	UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG	43
14	INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG	43
15	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	43
15.1	LAGE UND NATURRAUM	44
15.2	SCHUTZGUT MENSCH	44
15.3	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	45
15.3.1	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	45
15.3.2	Biotopbestand	46
15.3.3	Fauna	49
15.4	SCHUTZGUT BODEN	50
15.5	SCHUTZGUT WASSER	50
15.6	SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	51
15.7	SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG	52
15.8	SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	52
16	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	53
16.1	AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH	53
16.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER PFLANZEN UND TIERE	53
16.3	AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN	54
16.4	AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER	54
16.5	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER KLIMA/LUFT	54
16.6	AUSWIRKUNGEN AUF DAS ORTS-/ UND LANDSCHAFTSBILD	54
16.7	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	55
16.8	WECHSELWIRKUNGEN	55
16.9	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	55
17	NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	56
17.1	EINGRIFFE	56

17.1.1	Flächige Eingriffe	56
17.1.2	Baumschutz	59
17.1.3	Artenschutz	59
17.2	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR MINDERUNG DER EINGRIFFE	59
17.3	MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ	60
17.3.1	Flächige Eingriffe	60
17.3.2	Baumschutz	63
17.4	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ	64
18	PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	65
19	BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF	65
20	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	66
21	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	66
TEIL E VERFAHREN		67
TEIL F ANHANG		68
	Textliche Festsetzungen	
	Situationsplan	
	Übersicht Aufteilung Innenbereich / Außenbereich	
	Gestaltvorschlag (Plan Städtebaulicher Entwurf)	
	Bebauungsplan M. 1:1000 (im Original)	
ABBILDUNGEN		
Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich	10
Abbildung 2:	Ausschnitt FNP	14
Abbildung 3:	Städtebauliches Gestaltkonzept (schematische Darstellung)	21

## TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION

### 1 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat am 21. Februar 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - "Mittelstraße" beschlossen.<sup>1</sup> Ziel des eingeleiteten Planverfahrens ist die Qualifizierung einer innerstädtischen Wohnbaulandreserve von ca. 3,0 ha durch eine behutsame Verdichtung des Gebietes zwischen der Feldstraße, der Brandenburgischen Straße, dem Heideweg sowie der (verlängerten) Kiefernstraße. Baulich geprägt wird das Planungsgebiet derzeit durch vier straßenbegleitende, III-geschossige Reihenhauserzeilen beidseitig der Mittelstraße. Die übrigen Flächen wurden bislang gärtnerisch, bzw. zu Erholungszwecken genutzt und sollen zukünftig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Angestrebt wird die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit straßenbegleitender Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließung soll über die bestehenden Anliegerstraßen erfolgen. Zwischen Feldstraße und Heideweg soll zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke die (verlängerte) Kiefernstraße als öffentliche Straße ausgebaut werden.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich bereits vollständig in Eigentum eines Wohnungsbauinvestors. Vom Investor vorgelegte Bebauungsvorschläge wurden aufgegriffen und bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer ausführlichen Variantendiskussion fortentwickelt. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bildet ein mit dem Vorhabenträger abgestimmtes städtebauliches Konzept für eine Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern.

Die räumlichen Gegebenheiten innerhalb des Planungsgebietes lassen eine Verdichtung des baulichen Bestandes im Rahmen der Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB nicht zu. Voraussetzung für eine Qualifizierung der Flächen als Wohngebiet ist daher die Schaffung von verbindlichen planungsrechtlichen Festlegungen für eine gesicherte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Standortes. Neben den vorab genannten Arbeitsschwerpunkten besteht planerischer Handlungsbedarf insbesondere in folgenden Sachbereichen

- Sicherung einer sich in das Ortsbild einfügenden Bebauung, der verkehrlichen Erschließung sowie der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets
- Ausschluss nicht gebietsverträglicher Nutzungen
- Sicherung und Erhalt der gärtnerisch geprägten Blockinnenbereiche
- Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen als Grundlage für die Abwägung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Erarbeitung von landschaftsplanerischen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen sowie zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

---

<sup>1</sup> Beschluss Nr. BV 0010/2007



- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften / bauordnungsrechtlicher Vorschriften zur Sicherung und Gestaltung des Ortsbildes.

Zur Absicherung der planerischen Zielsetzungen in einem rechtsverbindlichen Verfahren ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der bestehenden Rechtslage wird 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 wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die vorliegende Begründung fasst den Stand der Planerarbeitung zur Beschlussfassung (Satzung) durch die Stadt Hennigsdorf zusammen. Im Vorfeld haben fachliche Abstimmungen und Diskussionen sowohl innerhalb der städtischen Gremien als auch mit einzelnen Fachbehörden sowie dem Vorhabenträger stattgefunden. Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten im September 2007. Die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Januar 2008 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf<sup>1</sup> entwickelt.

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316 - Nr. 64);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch das „Erste Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ vom 12.12.2007 (BGBl. I Nr. 63 vom 17. Dezember 2007, S. 2873);

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79).

---

<sup>1</sup> in Kraft getreten am 18.11.1999

### 3 PLANUNGSGEBIET

#### 3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

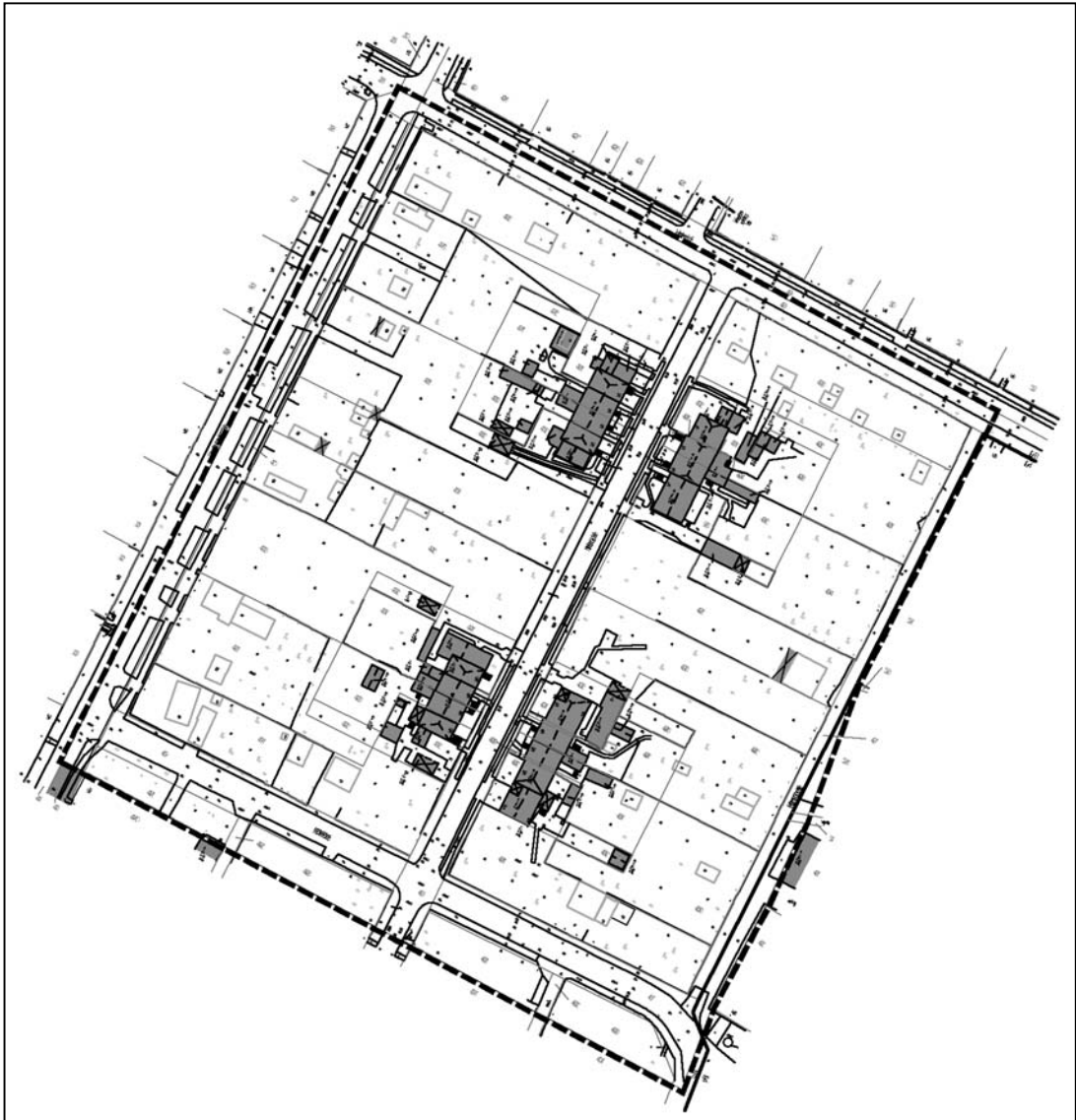


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Der 3,03 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Mittelstraße" umfasst die Flächen beidseitig der Mittelstraße zwischen der Feldstraße im Südwesten, der Brandenburgischen Straße im Nordwesten, dem Heideweg im Nordosten sowie dem Verbindungsweg zwischen der Feldstraße und dem Heideweg (verlängerte Kiefernstraße) im Südosten.

Nachfolgend aufgeführte Flurstücke befinden sich vollständig bzw. teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

**Hennigsdorf, Flur 4** teilweise:

46/10; 54; 55/11

**Hennigsdorf, Flur 13** teilweise:

443; 444;; 467; 468; 469, 488

vollständig:

448/1; 448/2; 448/3; 466/1;466/2; 466/3,; 470; 471/1;  
471/2; 472/1; 472/2; 472/3; 473/1; 473/2; 473/3; 474/1;  
474/2; 475/1;475/2; 476/1; 476/2; 476/3; 477/1; 477/2;  
477/3; 478/1; 478/2; 479/1; 479/2; 479/3; 480/1; 480/2;  
480/3; 480/4; 480/5; 481/1; 481/4; 482/1; 483/1; 483/2;  
483/3; 484/1; 484/2; 484/3; 485/1; 485/2; 485/3; 486/1;  
486/2; 486/3; 487.

Eine Vermessung des Planungsgebietes ist vor Beauftragung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden. Als Planunterlage für den Bebauungsplan ist gemäß § 1 PlanzV 90 ein Vermessungsplan im Originalmaßstab 1:500 mit dem Sachstand Juli 2007 verwendet worden. Der Geltungsbereich ist der obigen Abbildung zu entnehmen.

### **3.2 LAGE / STÄDTEBAULICHE VERFLECHTUNG**

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Hennigsdorf, in ca. 1 km Entfernung von Bahnhof und Stadtzentrum. Es liegt inmitten des durch die bestehenden Wohngebiete bzw. -siedlungen geprägten Siedlungsbereiches westlich des Bahndamms und schließt unmittelbar südlich an die Heimstättensiedlung zwischen August-Bebel-Straße und Brandenburgischer Straße an.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die das Gebiet umgrenzenden und in das Hennigsdorfer Straßennetz eingebundenen Straßen. Brandenburgische Straße und Feldstraße dienen als Sammelstraßen in nördliche bzw. westliche Richtung und verbinden mit den kreuzenden Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen (Marwitzer und Berliner Straße, Fontanestraße). Verbindungen an das übergeordnete Straßennetz bestehen über die im Stadtgebiet verlaufenden Landesstraßen L 17 (Marwitzer Straße), mit nördlicher Anbindung an die A 10 (nördlicher Berliner Ring, AS 30 "Oberkrämer"), L 171 (Ruppiner Straße), mit Anbindung an die A 111 Autobahnzubringer Hamburg (AS 2b "Stolpe") sowie L 172 (Veltener Straße), ebenso mit Anbindung an die A 111 (AS 2a "Hennigsdorf" über Kreisstraße K 6517). Über die bestehenden Straßenverbindungen ist das Planungsgebiet optimal in das städtische sowie das übergeordnete Straßennetz eingebunden.

Eine direkte Anbindung des Planungsgebietes an das ÖPNV-Netz besteht über die Buslinie 824 der OVG (VBB), welche zwischen den Bahnhöfen Hennigsdorf und Oranienburg mit derzeit 20-minütigem Fahrtakt zu den Spitzenzeiten verkehrt. Der Haltepunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes an der Ecke Feldstraße/Waldstraße. Über den nah gelegenen Hennigsdorfer Bahnhof bestehen Anbindungen an die S-Bahn Teltow-Stadt - Hennigsdorf

(S 25), den Regionalexpress RE 6 (Prignitz-Express) Berlin-Spandau - Neuruppin - Wittstock - Perleberg - Wittenberge sowie die Regionalbahnen RB 20 Oranienburg - Hennigsdorf - Potsdam und RB 55 Hennigsdorf - Velten - Kremmen.

Die Hauptversorgungseinrichtungen für die Bewohner befinden sich im städtischen Zentrum um den S- und Regionalbahnhof (alter Ortskern, Postplatz, Havelplatz). Weitere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in den Hennigsdorfer Nebenzentren am Rosa-Luxemburg-Platz in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets sowie in Hennigsdorf-Nord an der Ecke Marwitzer / Rigaer Straße.

Die bauliche Umgebung des Planungsgebietes ist durch die bestehenden Wohnbebauungen geprägt. Im Siedlungsbereich überwiegen Einfamilienhausbebauungen in gering verdichteter Form, mit I bis II Geschossen (insbesondere innerhalb der landschaftlich geprägten Wohngebiete am Waldrand) sowie auch verdichtet, als Doppel- oder Reihenhäuser in Siedlungsform vor 1945 bzw. nach 1945 mit I bis zu III Geschossen. Als städtebauliche Besonderheit ist die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Heimstättensiedlung zwischen August-Bebel-Straße und Brandenburgischer Straße hervorzuheben, welche 1922 im Rahmen des Werkwohnungsbaus für das Stahl- und Walzwerk als Häusergruppe mit dörflichem Charakter und einer Art zentraler Dorfaue errichtet wurde. Die Stadt Hennigsdorf hat eine Gestaltungssatzung aufgestellt um das Erscheinungsbild der Siedlung in seiner städtebaulichen Qualität und Geschlossenheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Verbindungen mit angrenzenden Landschaftsräumen sowie innerörtlichen Grün- und Freiflächen bestehen über das vorhandene Straßen - bzw. Fuß- und Radwegenetz.

## **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN**

### **4.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Bei der Erarbeitung der Inhalte und Ausweisungen des Bebauungsplanes sind die raumordnerischen und landesplanerischen Planungsvorgaben zu berücksichtigen. Die Landesentwicklungspläne für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) - ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - sowie zur Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) sind für den Bebauungsplan Mittelstraße als übergeordnete Planungen nicht unmittelbar relevant.

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV)<sup>1</sup> werden die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich ausgewiesen und liegen innerhalb des potenziellen Siedlungsbereiches Hennigsdorf/Velten. Darüber hinaus ist Hennigsdorf ein Handlungsschwerpunkt innerhalb der polyzentrischen Siedlungs-

---

<sup>1</sup> Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186)

struktur. Handlungsziel ist hier u.a. die Konzentration der Siedlungsentwicklung. Wesentliches im LEP eV festgelegtes Ziel ist die vorrangige Inanspruchnahme vorhandener innerörtlicher Flächenpotenziale für die Siedlungstätigkeit durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

Mit der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verfolgten Zielstellung, das vorhandene innerörtliche Flächenpotenzial für den Wohnungsbau auszuschöpfen, wird den Vorgaben der Landesplanung entsprochen. Die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg GL 8 mit Schreiben vom 8. August 2007 sowie auch im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007 mit Stellungnahme vom 18.12.2007 bestätigt.

#### Hinweis:

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte 1 zum Entwurf des LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs.1 Nr. 2 des LEP B-B-Entwurfs die Entwicklung von Siedlungsflächen zulässig sein soll.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele aus dem LEP eV verbindlich.

## **4.2 REGIONALPLANUNG**

Die Regionalplanung ist ein wesentliches Element zur Umsetzung der hochstufigen landesplanerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen. Sie transportiert die inhaltlichen Aussagen der Landesplanung auf die Ebene der Region und bildet damit eine Zwischenebene im Spannungsfeld von Landesplanung, Fachplanung und kommunaler Bauleitplanung. Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Für das Planungsgebiet ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung insbesondere aus dem *Regionalplan I (ReP I) Zentrale Orte - Gemeindefunktionen*<sup>1</sup> sowie dem Entwurf zum *Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP)*<sup>2</sup>.

Die durch die Regionale Planungsgemeinschaft ebenfalls vorgelegten (sachlichen) Teilpläne *Windenergienutzung*<sup>3</sup> und *Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (Entwurf)* sind für die Inhalte des Bebauungsplanes nicht unmittelbar relevant.

---

<sup>1</sup> Regionalplan I Zentrale Orte - Gemeindefunktionen, veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger, Beilage zum Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 14 vom 16. April 1998

<sup>2</sup> Regionalplan (Entwurf), Entwurf vom 26. Juli 2000

<sup>3</sup> Sachlicher Teilplan Windenergienutzung, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 S. 843 vom 10. Sept. 2003

Nach der konkretisierenden Festlegung des Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der "allgemeinen Siedlungsfläche". Die Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung der maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung möglich, entspricht dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche und trägt der gewachsenen Siedlungsstruktur Rechnung. Die Vereinbarkeit der Planung mit den regionalplanerischen Belangen und Erfordernissen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel letztmalig im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 17.12.2007 zum Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007 bestätigt.

#### 4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

##### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Abbildung 2: Ausschnitt FNP

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem am 18.11.1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennigsdorf

dorf entwickelt. Für das unmittelbare Planungsgebiet enthält der FNP folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche (W) für das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches,
- Grünverbindung entlang der Feldstraße als Bestandteil der Ost-West Verknüpfung der LSG "Nauen-Brieselang und Krämer" und "Stolpe" über Forststraße, Brandenburgische Straße, Feldstraße, August-Conrad-Straße,
- vollständige Lage innerhalb nachrichtlich übernommener Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet).

Unmittelbar angrenzende Bereiche sind ebenfalls überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen. Südöstlich des Planungsgebietes ist der Bereich des Nahversorgungszentrums am Rosa-Luxemburg-Platz als Mischbaufläche dargestellt. Nachrichtlich dargestellt ist unmittelbar nördlich des Planungsgebietes der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Heimstättensiedlung".

Mit den im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthaltenen Hinweisen für die Bauleitplanung wird das Planungsgebiet der Wohnbaufläche II (GFZ 0,4 - 0,8 / Verdichtete Einfamilienhausbebauung) zugeordnet und als Potenzialfläche für den Wohnungsbau innerhalb der Bestandsentwicklung für eine "behutsame Verdichtung bestehender Siedlungsteile" bestimmt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren die im FNP getroffenen Darstellungen und stehen diesen nicht entgegen.

#### LANDSCHAFTSPLAN

Die Beschreibung der für das Planungsgebiet relevanten Inhalte des Landschaftsplanes erfolgt in Teil D "Umweltbericht" (siehe Kapitel 12).

## **5 SITUATIONSANALYSE**

### **5.1 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR**

Das etwa 3 Hektar große Planungsgebiet wird weitgehend durch die bislang überwiegende gärtnerische Nutzung der Grundstücke zwischen Feldstraße, Brandenburgischer Straße, Heideweg und (verlängerter) Kiefernstraße geprägt.

Charakteristisch dabei sind zusammenhängende Gartenflächen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlichen Grün- bzw. Vegetationsstrukturen. So variiert die gärtnerische Nutzung der Grundstücke von intensiv gepflegten Gartenflächen bis zu Gartenbrachen mit aufgelassener Nutzung. Weitgehend gleichmäßig auf die Grundstücke verteilt ist der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches. Insgesamt befinden sich rund 190 Laub-, Nadel- und Obstbäume verschiedener Größen und Altersklassen im Planungsgebiet. Viele Grundstücke und Parzellen sind durch stellenweise hohe Hecken von den angrenzenden Straßenräumen und teilweise auch voneinander abgegrenzt.

Auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke beschränkt sich die bauliche Nutzung auf kleinteilige bauliche Anlagen. Dabei handelt es sich um Garagen, Schuppen und kleine Gartenhäuser, welche in die Grünflächen eingebettet und der Gartennutzung nachgeordnet sind.

Einzig die Mittelstraße erhält mit den beidseitig der Straße in den 1930er Jahren errichteten Reihenhäusern eine bauliche Prägung. Nur hier findet bereits heute eine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches statt. Die Bebauung besteht aus vier III-geschossigen Hausgruppen von denen jeweils zwei gegenüberliegend angeordnet sind. Alle Hausgruppen gliedern sich in vier Einheiten und umfassen somit jeweils zwei Mittel- und zwei Endtypen. Zwischen den Hausgruppen befinden sich Gartengrundstücke ohne Wohnbebauung.

Den Wohngebäuden zugeordnet sind private Grün- bzw. Gartenflächen. Diese weisen einen hohen Bestand auch an Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen auf. Zur Erschließung ihrer Gärten bzw. Grundstücksfreiflächen verfügen die Mitteltypen der vorhandenen Wohngebäude über rückwärtige Zufahrten von der Brandenburgischen Straße bzw. der Kiefernstraße, welche über Grunddienstbarkeiten auf den betroffenen benachbarten Grundstücken gesichert sind.

Die Grundstücke sind zu den angrenzenden Straßenräumen sowie größtenteils auch untereinander durch Zäune abgegrenzt.

### **5.2 VERKEHR**

Das Planungsgebiet ist über die bestehenden Straßen verkehrlich erschlossen und durch die Brandenburgische Straße und die Feldstraße an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden (siehe Kapitel 3.2). Heideweg und Mittelstraße haben die Funktion von Anliegerstraßen. Dabei ist die verlängerte Kiefernstraße bisher nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.



Gestalterische und funktionale Mängel hinsichtlich Ausbaustandard und Querschnitt weisen die Straßenräume der Feldstraße (z.T. fehlende Gehwege, fehlende Straßenraumbegrünung) und insbesondere die verlängerte Kiefernstraße auf, welche vollständig unbefestigt und im nördlichen Teil bis zum Heideweg nur als Fußweg ausgebildet ist. Der Straßenraum des Heidewegs ist durch die dichte Folge beidseitig vorhandener Straßenbäume geprägt (Alleecharakter).

Bauliche Veränderungen an den Straßenräumen sind zur Behebung der bestehenden Mängel bzw. in Folge des bestehenden Erschließungserfordernisses vor allem in der Kiefernstraße (verkehrsberuhigter Ausbau bis Heideweg als öffentliche Verkehrsfläche) sowie an der Feldstraße (erweitertes Profil mit beidseitigem Gehweg und Grünstreifen mit Bäumen) erforderlich.

Über die Buslinie 824 der OVG (VBB) mit nah gelegenen Haltepunkt an der Ecke Feldstraße/Waldstraße ist das Planungsgebiet in das ÖPNV-Netz eingebunden. Über den nah gelegenen Hennigsdorfer Bahnhof bestehen Anbindungen an das Regionalbahn- und das S-Bahn-Netz (siehe Kapitel 3.2).

### **5.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Das Planungsgebiet ist über die bestehenden Leitungen und Anlagen an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

Träger der Versorgung mit Trinkwasser sowie der Abwasserentsorgung in der Stadt Hennigsdorf ist die OWA (Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH). In den anliegenden Straßen bestehen - sofern nicht bereits vorhanden - Anschlussmöglichkeiten an die Wasser- und Abwasser-netze der Stadt. Lediglich innerhalb der verlängerte Kiefernstraße werden Neuverlegungen der Wasser- und Schmutzwasserleitungen erforderlich. Alle Grundstücke unterliegen dem Anschlusszwang gemäß Satzung. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

Für die Löschwasserversorgung stehen zur Zeit fünf Löschwasserentnahmestellen im Geltungsbereich zur Verfügung bzw. grenzen unmittelbar an diesen an. Die Standorte befinden sich in den Bereichen der Straßeneinmündungen. Nach Auskunft des Brand-, und Katastrophenschutzes im Landkreis Oberhavel sind zur Gewährleistung der Brandbekämpfung mindestens 48 - 96 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Einzelnen im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen bzw. zu gewährleisten.

Das Planungsgebiet ist mit Elektroenergie weitgehend erschlossen. Leitungen und Anlagen des zuständigen Versorgungsträgers E.ON edis AG befinden sich - mit Ausnahme der unbefestigten verlängerten Kiefernstraße - innerhalb der vorhandenen Straßenräume. In Abhängigkeit von der Höhe des zusätzlich benötigten Leistungsbedarfes ist für den weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Im Rahmen des Aus-

baus der öffentlichen Straßenabschnitte werden Neu- bzw. Umverlegungen sowie der Ersatz von Leitungen oder Kabeln erforderlich (vgl. Punkt 6.2).

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist, ausgehend von den vorhandenen, innerhalb der Straßenräume verlaufenden Versorgungsleitungen, ebenfalls möglich. Hausanschlüsse für die bestehenden Wohngebäude in der Mittelstraße bestehen bereits. Innerhalb der Kiefernstraße ist keine Gasleitung vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

#### **5.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Flächen befinden sich derzeit mit Ausnahme der Erschließungsflächen der Mittelstraße, Brandenburgischen Straße, Feldstraße, und Heideweg in privatem Eigentum. Diese Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf.

#### **5.5 ALTLASTEN / KAMPFMITTELBELASTUNG**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei wurde auf Antrag des Vorhabenträgers eine eingehende Prüfung des Planungsgebietes vorgenommen aus der sich keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Mit Schreiben der zuständigen Behörde vom 21.01.2008 wurde dem Vorhabenträger die Kampfmittelfreiheit für die betroffenen Flächen bescheinigt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV vom 23.11.1998.

#### **5.6 BAUGRUND**

Im Juli 2007 wurde für das Planungsgebiet ein Baugrundgutachten erstellt<sup>1</sup>. Angaben über einschränkende Bedingungen bezüglich der Baugrundverhältnisse liegen zur Zeit nicht vor.

---

<sup>1</sup> Geotechnisches Gutachten über Baugrund/Gründung der Straßen und Versickerung der Niederschlagswässer,, Geotechnisches Büro Kalbhenn & Partner, 12. Juli 2007, Potsdam

## 5.7 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude und Anlagen vorhanden. Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher nicht bekannt. Werden Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004.

## 5.8 NATURRÄUMLICHE SITUATION

Das Hennigsdorfer Stadtgebiet befindet sich am Ufer der Havel nördlich der Stadtgrenze Berlins in der naturräumlichen Haupteinheit der Zehdenick-Spandauer-Havelniederung. Diese gehört zur Großenheit Luchland und wurde im Wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes natürlicherweise anstehende Boden wird aus Talsanden gebildet, die sich in der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne der Havel abgelagert haben. Das natürliche Relief ist wenig bewegt. Das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsteilgebiet besitzt infolge der umstrukturierten und meist intensiv gepflegten Freiflächen keine natürlichen Verhältnisse mehr. Die vorhandenen Böden sind teilweise versiegelt oder durch partielle Ablagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie durch Bearbeitung beeinträchtigt. Die aktuellen Geländehöhen liegen zwischen ca. 33,60 m ü. NHN und ca. 34,50 m ü. NHN im DHHN 92.

Zur Erfassung des Biotopbestandes im Geltungsbereich wurde im Juli 2007 eine Kartierung durchgeführt. Die reale Vegetation ist durch Gartenflächen charakterisiert. Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich stark bis vollständig anthropogen beeinflusst, es kommen keine naturnahen Standorte vor.

Die Gehölzstrukturen setzen sich zusammen aus lockeren Nadel-, Obst- und sonstigen Laubbaumbeständen unterschiedlicher Größen und Altersklassen sowie aus verschiedenartigen Heckenstrukturen und einzelnen Ziergehölzen. Je nach Pflegeintensität differiert der Grad der Naturnähe. Die meisten Gehölzstrukturen sind anthropogen überformt.

Der nach Baumschutzsatzung Hennigsdorf geschützte Baumbestand verteilt sich ungleichmäßig im Geltungsbereich. Einige der Obstbäume sind als Einzelbäume gemäß der Hennigsdorfer Baumschutzsatzung<sup>1</sup> auf Grund ihres Stammumfanges von mindestens 90 cm geschützt.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen im Bebauungsplangebiet nicht vor. Auch befinden sich im Geltungsbereich keine sonstigen Schutzgebiete. Der Gehölzbestand entlang des Heideweges ist als Allee gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt.

Eine detailliertere Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie dessen Bewertung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Teil D).

---

<sup>1</sup> Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 11.10.2003

## 6 PLANUNG / KONZEPT

### 6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT (GESTALTVORSCHLAG)

Als städtebaulich-gestalterische Anforderungen an die Neubebauung des Plangebietes galt es, dem siedlungs- und freiraumstrukturellen Kontext des angrenzenden Nahbereiches, dem Anpassungserfordernis an die vorhandene Bebauung an der Mittelstraße sowie letztendlich auch den aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Hennigsdorf gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Rahmen der Entwurfserstellung eine umfassende Diskussion von unterschiedlichen konzeptionellen Varianten insbesondere in bautypologischer Hinsicht.

Im Ergebnis werden als wesentliche Ziele der städtebaulichen (und landschaftsplanerischen) Planung folgende grundsätzlichen Konzeptbausteine berücksichtigt:

- offene, straßenbegleitende Bebauung mit einer Mischung von Wohnhaus-Typologien
- Betonung der Mittelstraße durch Schaffung einer Torsituation an den Einmündungsbereichen Heideweg und Feldstraße
- Verhinderung von hoher baulicher Verdichtung durch Vorgabe von Mindest-Parzellengrößen
- Sicherung der bestehenden Bebauung an der Mittelstraße und Erhalt der rückwärtigen Erschließung
- Sicherung durchgrünter Blockinnenbereiche
- generelle Aufwertung des Gesamtbereiches durch eine attraktive Umgestaltung bzw. Ausbau vorhandener Straßenräume (Feldstraße und verlängerte Kiefernstraße).

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben wurden in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger und unter Bezugnahme auf durch ihn bereits realisierte Haustypen ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für die vorliegenden Bebauungsplanfestsetzungen bildet. Insgesamt bereitet der Bebauungsplan die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten (Neubau) in vier, jeweils II-geschossigen Einzel- und Doppelhaus-Typologien sowie in einer I-geschossigen Wohnhaus-Typologie vor. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 350 bis 450 m<sup>2</sup>. Der über das Plangebiet ermittelte durchschnittliche GRZ-Wert liegt bei 0,21. Weitere, durch den Bebauungsplan zu sichernde Entwurfsmerkmale sind:

- Entwicklung eines einheitlichen und durchgrünter Vorgartenzone mit Vorgaben für eine attraktive Gestaltung der Einfriedungen
- orthogonale Positionierung der II-geschossigen Haustypen zum Straßenraum durch Vorgabe zur zukünftigen Stellung der baulichen Anlagen
- Vorgaben zu Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien zur Entwicklung eines gestalterischen Rahmens für die Neubaumaßnahmen

- Durchgrünung der Wohnbereiche auf den Grundstücksfreiflächen und insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen durch Bäume und Hecken sowie
- Freihaltung eines grünen Blockinnenbereiches durch Ausweisung von nicht durch bauliche Anlagen zu nutzenden Freiflächen.

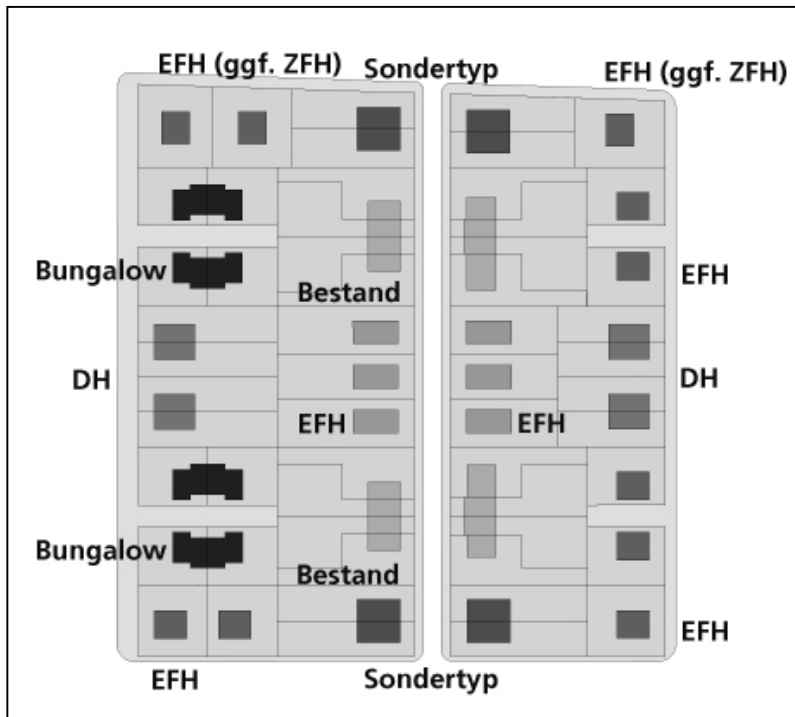


Abbildung 3: Städtebauliches Gestaltkonzept (schematische Darstellung)

## 6.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen Straßen weitgehend an das Erschließungsnetz in Hennigsdorf angebunden. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Erschließung des Plangebietes wurde die Erstellung und Abstimmung eines Erschließungskonzeptes insbesondere zur notwendigen erstmaligen Herstellung der verlängerten Kiefernstraße und zum bedarfsgerechten Ausbau der Feldstraße erforderlich. Beide Baumaßnahmen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes und werden im Rahmen des Erschließungsvertrages abgesichert.

Die Verkehrs- bzw. Erschließungsplanung wurde durch ein Fachplanungsbüro<sup>1</sup> erstellt. In diesem Rahmen wurden die technischen Parameter (Lage, Profile, Ausbaustandards etc.) für die erforderlichen Arbeiten in den Straßenräumen abgestimmt. Sie finden im Bebauungsplanverfahren vor allem bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen Berücksichtigung.

<sup>1</sup> Planungsbüro Straßen- Tief- u. Landwegebau Nieder Neuendorf Dipl.-Ing. Steffen Kurzmann, Hennigsdorf

Die verlängerte Kiefernstraße wird aufgrund ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion als Anliegerstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich (Mischfläche) ausgebaut. Die über aufgepflasterte Grundstücksüberfahrten an die Feldstraße und den Heideweg angebundene Straße erhält eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,0 m. Eine längsseitige Aufstellung für den ruhenden Verkehr ist auf gekennzeichneten Flächen möglich. Der gesamte Straßenraum wird durch in ihrer Breite variierende beidseitige Grünstreifen mit Mulden zur Regenwasserver-sickerung (nur westliche Seite) gegliedert. Im Bereich nördlich des bestehenden Garagenhofes erfolgt im Einmündungsbereich des Erschließungsweges eine platzartige Aufpflasterung mit Verschwenk der Fahrbahn. Die Dimensionierung der verlängerten Kiefernstraße im südlichen Bereich ist ausreichend, um hier ca. 5 Straßenbäume einzuordnen.

Der bedarfsgerechte Ausbau der Feldstraße erfordert eine südliche Verlagerung der bisherigen Fahrbahn um ca. 3,0 m. Diese Maßnahme dient der Entwicklung eines ca. 1,5 m breiten Fußweges sowie eines ca. 2,5 m breiten baumbestanden-ten Grünstreifens auf der Straßen-Nordseite zwischen Brandenburgische Straße und Kiefernstraße. Die ursprüngliche Fahrbahn wird auf eine Breite von 5,5 m zurückgeführt. Südlich davon erfolgt die Anlage eines Fußweges sowie eines baumbestanden-ten Grünstreifens mit gleicher Dimensionierung wie Nordseite. Neben der Unterbringung beidseitig straßenbegleitender Mulden ist eine alleen-artige Begrünung mit ca. 18 Bäumen vorgesehen.

In den Bereichen der Brandenburgischen Straße, Heideweg und der Mittelstraße sind im Wesentlichen nur die Neuanlagen der notwendigen Grundstückszufahr-ten vorgesehen. Im Bereich des östlichen Grünstreifens der Brandenburgischen Straße ist das Pflanzen von ca. 6 Bäumen Gegenstand der weiteren Planung. Für den Heideweg ist gemäß städtischer Investitionsplanung eine grundhafte Erneuerung im Jahr 2009 vorgesehen.

Durch die Rاندlage zum Bahnhof Hennigsdorf sowie die Haltestelle der Buslinie 824 der OVG ist die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes als gut einzustufen.

Die innere und übergeordnete Erschließung für Fußgänger- und Fahrradverkehr erfolgt über die bestehenden Straßenräume. Durch die Ausbaumaßnahmen in der Feldstraße und der Kiefernstraße werden ausreichend dimensionierte und neu gestaltete Wege für Fußgänger geschaffen. Gesonderte Radwege oder Fahrradstreifen sowie Sicherungsmaßnahmen in Kreuzungsbereichen sind in der vorhandenen Tempo – 30 – Zone nicht erforderlich.

Die Unterbringung des durch den Wohnungsneubau verursachten ruhenden Ver-kehrs erfolgt gemäß Stellplatzbedarfssatzung mit jeweils 1 Stellplatz/Wohnung auf den privaten Grundstücksflächen. Zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten (z.B. für Besucher, Lieferverkehr) befinden sich nur eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum.

Im Rahmen des vorab genannten Erschließungskonzeptes sowie direkter Ab-stimmungen zwischen dem Eigentümer sowie der Stadt Hennigsdorf und den Versorgungsträgern wurden die Parameter zur notwendigen Erschließung mit den Medien der technischen Infrastruktur abgestimmt. Die wesentlichen und er-forderlichen Maßnahmen beziehen sich auf die Herstellung der Hausanschlüsse

sowie auf diejenigen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der verlängerten Kiefernstraße umgesetzt werden. Nach derzeitigem Sachstand ist zur Erweiterung der Stromverteilungsanlagen - neben der Neuverlegung in der verlängerten Kiefernstraße - ein Ersatz der Freileitung in der Brandenburgischen Straße durch ein Kabel beabsichtigt. In der Feldstraße müssen die vorhandenen Mittel- und Niederspannungskabel im Abschnitt zwischen Kiefern- und Mittelstraße und weiterführend das Mittelspannungskabel zwischen Mittelstraße und Brandenburgischer Straße aufgrund der Fahrbahnverschiebung aus dem Baufeld verlegt werden. Im Heideweg ist in Zusammenhang mit der Straßenanbindung der verlängerten Kiefernstraße eine Absenkung der bestehenden Kabelanlagen erforderlich.

### **6.3 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN**

#### **6.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung<sup>1</sup> 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 Reihenhausesgrundstücke 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 ergeben sich keine Änderungen der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele und -inhalte.

---

<sup>1</sup> Bürgerversammlung am 04.09.2007

### **6.3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

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 berührt. Umweltrelevante Anregungen und Hinweise erfolgten insbesondere durch die Stellen des Landkreises (siehe Teil D "Umweltbericht", Kapitel 13).

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

Im Ergebnis führen die geäußerten Anregungen und Hinweise zu folgend genannten, überwiegend redaktionellen Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung sowie seiner Begründung mit Umweltbericht. Die Grundzüge der Planung werden dadurch jedoch 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,
- Aussagen zum Denkmalschutz sowie den Umgang mit Bodendenkmalen,
- 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.



### **6.3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Am 05.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf den Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007, seine Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 03. Januar 2008 bis einschließlich 05. Februar 2008 zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung (Rathaus) öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt (siehe Kapitel 6.3.4).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 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 1 Stellungnahmen vorgebracht, der eine Liste mit 24 Unterschriften anhängt.

Eine Übersicht über den Stand der Beteiligung sowie die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007 ist dem gesondert erstellten Abwägungsprotokoll<sup>1</sup> zu entnehmen.

### **6.3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.12.2007 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Oktober 2007) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt haben 31 Behörden und Träger geantwortet, davon 7 mit Anregungen und Hinweisen. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gab es 3 Rückläufe, alle ohne weitere Anregungen und Hinweise.

Eine Übersicht über den Stand der Beteiligung sowie die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007 ist dem gesondert erstellten Abwägungsprotokoll<sup>2</sup> zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf Oktober 2007, März 2008

<sup>2</sup> s.o.

### 6.3.5 Ergebnisse der Abwägung

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 ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes. Überarbeitungen beschränken sich auf den Rahmen redaktioneller Fortschreibungen 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.

### 6.4 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE	FLÄCHENGRÖSSE	ANTEIL
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>ca. 3,03 ha</b>	<b>100 %</b>
darunter:		
<b>1. Bauland (WA)</b>	<b>ca. 2,15 ha</b>	<b>71 %</b>
• W 1	ca. 0,59 ha	
• W 2	ca. 1,44 ha	
• W 3	ca. 0,12 ha	
<b>2. Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 0,8 ha</b>	<b>26 %</b>
• Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,64 ha	
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,16 ha	
<b>3. Grünflächen</b>	<b>ca. 0,08 ha</b>	<b>3 %</b>
• private Grünflächen	<b>ca. 0,08 ha</b>	

## TEIL B BEBAUUNGSPLAN

### 7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen sowie des abgestimmten Gestaltkonzeptes werden im Folgenden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet. Die Gliederung erfolgt analog der Reihenfolge der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB.

#### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO werden rund 2,15 ha Flächen planungsrechtlich für Wohnzwecke gesichert und für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorbereitet. Bestehende Wohngebäude (Reihenhäuser beidseitig der Mittelstraße) werden in Ihrem Bestand gesichert Die angestrebte Art der Nutzung entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Hennigsdorf (Wohnbaufläche). Zulässig sind neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Festsetzung der für eine Neubebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete W 2 und W 3 werden insgesamt ca. 15.600 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen für die Errichtung von rund 40 Wohneinheiten vorbereitet. Hinzu kommen die bestehenden Wohngebiete W 1 von insgesamt 5.914 m<sup>2</sup> Größe zur Sicherung der vorhandenen Reihenhäuser. Innerhalb dieser Bestandsgebiete sind weitere 16 Wohneinheiten vorhanden.

Textliche Festsetzung Nr. 1

**In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung eines maßvoll verdichteten Wohnergänzungsstandortes sowie der relativ geringen Größe des Gebietes werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen, die unter der Nr. 3 geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund ihres möglichen Störpotenzials, insbesondere aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Funktion nur ausnahmsweise zugelassen. Eine allgemeine Zulässigkeit steht den nutzungsstrukturellen Zielen der Standortentwicklung entgegen. Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet nur eine geringe Nutzungseignung für die genannten Anlagen aufweist. Zulässigkeit und Verträglichkeit der Nutzungen sollen demzufolge im Einzelfall geprüft werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen. Im Vordergrund steht die standortgerechte und behutsame Entwicklung des Planungsgebietes als Wohnstandort. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO geführten Betriebe und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in ausreichendem Umfang in entsprechenden geeigneten Gebieten innerhalb des Stadtgebietes von Hennigsdorf vorhanden bzw. ansiedlungsfähig. Sie würden das Ziel einer Ergänzung der Wohnnutzung am gegebenen Standort mit hoher Wohnqualität gefährden. Darüber hinaus werden die Betriebe und Anlagen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) sowie ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung der einzelnen Baugebiete bzw. Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die sich auf der Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl, den Geschosshöhen sowie den Baugebiets- bzw. Grundstücksgrößen errechnenden Geschossflächenzahlen (GFZ) lassen sich anhand der folgenden Tabelle nachvollziehen:

Baugebiete	Flächengröße	Nutzungsmaß		maximale Geschosshöhe
		GRZ	GFZ	
W 1	5.914 m <sup>2</sup>	0,3	0,9	III
W 2	14.400 m <sup>2</sup>	0,3	0,6	II
W 3	1.200 m <sup>2</sup>	0,3	0,6	II

Das Maß der baulichen Nutzung sichert die städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung der geplanten Nutzung. Um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen sowie unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage, sind die zulässigen Höchstwerte der BauNVO nicht herangezogen worden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird, orientiert an den vorhandenen Grundstücksgrößen und der beabsichtigten Bebauung eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (siehe Planzeichnung). Der Dichtewert berücksichtigt die geplante aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als auch die bestehende Bebauungsform (Hausgruppen). Demnach können innerhalb des

Geltungsbereiches maximal 6.452 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen für eine Bebauung mit Wohngebäuden in Anspruch genommen werden<sup>1</sup>.

Durch die maßvolle Ausweisung der Grundflächen verbleiben ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken. Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO können weitere 50% der zulässigen Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden. Dies betrifft im gesamten Geltungsbereich noch einmal 3.226 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen<sup>2</sup>.

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt der durch Baugrenzen vorgeprägten und städtebaulich und ortsgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und andererseits für die Realisierung der städtebaulichen Figur notwendig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die zur Neubebauung vorgesehenen Baugebiete W 2 und W 3 orientiert an der Eigenart der näheren Umgebung mit maximal II Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird eine dem bestehenden Charakter innerhalb des Siedlungsraums angepasste Höhenentwicklung gewährleistet. Für die bestehenden Wohngebäude in den Wohngebieten W 1 wird die zulässige Geschossigkeit entsprechend § 2 Abs. 4 BbgBO mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt, da die Gebäude bereits über ausgebauten Dachgeschosse verfügen.

### **7.3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern (ED) sowie für die bestehenden Reihenhausgrundstücke ausschließlich Hausgruppen (H) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um entsprechend den Vorgaben und Anforderungen, die sich einerseits aus dem zugrunde gelegten städtebaulichen Gestaltkonzept als auch aus der räumlichen Umgebung bzw. der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortes ergeben, einen durch Kleinteiligkeit und Einzelbaukörper geprägten städtebaulichen Charakter innerhalb der Wohngebiete zu schaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden.

---

<sup>1</sup> einschließlich vorhandener Bebauung in den Wohngebieten W 1 (Reihenhäuser)

<sup>2</sup> siehe oben

In den Baugebieten werden Baufelder festgesetzt und mittels Baugrenzen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgetrennt. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Mindestabstände zur angrenzenden Verkehrsfläche als Vorgartenzonen sichergestellt. Entlang der Mittelstraße greifen die Baugrenzen vorhandene Baufluchten der bestehenden straßenseitigen Bebauungen auf. Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen im Rahmen der Festsetzungen zur Bauweise in voller Tiefe überbaubar.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den festgesetzten Ordnungsrahmen von zulässiger Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise und Zahl der Vollgeschosse in Zusammenhang mit den geltenden Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gewährleistet.

Die Festsetzung der zulässigen Hauptrichtungen der Gebäudeaußenwände (Stellung baulicher Anlagen) soll zu einem geordneten, einheitlichen und ruhigen Siedlungsbild beitragen und dient der Klarstellung, dass - im Sinne des zugrunde gelegten städtebaulichen Gestaltkonzeptes - nur parallel bzw. rechtwinklig am Straßenverlauf der Mittelstraße orientierte Fassaden bzw. Gebäudestellungen zulässig sind. Die Bestimmung erstreckt sich nicht auf untergeordnete Bauteile, die diese Grundkonzeption nicht in Frage stellen.

#### **7.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Textliche Festsetzung Nr. 2

**In den Allgemeinen Wohngebieten W 1 und W 2 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 350 m<sup>2</sup> einzuhalten.**

Textliche Festsetzung Nr. 3

**Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes W 3 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 300 m<sup>2</sup> einzuhalten.**

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken soll dazu beitragen, ungewollte kleinteilige Grundstücksteilungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und damit eine Nutzungsintensivierung über den mit dem städtebaulichen Gestaltkonzept vorgegebenen Rahmen hinaus zu vermeiden. Grundsätzlich sind innerhalb des Planungsgebietes Grundstücksgrößen von mindestens 350 m<sup>2</sup> einzuhalten. Aufgrund der geringeren Blocktiefe zwischen Mittelstraße und Kiefernstraße werden für das Allgemeine Wohngebiet W 3 abweichend geringere Grundstücksgrößen zugelassen um eine Bebauung entsprechend des vorliegenden Gestaltkonzeptes<sup>1</sup> zu ermöglichen, bzw. nicht auszuschließen.

---

<sup>1</sup> Für das Gebiet W 3 an der Kiefernstraße sieht das Städtebauliche Gestaltkonzept eine Bebauung mit (zwei) Doppelhäusern vor.

## 7.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4

**In den Allgemeinen Wohngebieten W 2 und W 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten W 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.**

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit werden Mindestabstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen sichergestellt. Die Vorgartenzonen werden aus ortsbildgestalterischen Gründen von weiteren baulichen Anlagen freigehalten und als gestaltete Grünbereiche gesichert. Ebenso wird in den Blockinnenbereichen eine Kernzone von jeglicher, auch nachgeordneter Bebauung freigehalten und für die ausschließlich gärtnerische Nutzung gesichert. Die als W 1 bezeichneten Wohngebiete werden aus Gründen des Bestandsschutzes von dieser Regelung ausgenommen.

Darüber hinaus erfolgt im Bereich der 4 Eckgrundstücke Mittelstraße / Heideweg und Mittelstraße / Feldstraße eine ergänzende Festsetzung kleinteiliger Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen. Die Abgrenzung orientiert sich eng am Bebauungskonzept, welches zur Umsetzung der städtebaulichen Figur hier ausnahmsweise vom gestalterischen Grundsatz der freizuhaltenden Vorgartenbereiche abweicht. Diese städtebaulich begründete Abweichung bleibt auf die "Eingangsbereiche" der Mittelstraße (Torhäuser) beschränkt.

## 7.6 VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sichert die notwendige Anbindung der Grundstücke an die vorhandenen bzw. für den Ausbau oder die Neuanlage vorgesehenen Straßen zur Erschließung des Planungsgebietes. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Die für die Erschließung des Planungsgebietes notwendigen Straßen werden als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Neben dem durch die festgesetzte Nutzung hervorgerufenen Erschließungserfordernis (Anbindung unmittelbarer Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches) müssen die Straßen auch den Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen. Brandenburgische Straße und Feldstraße dienen darüber hinaus als Sammelstraßen in nördliche bzw. westliche Richtung und verbinden mit den kreuzenden Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen (Marwitzer und Berliner Straße, Fontanestraße).

Die innerhalb des Planungsgebietes verlaufenden öffentlichen Straßen werden als Straßenverkehrsfläche gesichert und durch Straßenbegrenzungslinien von

den Baugebieten bzw. angrenzenden Grünflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung getrennt. Das Straßenprofil ermöglicht den beabsichtigten Ausbau, welcher im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abschließend festgelegt und gesichert wird.

Die verlängerte Kiefernstraße wird gemäß der planerischen Zielsetzung und der untergeordneten Erschließungsfunktion als Anliegerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Die Fläche dient neben der Verkehrsabwicklung ausdrücklich auch anderen Funktionen wie Aufenthalt, Spiel oder Kommunikation.

Die Verkehrsplanung wird durch ein beauftragtes Fachplanungsbüro parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und ist mittlerweile abgeschlossen. In diesem Rahmen wurden die technischen Parameter (Lage, Profile, Ausbaustandards etc.) für die erforderlichen Arbeiten in den Straßenräumen bestimmt, welche den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wurden.

Die erforderliche Befahrbarkeit der Straßen für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Not- und Rettungsfahrzeuge) und die Zugänglichkeit der Verkehrsflächen als Standort notwendiger Leitungstrassen für die zuständigen Versorgungsträger ist über die öffentliche Widmung der Flächen gesichert.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäß der Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf grundsätzlich auf den Grundstücken nachzuweisen (siehe Kapitel 7.5, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen). Für Wohngebäude ist dabei 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 5

**Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt (Ein- bzw. Ausfahrt) mit einer maximalen Breite von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.**

Die Beschränkung der Anzahl der Zufahrten und der maximalen Breite dient der Sicherung und dem Erhalt einer gestalterischen Mindestqualität innerhalb der vorhandenen Straßenräume sowie der beabsichtigten Ausbaustandards auf Grundlage der Erschließungsplanung. Darüber hinaus soll der Versiegelungsgrad innerhalb der Straßenverkehrsflächen, die durch Grünstreifen z.B. für die RW-Versickerung strukturiert sind, minimiert werden.

Zusätzlich wird für die Neubaubereiche die Lage der Zufahrten im Bebauungsplan mit entsprechendem Planzeichen (Einfahrt) verortet und so die räumliche Zuordnung zum Straßenraum bzw. zum Baugrundstück festgelegt. Hiermit wird insbesondere den Hinweisen der betroffenen Bewohner der Reihenhäuser in der Mittelstraße Rechnung getragen, deren grunddienstlich gesicherte Grundstückszufahrten bislang nicht verräumlicht sind. Von einer exakt vermaßbaren Festsetzung der Einfahrtbereiche wird für die Neubaubereiche jedoch abgesehen. Diese werden ausschließlich für die Grundstücke der Endtypen der Betandsgebäude in der Mittelstraße ausgewiesen. In Kombination mit der textlichen Festsetzung zu den Grundstückszufahrten werden so die Standorte im Bebauungsplan in enger Übereinstimmung mit der baulichen Situation sowie den Inhalten



der Erschließungsplanung und des Erschließungsvertrages bestimmt. Darüber hinaus werden geringfügige Spielräume für mögliche, erforderliche Modifizierungen im Rahmen der Bauausführungsplanung offen gehalten.

#### **7.7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Flächen südlich der Feldstraße (Flurstücke 448/1, 448/3, 466/1 und 466/3) sind derzeit überwiegend gärtnerisch bzw. als Rasenfläche auch für die Stellplatzunterbringung genutzt. Sie werden durch die notwendigen Ausbaumaßnahmen für die Feldstraße in den nördlichen Teilflächen ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Der verbleibende Geländestreifen wird als Private Grünfläche festgesetzt um sicherzustellen, dass eine Bebauung auch zukünftig unterbleibt und die hier auf Teilflächen festgesetzten Maßnahmen bzw. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Zugleich stellt der Bereich eine Pufferfläche zwischen der zukünftig erweiterten Feldstraße und den angrenzenden privat genutzten Wohngrundstücken dar. Die bezeichneten Flächen sollen in privatem Eigentum verbleiben. Zufahrten und Durchgänge zu den hinterliegenden Grundstücken sind zulässig.

#### **7.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textliche Festsetzung Nr. 6

**Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.**

Durch die Regelungen zur Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten wird die grundsätzliche Funktion des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort gesichert.

#### **7.9 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Textliche Festsetzung Nr. 7

**In den Allgemeinen Wohngebieten sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 10 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammum-**

**fang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Laub- und Obstbäume sind anzurechnen, sofern sie der Gehölzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.**

Textliche Festsetzung Nr. 8

**In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baugrundstücken entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ortstypische Hecken zu pflanzen. Mit Ausnahme der Gemeinen Eibe (*Taxus baccata*) sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Diese Heckenpflanzungen sind auf die Strauchpflanzungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 anrechenbar.**

Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushalts (Begrenzung der Versiegelung) wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke als Vegetationsfläche anzulegen sind. Die Festsetzung, in den Baugebieten einen Mindestanteil zu begrünen, sorgt für die Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf Biotop- und Artenschutz sowie auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung, in den Baugebieten einen Mindestanteil der Grundstücksflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken zu bepflanzen, sichert entsprechende Lebensräume für die Tierwelt. Die festgesetzten Heckenpflanzungen nehmen dabei ein ortstypisches Gestaltungselement auf.

Die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sollen den von Bäumen geprägten Charakter des Gebietes nachhaltig sichern. Dadurch werden insbesondere positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild erwartet.

Die Bepflanzungsmaßnahmen dienen gleichzeitig der naturschutzrechtlichen Kompensation.

Die Festsetzung zur Anrechnung von Anpflanzungen soll Doppelbelastungen auf den Grundstücken vermeiden.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste (siehe unten).

Textliche Festsetzung Nr. 9

**In der privaten Grünfläche werden insgesamt 4 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) im Abstand von mindestens 8 m zueinander gepflanzt. Entlang der Verkehrsfläche der Feldstraße wird in einer gesamten Breite von 3 m auf der privaten Grünfläche eine Strauchpflanzung angelegt. Dabei wird je Quadratmeter ein Strauch in einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt. Grundstückszufahrten sind zulässig.**

Die Festsetzung, auf der privaten Grünfläche standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen, sichert entsprechende Lebensräume für die Tierwelt. Die Baumpflanzungen sollen den von Bäumen geprägten Charakter des Gebietes nachhaltig sichern. Dadurch werden insbesondere positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild

erwartet. Die lineare Pflanzung bildet eine räumliche Begrenzung zwischen der Feldstraße und den südlich angrenzenden Grundstücken. Die Bepflanzung nimmt gleichzeitig eine ortstypische Gestaltung auf.

Die Bepflanzungsmaßnahmen dienen gleichzeitig der naturschutzrechtlichen Kompensation.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste (siehe unten).

Textliche Festsetzung Nr. 10

**In der Verkehrsfläche der Feldstraße werden in einem durchschnittlichen Abstand von 12 m (mind. 10 m – max. 15 m) beidseitig insgesamt 18 Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm gepflanzt.**

Textliche Festsetzung Nr. 11

**In der Verkehrsfläche der Brandenburgischen Straße sind 6 Mehlbeeren (*Sorbus aria*) und in der Verkehrsfläche der verlängerten Kiefernstraße 5 Feldahorne (*Acer campestre* „Elsrijk“) ohne Standortbindung jeweils mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.**

Die Festsetzung von Straßenbäumen für die Verkehrsflächen erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes. Als wesentliches Gestaltelement, aber auch zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist eine Bepflanzung mit Alleen bzw. Baumreihen vorgesehen. Bei der Auswahl der Arten wurden die im Umfeld vorkommenden Baumarten, die Eignung als Straßenbepflanzung und der teilweise begrenzte Straßenquerschnitt berücksichtigt. Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt angepasst an die örtliche Situation auf der Grundlage eines informellen städtischen Planungskonzeptes zur Straßenbaumpflanzung, welches sich aus städtebaulichen Gründen am vorhandenen Bestand sowie der Wuchsgröße und Kronenbildung im Straßenraum orientiert.

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der folgenden Gehölzliste empfohlen.

### Gehölzliste

#### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Stein-Weichsel

#### Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

#### Bäume

Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

#### Obstbäume

Apfel  
Birne  
Kirsche  
Pflaume

#### Sträucher

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 7.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 12

#### Dachneigung

**In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 45° zulässig.**

**Für Carports und Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile sowie sonstige Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 13

#### Dacheindeckung

**Zulässig sind Betondachsteine und Dachziegel. Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zur Dacheindeckung ausgenommen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 14

#### Fassade

**Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich Putzausführungen zulässig.** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 15

### **Vorgärten**

**Innerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinien und den hiervon nächst gelegenen Baugrenzen (Vorgartenzone) darf auf den Baugrundstücken maximal 1/4 der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt werden - mindestens 3/4 sind durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 16

### **Einfriedungen**

**Grundstückseinfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe über der Geländeoberkante zulässig. Mauern oder andere blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,40 m über der Geländeoberkante.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Die gestalterischen Festsetzungen streben an, bei Verschiedenheit der künftigen Neubauten im Detail, ein und harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Siedlungsbereiches zu gewährleisten. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sollen vermieden werden.

Aus ortsbildgestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Dachneigung, die Dacheindeckung sowie die Ausführung der Fassaden getroffen. Zulässige Materialien werden auf das Spektrum ortstypischer Ausführungen begrenzt. Weitere gestalterische Vorgaben, die über die getroffenen Festsetzungen hinausgehen (z.B. zur Farbgebung), können aus den vorhandenen, gestalterischen Merkmalen des Nahbereiches nicht abgeleitet werden. Ein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Festsetzung liegt demnach nicht vor und ist entsprechend nicht zu begründen.

### **Vorgartenzone**

Optische Beeinträchtigungen des Straßenraumes durch unmaßstäbliche Einfriedungen, sollen durch die Regelungen zur maximal zulässigen Höhe sowie den Ausschluss ortsuntypischer Ausführungen, wie z.B. hohe Mauern, geschlossene Holzzäune / Verbretterungen etc. vermieden werden. Mit der Festsetzung zur Mindestbepflanzung werden gärtnerisch gestaltete Vorgärten als ortstypisches Element gesichert.

## **7.11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

### **Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

## 7.12 HINWEISE

### **Vorkehrungen zum Baumschutz**

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

### **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Gehölzliste empfohlen.

### **Erhaltenswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen**

Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung<sup>1</sup>, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 25 cm. Obstbäume sind ab einem Stammumfang von 90 cm geschützt. Für Bäume, die nach Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 7 zu stellen.

### **Stellplatzbedarfssatzung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf vom 01.05.2005<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 12.10.2003

<sup>2</sup> Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher sowie anderer Anlagen - Stellplatzbedarfssatzung - vom 01.05.2005 (BV0154/2004).

## TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 8 BODENORDNUNG

Für die Durchführung des Bebauungsplanes, z.B. für die Sicherung der öffentlichen Erschließung, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. In Zusammenhang mit den an die zukünftigen Erschließungserfordernisse angepassten Straßentrassierungen bildet der Bebauungsplan entsprechende Neuordnungen und Teilungen ab. Diese beschränken sich auf die betroffenen Bereiche der Feldstraße und der verlängerten Kiefernstraße. Hier werden im Rahmen des Erschließungsvertrages entsprechende Eigentumsübertragungen vorbereitet.

### 9 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Finanzierung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Erschließungsmaßnahmen sowie der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hennigsdorf geregelt. Haushaltsrechtliche Auswirkungen für die Stadt sind nicht zu erwarten.

### 10 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtliche Grundlagen für eine Nutzungsintensivierung im Plangebiet geschaffen. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Nutzungsintensivierung löst zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Planungsgebietes aus, welcher jedoch durch die anliegenden Straßen aufgenommen werden kann. Erforderliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des städtischen Straßen- und Verkehrsnetzes werden nicht ausgelöst.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht in ihrer Dimensionierung den verkehrlichen Erfordernissen. Dazu gehört vor allem eine gesicherte Zuwegung für alle Verkehrsteilnehmer.

Das Planungsgebiet wird über die bestehenden Anliegerstraßen erschlossen. Im Zuge der Qualifizierung des Planungsgebietes als Wohnstandort wird zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke die (verlängerte) Kiefernstraße zwischen Feldstraße und Heideweg als verkehrsberuhigte öffentliche Straße ausgebaut. Die Feldstraße wird nach Süden ausgedehnt und mit einem erweiterten Querschnitt von 14 m mit beidseitigen Fußwegen sowie begleitenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen ausgebaut. Damit wird die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straße als übergeordnete städtische Grünverbindung innerhalb des im Planungsgebiet verlaufenden Straßenabschnittes umgesetzt.

Mit den beabsichtigten Ausbaumaßnahmen wird eine Verbesserung der Verkehrssituation für die Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung, die von dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgeht, keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellt. Bei den angrenzenden Flächennutzungen handelt es sich - der im Geltungsbereich geplanten Nutzung entsprechend - um Wohnbauflächen mit dem Charakter Allgemeiner Wohngebiete. Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen besteht nicht.



## TEIL D UMWELTBERICHT

### 11 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. 45 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit einer geordneten Wohnnutzung schaffen. Angestrebt wird mit der Aufstellung des Bauungsplans die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit straßenbegleitender Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließung soll über die bestehenden Anliegerstraßen erfolgen. Zwischen Feldstraße und Heideweg soll zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke die (verlängerte) Kiefernstraße als öffentliche Straße ausgebaut werden.

Inhalte und Ziele werden in der Begründung des Bebauungsplans detailliert dargestellt.

### 12 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Grundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). Hierin wird die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme festgelegt. In § 2 (4) BauGB wird die Umweltprüfung als Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne festgelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 45 wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

### **Bereich Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Bundesnaturschutzgesetz<sup>1)</sup> (BNatSchG) stellt das Rahmengesetz für die Naturschutzgesetze der Bundesländer dar. Die Ziele und Grundsätze sind § 1 BbgNatSchG<sup>2)</sup> definiert. In § 10 ff BbgNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung<sup>3)</sup>, deren Inhalte kurz in Kapitel 15.3.1 dargestellt werden.

### **Bereich Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan stellt auf Grundlage von § 6 BbgNatSchG die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege dar. Für den Altkreis Oranienburg liegt ein Entwurf von 1997 vor (bearb. durch Dr. Szamatolski und Partner). Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan liegt demnach im Siedlungsbereich. Für Hennigsdorf wird die „gestalterische Aufwertung des Ortsbildes, Verbesserung der Freiraumqualität unter Einbeziehung historischer Parkanlagen (...) und technischer Bauten“ als Anforderung formuliert. Nach dem Entwicklungskonzept werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung gestellt, zu denen die vorrangige Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich gehört.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt gemäß § 7 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Gemeinden dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf (bearb. durch Büro S. Wallmann, 1998) inmitten des Siedlungsgebietes von Hennigsdorf. In den Siedlungsgebieten sollen die vorhandenen Grünstrukturen, Gärten und prägenden Baumbestände gesichert und ergänzt werden. Bei innerörtlichen Verdichtungen ist der Gehölzbestand zu berücksichtigen. Der Alleebestand soll erhalten und gepflegt und der Straßen-

---

<sup>1)</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 10.05.2007 I 66.

<sup>2)</sup> Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S. 350)

<sup>3)</sup> Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 12.10.2003

baumbestand insgesamt ergänzt werden. Für die übergeordneten Straßenzüge Brandenburgische Straße, Feldstraße und Heideweg werden zur Ortsbildpflege Straßenbepflanzungen vorgeschlagen.

Als Ziel wird weiterhin für den unmittelbar östlich an die Brandenburgische Straße angrenzenden Siedlungsbereich die Sicherung und Entwicklung des Waldsiedlungscharakters formuliert.

Im Landschaftsplan werden die Anschlüsse der übergeordneten Grünverbindungen von der Brandenburgischen Straße in Richtung zur August-Conrad-Straße vorbereitet. Diese Grünverbindung verläuft innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Feldstraße.

### **13 UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG**

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde insbesondere der Hinweis gegeben, dass die Eingriffsbilanzierung noch zu erstellen und die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen darzustellen sind. Außerdem erfolgt der Hinweis, dass Alleen geschützt sind und nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die untere Wasserbehörde stellt dar, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll.

### **14 INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt erfasst und bewertet. Dafür wird eine flächendeckende Bestandsanalyse durchgeführt. Aufgrund dieser Bestandserhebung lassen sich die Empfindlichkeiten gegenüber der Planung definieren.

Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Empfehlungen gegeben.

Für die Schutzgüter nach Naturschutzrecht wird die Erheblichkeit negativer Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zu Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen.

Die Bewertungsvorgänge erfolgen verbal-argumentativ.

### **15 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind vorhandene Landschaftspläne mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Land-

schaftsplan der Stadt Hennigsdorf<sup>1)</sup> dient als Grundlage zur Beurteilung des derzeitigen Umweltzustandes. Die Aussagen werden, wo erforderlich, aktualisiert und ergänzt.

## 15.1 LAGE UND NATURRAUM

Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Siedlungsband und dem Oder-Havel-Kanal innerhalb der naturräumlichen Einheit der Zehdenicker-Spandauer Havelniederung<sup>2)</sup>. Talsande und holozäne Flusssande nehmen den größten Teil der Flächen ein. Das natürliche Relief ist wenig bewegt.

## 15.2 SCHUTZGUT MENSCH

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

### **Erholung**

Die Wohngrundstücke des Geltungsbereiches sowie die teilweise dazwischen gelegenen Kleingartenstrukturen dienen überwiegend der privaten Erholungsnutzung.

Die einzelnen Teilflächen sind eingezäunt und öffentlich nicht zugänglich. Eine öffentliche Erholungsinfrastruktur besteht nicht.

Im Landschaftsrahmenplan (Dr. Szamatolski + Partner, 1997) wird die Eignung für landschaftsbezogene Erholung als „schlecht“ dargestellt, was sich aus der Lage im Siedlungsgebiet ergibt.

### **Wohnen**

Die zentral im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke werden für Wohnzwecke im Zusammenhang mit überwiegend gepflegten Gartenflächen genutzt. Einige Parzellen sind wegen fehlender Nutzung als Gartenbrachen charakterisiert.

Insgesamt ist der Geltungsbereich im Bestand stark durchgrünt.

### **Immissionen (Luft/Lärm)**

Im Wohngebiet bestehen keine gewerblichen oder gar industriellen Nutzungsformen. Auch Gemeinbedarfsflächen (wie z.B. Schulen oder Spielplätze) bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Verkehrslärm geht nur vom Anliegerverkehr aus.

Luftbelastungen gehen überwiegend von Hausbrand (Heizung, Ofen, Kamin) aus.

---

<sup>1)</sup> Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf, 1998, bearb. durch Büro S. Wallmann Berlin

<sup>2)</sup> Landschaftsplan

### **Gesundheitsgefährdung durch Kontamination**

Es sind keine Kontaminationen von Geltungsbereichsflächen bekannt.

### **Bewertung**

Sämtliche Freiflächen des Geltungsbereiches sind weitgehend unbelastet bzw. nur gering belastet und haben eine Bedeutung für die private Erholung.

## **15.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE**

### **15.3.1 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Weiträumig ist der Geltungsbereich von mehreren Schutzgebieten umgeben.

Am dichtesten reicht westlich das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“<sup>1</sup> bis auf ca. 0,4 km an den Geltungsbereich heran. Das FFH-Gebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“ liegt in einem Abstand von ca. 1 km westlich und südwestlich und das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“<sup>2</sup> ca. 2 km südöstlich vom Geltungsbereich. Das Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“<sup>3</sup> bezieht den Lauf des Oder-Havel-Kanals in das Schutzgebiet ein. Es reicht daher bis auf ca. 1,7 km an den Geltungsbereich heran.

Die Schutzgebiete befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Der Baumbestand des Heideweges ist als Allee gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt und darf nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden. Dieses gilt auch hinsichtlich der Anordnung von Grundstückszuwegungen.

Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung<sup>4</sup>, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 25 cm. Obstbäume sind ab einem Stammumfang von 90 cm geschützt.

---

<sup>1</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 07.01.1998

<sup>2</sup> Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 01.12.1995

<sup>3</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Stolpe" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.01.1998

<sup>4</sup> Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 12.10.2003

Für Bäume, die nach Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 7 zu stellen.

### 15.3.2 Biotopbestand

Zur Erfassung des Biotopbestandes wurde im Juli 2007 eine Kartierung durchgeführt. Die Biotoptypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg<sup>1)</sup> und der Liste der Biotoptypen<sup>2)</sup>. Die Darstellung erfolgt in einem Situationsplan (siehe Anhang).

Die potenziell natürliche Vegetation wäre durch die Talsandablagerungen geprägt. Im Hinblick auf den Nährstoffhaushalt kämen Waldgesellschaften mittlerer Standorte, wie z.B. Lindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwälder vor. Der Geltungsbereich unterliegt aber nahezu flächendeckend der Siedlungs- und Gartenutzung und wurde in diesem Zusammenhang anthropogen geprägt. Es kommen keine naturnahen Standorte vor.

Die reale Vegetation beschränkt sich auf Gartenflächen, die überwiegend regelmäßiger, z. T. intensiver Pflege unterliegen. Alle Pflanzenstandorte sind anthropogen beeinflusst.

Ein Teil der Flächen im Geltungsbereich ist versiegelt durch

- Wohn- und Nebengebäude (Schuppen, Carports, Gewächshäuser) sowie
- Erschließungswege und Flächenbefestigungen unterschiedlicher Art (Beton, Asphalt).

Die vorkommenden und nach Kartieranleitung gelisteten Biotoptypen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
03200	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren
05	Gras- und Staudenfluren
051622	artenarmer Zier- und Parkrasen (mit locker stehenden Bäumen)
05170	artenarme Trittvegetation (entlang Trampelpfad Heideweg)
07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
07130	Hecken
10	Grün- und Freiflächen
10110	Gärten und Gartenbrachen (getrennt dargestellt)

<sup>1)</sup> Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung, 2004

<sup>2)</sup> Landesumweltamt Brandenburg: Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung, 2007

Im Folgenden werden bedingt durch den Maßstab weitere Biotoptypen unterschieden, die nicht in der Liste der Biotoptypen aufgeführt sind:

- die unterschiedlichen Flächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Schotter),
- offene, unbefestigte Wege,
- Gebäude, Garagen,
- Sonstige bauliche Anlagen (z. B. Garten- und Gewächshäuser),
- Einzelbäume.

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch einen hohen Anteil an mit Vegetation bestandenen Flächen aus. Die Verteilung der versiegelten Flächen im Untersuchungsgebiet ist unregelmäßig. Einige Parzellen – vor allem im Bereich entlang der Mittelstraße – sind stärker versiegelt, da sie Wohnzwecken dienen. Die mit den Wohngebäuden verbundenen Nebenanlagen nehmen vergleichsweise umfangreiche Flächen der Einzelgrundstücke in Anspruch. In der aktuellen Bestandssituation weisen einige Wohngrundstücke eine Gesamt-Überbauung von bis zu 35 % auf.

Die angrenzenden Wohn- und Gartenflächen außerhalb des Geltungsbereiches besitzen einen ähnlichen oder geringeren Versiegelungsanteil. Alle Teilflächen sind anthropogen beeinflusst.

### **Gartenflächen**

Die intensiv genutzten und regelmäßig gepflegten Gärten sind überwiegend durch zusammenhängende Scherrasenflächen, Pflanzbeete, meist in Form geschnittene Hecken und nur vereinzelt Baumbestand geprägt.

Das Artenspektrum in den Rasenflächen (Zier- und Landschaftsrasen) ist deutlich eingeschränkt. In den Beeten kommen überwiegend Zierpflanzen (Gräser, blühende Stauden und Gehölze), kleinflächig auch einige Nutzpflanzen (Obst, Kräuter und Gemüse) vor.

### **Gartenbrachen**

Die Gartenbrachen und nur extensiv/selten gepflegten Gartenflächen zeichnen sich durch andere Artenzusammensetzungen aus. Den größten Anteil nehmen hier Landreitgrasfluren ein, in denen neben dem dominierenden Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) auch einige Stauden wie z.B. Berufkraut (*Conyza canadensis*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) vorkommen.

In Teilbereichen mit frischeren Böden hat sich auch die das Schmalblättrige Weidenröschen (*Epilobium angustifolia*) in teilweise dominanten Beständen etabliert.

Unbefestigte Fahrspuren auf den Grundstücken und Randbereiche entlang von Wegeverbindungen sind mit ruderalen Trittsfluren bewachsen. Häufige Artenvertreter sind hier Breitwegerich (*Plantago major*).

### **Gehölze**

Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches bilden keine einheitliche

Struktur. Sie setzen sich zusammen aus etwas mehr als 180 Bäumen unterschiedlicher Größen und Altersklassen mit mehr als 30 cm Stammumfang sowie aus verschiedenartigen Heckenstrukturen und einzelnen Ziergehölzen.

### **Einzelbäume**

Die Nadel-, Obst- und sonstigen Laubbäume stehen locker ungleichmäßig über das Gelände verteilt. Bei ungefähr der Hälfte der Bäume handelt es sich um überwiegend klein- bis mittelkronige Obstbäume mittleren Alters, die deshalb nicht als „Streuobstbestand“ und deshalb nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotop im Sinne der Biotopschutzverordnung (§ 1 Nr. 4.2 – Streuobstbestände) bezeichnet werden können. Neben diversen Obstsorten stehen im Geltungsbereich unter anderem auch Linden (*Tilia spec.*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Weide (*Salix spec.*), Fichte (*Picea spec.*), Kiefer (*Pinus sylvestica*) und Lebensbaum (*Thuja occidentalis*).

Der nach Baumschutzsatzung Hennigsdorf geschützte Baumbestand verteilt sich ungleichmäßig im Geltungsbereich. Er besteht aus den bereits bei den Gehölzen genannten Arten, sofern diese beispielsweise als Einzelbaum einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben. Obstbäume sind jedoch erst ab einem Stammumfang von 90 cm geschützt.

### **Hecken**

Als Heckenpflanzen kommen im Untersuchungsbereich neben Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Eibe (*Taxus bacata*) und Scheinzypresse (*Chamaecyparis spec.*) auch Laubgehölze wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) vor.

Die Hecken sind unterschiedlich intensiv gepflegt und je nach Grundstück verschieden hoch geschnitten. In Abhängigkeit von der Pflegeintensität und der Habitusausprägung differiert der Grad der Naturnähe.

### **Angrenzende Straßenräume**

Das Untersuchungsgebiet ist über mehrere, überwiegend befestigte Anliegerstraßen erschlossen. Diese werden teilweise von Scherrasen- und teilweise von ruderalen Trittvegetationsgesellschaften begleitet. Entlang der teilweise mit Schotter befestigten Kiefernstraße sind auch ruderale Staudenarten zu finden.

Ein geschlossener Alleebaumbestand ist nur beidseitig des **Heideweges** vorhanden. Dieser setzt sich aus Linden (*Tilia cordata*) unterschiedlicher Altersklassen und mit unterschiedlichen Kronenausprägungen zusammen. In seinem nördlichen Randbereich weist der Heideweg einen befestigten Gehweg und in seinem südlichen Randbereich einen schmalen Trampelpfad auf.

Die zukünftige **Kiefernstraße** besteht derzeit als weitgehend unbefestigter und überwiegend nur sehr schmaler Weg am östlichen Rand des Geltungsbereiches und verbindet Heideweg und Feldstraße. In ihrem südlichen Drittel ist die verlängerte Kiefernstraße geschottert, ist annähernd vegetationsfrei und dient als Zufahrt zu einem Garagenblock knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes. Im schmaleren Abschnitt hat sich in den Wegrandbereichen eine ruderale Gras-Kraut-Vegetation etabliert.



Die **Feldstraße** ist für Mischverkehr angelegt, hat also keinen gesonderten Gehweg. Ihr nördlicher Straßenrandstreifen wird von einer ruderalisierten und offensichtlich regelmäßig geschnittenen Gras-Kraut-Vegetation dominiert. Der südliche Straßenrand ist stellenweise versiegelt und in den übrigen nicht-versiegelten Abschnitten mit Schnittrasen angelegt.

Die **Brandenburgische Straße** wird auf ihrer östlichen Seite entlang der Grundstücke von einem asphaltierten Gehweg begleitet. Wechselseitig sind mit jeweils einem Baum bepflanzte sowie tempo-regulierende Fahrbahnverengungen eingerichtet. Der Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn sowie auch der Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehen aus mehr oder weniger regelmäßig gepflegtem Schnittrasen.

### **Gesamtbewertung**

Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich stark anthropogen beeinflusst. Die Vegetation ist entsprechend wenig naturnah. Die Standortverhältnisse und die darauf vorkommenden Biotoptypen sind weit verbreitet.

### **15.3.3 Fauna**

Eigene faunistische Untersuchungen wurden im Rahmen dieses Verfahrens nicht durchgeführt. Es ist aber davon auszugehen, dass wegen der vorhandenen Wohn- bzw. Gartennutzung aller Grundstücke das Störpotenzial eher hoch ist. Die ungenutzten Parzellen bieten zwar grundsätzlich Rückzugsräume, liegen aber alle an Straßen. Naturnahe, störungsarme Habitatstrukturen gibt es im Plangebiet nicht.

Bei der Biotopkartierung wurden folgende Vogelarten im Geltungsbereich und im nahen Umfeld beobachtet: Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Elster (*Pica pica*), Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*) und Star (*Sturnus vulgaris*). Die aufgezählten Arten können alle als typische Vertreter der Garten-Avifauna gelten.

Aufgrund der heterogenen Gartenstrukturen kann für alle genannten Arten grundsätzlich auch von potenziellen Brutstätten innerhalb des Geltungsbereichs ausgegangen werden. Feststellungen wurden jedoch nicht getroffen.

Gewässer als potenzieller Lebensraum von z. B. Amphibien gibt es im Untersuchungsgebiet nicht.

Es ist davon auszugehen, dass kleinere Säugetiere wie z.B. Igel, Maulwürfe und Mäuse in den Freiflächen des Geltungsbereiches anzutreffen sind.

Das Vorkommen größerer Säugetiere kann weitgehend ausgeschlossen werden, da alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ebenso wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen eingezäunt sind und dadurch ein Wechsel zumindest erschwert wird.

### **Gesamtbewertung**

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine eher intensive Wohn- und Gartennut-

zung gekennzeichnet und ist daher grundsätzlich für wenig störanfällige Tierarten als Lebensraum geeignet.

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden europäischen Vogelarten und ihre Lebensstätten (Niststätten an oder in Gebäuden und Altbäumen) gilt ein besonderer Schutz gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG.

#### **15.4 SCHUTZGUT BODEN**

Der natürlicherweise anstehende Boden wird aus enggestuften Talsanden gebildet, die sich in der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne der Havel abgelagert haben.

Nach den vorliegenden Bohrerergebnissen<sup>1</sup> sind die natürlichen Böden meist bis in eine Tiefe von ca. 0,7 m durch anthropogene Umlagerungen und stellenweise Auffüllungen mit Schotter und Bauschuttanteilen gestört. Durch die großflächige Gartennutzung weist die obere Bodenschicht bis ca. 0,4 m (teilweise sogar bis ca. 0,70 m) Tiefe humose Anteile auf. Ab ca. 0,70 m unter Flur herrschen im gesamten Untersuchungsgebiet versickerungsfähige Sande vor.

Durch die Bebauungen der zentral im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke wurden einige Bereiche für Keller und Fundamente ausgehoben.

Die Verkehrswege innerhalb und im Randbereich des Geltungsbereichs sind unterschiedlich befestigt. Die Feldstraße, die Brandenburgische Straße sowie der Heideweg sind asphaltiert und die Deckschichten sind in technisch gutem Zustand. Die Mittelstraße hat im B-Planbereich eine 3-fach Tränkdecke. Die Befestigung ist stellenweise beschädigt. Die verlängerte Kiefernstraße ist im südlichen Abschnitt mit Schotter teilbefestigt. Die nördlichen zwei Drittel der schmalen Kiefernstraße sind unbefestigt, aber durch Fahrspuren stark verdichtet.

Oberböden im Sinne einer durchwurzelbaren oberen Bodenschicht existieren in nahezu allen unversiegelten Gartenbereichen.

#### **Gesamtbewertung**

Die vorhandenen Böden sind zum größten Teil nur gering versiegelt oder durch Ablagerungen und Bearbeitung beeinträchtigt. Natürliche Oberbodenbildungen kommen zwar in den überwiegend regelmäßig als Kleingärten genutzten Bereichen nicht mehr vor, die üblichen Funktionen des Bodens im Sinne § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind jedoch noch vorhanden.

#### **15.5 SCHUTZGUT WASSER**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs und seinem unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Der Oder-Havel-Kanal verläuft östlich in einem Abstand von ca. 1,5 km vom Geltungsbereich.

---

<sup>1</sup> Kalbhenn & Partner: Geotechnisches Gutachten, 12.07.2007

Das Grundwasser steht mit ca. 1,6 m bis 2,2 m unter der Geländeoberfläche vergleichsweise hoch an.<sup>1</sup>

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der bis mindestens 4 m unter GOF gut durchlässigen sandigen Böden ist das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen kaum geschützt. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Hennigsdorf.<sup>2</sup> Nach Landschaftsrahmenplan (Dr. Szamatolski + Partner, 1997) besitzt das Gebiet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, eine bedeutende Grundwasserneubildungsfunktion.

### **Gesamtbewertung**

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

Das Grundwasser steht relativ hoch an und ist natürlicherweise nur wenig gegenüber Verunreinigungen geschützt.

Regenwasser soll zur Versickerung gebracht werden. Das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers besteht dadurch nicht. Das entspricht auch der Verfahrensweise nach dem Wassergesetz des Landes Brandenburg<sup>3</sup>.

## **15.6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

In der großklimatischen Betrachtung ist das Klima des Naturraums subkontinental geprägt bei einer mittleren jährlichen Lufttemperatur von 9,0°C bis 9,5°C und langjährigen Niederschlagsmitteln von ca. 580 mm. Die Hauptwindrichtung ist West, im Winter Nordwest.

Die Havelniederung ist eine bedeutende Kaltluftbahn.

Große Flächenteile Hennigsdorfs sind für Industrie und Gewerbe genutzt. Die im Zusammenhang bebauten Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete wirken u. a. aufgrund ihres überwiegend hohen Versiegelungsgrades und des häufig geringen Vegetationsanteils klimatisch belastend.

Kleinklimatisch betrachtet ist die Situation innerhalb des Plangebietes durch den geringen Versiegelungsgrad und die lockere, meist niedrige Bebauung wenig belastet. Der hohe Grünflächenanteil verhindert eine übermäßige Aufheizung und dient zudem auch zum Temperatenausgleich im mittleren Umfeld.

Die Straßen im unmittelbaren Umfeld dienen nur als Anliegerstraßen. Eine besondere lufthygienische Belastung ist hier daher nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Kalbhenn&Partner: Geotechnisches Gutachten, 12.07.2007

<sup>2</sup> Landesumweltamt Brandenburg: Online-Kartendienst (Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg)

<sup>3</sup> vgl. § 54 (4) Brandenburgisches Wassergesetz i.d.F. der Neubekanntmachung vom 8. Dezember 2004, GVBl. I/2005, S. 50

Der Landschaftsrahmenplan (Dr. Szamatolski, + Partner, 1997) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als klimatisch mäßig belasteten Übergangsbereich dar.

### **Gesamtbewertung**

Die klimatische Situation ist durch den geringen Versiegelungsgrad wenig beeinträchtigt. Eine Empfindlichkeit der Bestandssituation gegenüber einer neuen zusätzlichen Bebauung ist daher grundsätzlich gegeben.

## **15.7 SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG**

Orts- und Landschaftsbild sind die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dazu gehören im Siedlungsraum auch baulich geprägte Bereiche und Grünflächen. Orts- und Landschaftsbild drücken die kulturelle Prägung und Nutzungsgeschichte aus.

Kriterien für die Bewertung des Landschaftsbildes sind Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt.

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf die vier kurzen Reihenhausriegel entlang der Mittelstraße nur wenig baulich geprägt. Charakteristisch sind zusammenhängende, verschieden große Gartenflächen mit unterschiedlichen Grünstrukturen. Garagen, Schuppen und kleine Gartenhäuser mit entsprechenden Erschließungsflächen sind in diese Grünflächen integriert. Viele Grundstücke und Parzellen sind durch stellenweise hohe Hecken von den angrenzenden Straßenräumen und teilweise auch voneinander abgegrenzt. Ca. 190 Laub-, Nadel- und Obstbäume verschiedener Größen und Altersklassen stehen im Geltungsbereich weitgehend gleichmäßig verteilt.

Das Gelände wurde bzw. wird teils für Wohnzwecke und teils als Kleingartenfläche genutzt. Die Grundstücke sind insgesamt zu den angrenzenden Straßenräumen sowie größtenteils auch untereinander durch Zäune abgetrennt. Die außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücke unterliegen gleichartiger Nutzung und sind überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung strukturiert.

### **Gesamtbewertung**

Die derzeitige Nutzung und Bebauung ist ein Zeugnis der Siedlungsstruktur und -entwicklung in Hennigsdorf. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine überwiegende Gartennutzung und den Gehölzbestand charakterisiert.

Das Gebiet hat eine Funktion für die private Erholung.

## **15.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Bau- oder Bodendenkmale oder andere Kulturgüter gibt es im Geltungsbereich nicht. Ebenso wenig sind sonstige Sachgüter vorhanden.

## **16 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES**

Im Folgenden sollen die nach Durchführung bzw. nach Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt werden.

### **16.1 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH**

Die bauliche Situation im Geltungsbereich soll vereinheitlicht und die Siedlungsstruktur verdichtet werden. Die geplante Siedlungsstruktur soll ebenfalls auch durch Vegetationsstrukturen geprägt sein. Durch die Bebauung wird eine Umstrukturierung der Nutzung erfolgen. Die bisherigen Nutzer können die Flächen zwar nicht mehr für ihre Naherholung nutzen. Durch die Anlage von Häusern mit Gärten werden zukünftig andere Nutzer die Flächen für ihre private, wohnungsnaher Erholung nutzen können. Die vorhandenen Wohnnutzungen in der Mittelstraße werden im Bestand gesichert.

### **16.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER PFLANZEN UND TIERE**

Das Planungsgebiet mit seinen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren ist vollständig anthropogen überformt. Durch die Neuordnung des Gebietes werden Lebensräume beeinträchtigt oder gehen verloren. Mit Ausnahme der versiegelten Bereiche haben die Flächen des Geltungsbereiches eine grundsätzliche Bedeutung für das Schutzgut. Auf dem Gelände befinden sich Bäume, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind.

#### **Mögliche Verluste von Vegetationsstrukturen**

Die Bäume stehen in relativ gleichmäßiger Verteilung im gesamten Untersuchungsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass die meisten von ihnen von den Gartennutzern angepflanzt wurden (v.a. Nadel- und Obstbäume).

Im Zuge der Beräumungs- und Neubaumaßnahmen ist davon auszugehen, dass auch viele Bäume entnommen werden müssen, da andernfalls die geplanten Neubauten nicht ausgeführt werden könnten. Es ist daher mit der Fällung eines großen Teils der auf der Fläche stehenden Bäume zu rechnen. Die genaue Anzahl der voraussichtlich zu fallenden Bäume ist im Rahmen der Bauanträge zu ermitteln.

Weiterhin gehen bauzeitlich Gartenflächen, Gartenbrachen und Schnitttrasenflächen verloren, die z. T. bereits einer Bebauung nach § 34 BauGB zugänglich waren (vgl. Kapitel 17.1). Diese Biotopbestände werden nach den Baumaßnahmen in vergleichbarer ökologischer Qualität wieder neu entstehen.

Eingriffsrelevant ist bei diesem Schutzgut der Verlust höherwertiger Vegetationsbestände wie Strauchflächen und Hecken.

#### **Verluste von Lebensräumen und -stätten**

Für die geplante Neubebauung werden mindestens innerhalb der neuen Bau-

grundstücke Bäume und andere Gehölzbestände entfernt, die Lebensräume allgemeiner Bedeutung darstellen.

### **16.3 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN**

Durch Ziele des Bebauungsplanes erfolgt stellenweise eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Der Umfang der geplanten zulässigen Neuversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Durch die geplanten Baugebiete werden nicht nur Flächen genutzt, die bereits überwiegend bebaut sind oder auf denen eine Bebauung planungsrechtlich zulässig wäre, sondern ebenso Flächen, die derzeit nur gering beeinträchtigt sind und in denen nach aktuellem Planungsrecht keine Bebauung möglich wäre. Es kommt also zu einer zusätzlichen, eingriffsrelevanten Versiegelung (siehe Kap. 17.1).

### **16.4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER**

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird versickert. Auswirkungen auf die Versickerungsbilanz ergeben sich also allenfalls in der lokalen Betrachtung.

### **16.5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER KLIMA/LUFT**

Durch die Erhöhung der baulichen Dichte und Höhe werden sich die klimatischen Parameter nur geringfügig ändern. Der Anteil der versiegelten Fläche wird lokal erhöht, was eine schnellere Oberflächenerwärmung zur Folge hat.

Im Zusammenhang mit der künftig dichteren Wohnbebauung und der damit verbundenen steigenden Einwohnerdichte ist von einem erhöhten Anliegerverkehrsaufkommen und somit auch von einer geringfügigen Erhöhung der lufthygienischen Belastung.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist so angelegt, dass der Hauptverkehrsstrom weiterhin überwiegend von Südosten in das Gebiet einfließt, sich durch den Ausbau der Kiefernstraße jedoch besser im Gebiet verteilt.

### **16.6 AUSWIRKUNGEN AUF DAS ORTS-/ UND LANDSCHAFTSBILD**

Das Plangebiet ist nur kleinflächig baulich durch größere Wohnhäuser geprägt. Die bestehenden Wohngebäude und die damit zusammenhängenden Nebenanlagen sollen im Bestand erhalten werden.

Durch die geplante Vereinheitlichung von Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Neuversiegelung zu erwarten.

Die geplante Siedlungs- und Bebauungsstruktur wird an die vorhandenen und umgebenden Strukturen angepasst. Der bauliche Charakter der Fläche wird sich ändern, orientiert sich aber an vorhandenen Strukturen.

Durch die Festsetzung einer ortstypischen Begrünung durch Baum-, Strauch und Heckenpflanzungen wird das vorhandene Orts- und Landschaftsbild aufgenommen und weiter entwickelt. In Teilbereichen, z. B. an der Feldstraße wird das Ortsbild durch die Anlage einer Allee auch neu gestaltet.

#### **16.7 AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen.

#### **16.8 WECHSELWIRKUNGEN**

Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. So kann die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie auf die Bildung von Grundwasser haben.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sind die Folgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

#### **16.9 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nicht-Durchführung der Planung werden sich auf den offen gelassenen ehemaligen Kleingartenflächen im planungsrechtlichen „Außenbereich“ höhere rudera-rale Vegetationsgesellschaften einstellen. Im Verlauf der Sukzession ist auch das Auflaufen bzw. die Ausbreitung von Gehölzen zu erwarten.

Auf den so genannten Innenbereichflächen ist ohnehin bereits schon jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB eine Bebauung zulässig. Hier ist auch bei Nichtdurchführung der Planung von einer zukünftigen Bebauung auszugehen.

## 17 NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

### 17.1 EINGRIFFE

#### 17.1.1 Flächige Eingriffe

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 19 Abs. 2 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit verschiedenen Nutzungen belegt und unterschiedlich intensiv genutzt bzw. bereits überbaut. Entlang der Mittelstraße besteht bereits zweigeschossige Wohnbebauung, die entsprechenden Grundstücksflächen sind mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen teilweise versiegelt. Die übrigen Flächen sind in Form von Kleingärten und zu Erholungszwecken genutzt bzw. zum Teil auch bereits aus der Nutzung genommen.

Gemäß einer planungsrechtlichen Einschätzung der Stadtverwaltung Hennigsdorf ist der Geltungsbereich unterschiedlich einzustufen. Die bereits als Wohngrundstücke genutzten Flächen, die seitlich daran angrenzenden Grundstücke entlang der Mittelstraße sowie die Grundstücke entlang des Heideweges sind nach § 34 BauGB zu bewerten. Die übrigen, nicht als Verkehrsflächen genutzten Grundstücke werden nach § 35 BauGB eingestuft.

Die Abgrenzungen der einzelnen unterschiedlich zu behandelnden Teilbereiche sind dem Plan über die Aufteilung des Geltungsbereiches nach den Kriterien der §§ 34 und 35 BauGB im Anhang zu entnehmen.

#### **Baugebiete (Teilbereiche)**

Planungsrechtlich ist innerhalb von Teilflächen des Baugebietes (im so genannten baurechtlichen **Innenbereich**) eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich (TB I und TB II). Eine Versiegelung wäre hier bis zu einem Anteil von 30 % (GRZ von 0,3) bzw. 45 % (inkl. der max. zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO) genehmigungsfähig. Der bislang maximal genehmigungsfähige Versiegelungsanteil erhöht sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.



Eine Kompensation ist nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG daher nicht erforderlich. Von einer genehmigungsfähigen Bebauung dieses Teilbereichs wäre auch die Vegetation betroffen, die vor einer Umnutzung entsprechend ohne Kompensation entfernt werden dürfte.

Die übrigen Teilflächen, die künftig nicht als Verkehrsflächen dienen, sind als baurechtlicher **Außenbereich (TB III und TB IV)** gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Auf diesen Teilflächen (insgesamt ca. 8.250 m<sup>2</sup>) wäre derzeit keine Bebauung zulässig. Der Bestand weist für die betreffenden Flächen allerdings bereits einen Gesamtversiegelungsanteil von ca. 630 m<sup>2</sup> durch vorhandene Gebäudeflächen auf.

#### Schutzgut Boden (TB III und TB IV)

Die Flächen für künftige Wohnbebauung werden vor der Neuanlage vollständig beräumt und entsiegelt. Im Zuge der Umnutzung ist künftig eine GRZ von maximal 0,3 zulässig, was eine Versiegelung von insgesamt ca. 2.475 m<sup>2</sup> bedeutet. Hinzu kommen die Nebenanlagen, die nach BauNVO mit einer Überschreitung der GRZ um bis zu 50% zulässig sind. Es sind folglich weitere ca. 1.240 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelbar. Die übrigen Flächen in einem Umfang von ca. 4.535 m<sup>2</sup> werden als Grünflächen, Gärten oder sonstige unbefestigte Freiflächen angelegt.

**Bei einer anrechenbaren Bestandsversiegelung von ca. 630 m<sup>2</sup> erhöht sich damit die mögliche Versiegelung gegenüber dem Bestand um ca. 3.085 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind eingriffsrelevant und zu kompensieren.**

#### Schutzgut Pflanzen und Vegetation (TB III und TB IV)

Durch die Umnutzung der Baugebietsflächen im Rahmen der Neuplanung ist zunächst mit einer kompletten Überformung der vorhandenen Biotopstrukturen zu rechnen. Dabei kommt es sicher zu einem dauerhaften (anlagebedingten) Verlust ökologisch höherwertiger Vegetationsstrukturen im Umfang von ca. 830 m<sup>2</sup>. Als höherwertig werden Gehölzstrukturen unterschiedlicher Qualität (z. B. Ziergehölze) eingestuft. Dieser Verlust ist eingriffsrelevant und zu kompensieren. Der größte Teil der Flächen wird derzeit als Garten genutzt bzw. liegen einige Flächen seit kurzem brach. Diese Nutzung wird auch nach der Bebauung auf den Flächen stattfinden. Der Biotopverlust ist daher auf die Bauzeit begrenzt. Daher wird durch die Planung für diese Biotopstrukturen keine erhebliche bzw. nachhaltige und damit eingriffsrelevante Veränderung verursacht.

#### **Straßenfläche**

Die verkehrliche Erschließung kann nicht nach § 34 BauGB gebaut werden. Deshalb muss unabhängig von der Betrachtung der zusätzlichen Bebauung auch für die geplante Straße ermittelt werden, welcher Versiegelungsanteil im Bestand vorhanden ist und welcher Versiegelungsanteil zukünftig zu erwarten ist.

#### Schutzgut Boden

Die Verkehrsflächen (Mittelstraße, Feldstraße, Brandenburgische Straße, Heideweg und Kiefernstraße) innerhalb des Geltungsbereiches sind in einem Gesamtumfang von künftig ca. 8.060 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Fläche ist bereits zu einem

großen Teil im Bestand versiegelt. Eingriffrelevant sind vor allem die Bereiche der verlängerten Kiefernstraße und der Feldstraße (gesamte geplante befestigte Verkehrsfläche der verlängerten Kiefernstraße ca. 1.020 m<sup>2</sup>, gesamte geplante befestigte Verkehrsfläche der Feldstraße ca. 1.720 m<sup>2</sup>). Die übrigen Straßenräume bleiben hinsichtlich ihres Versiegelungsanteils unverändert. In der Brandenburgischen Straße, der Mittelstraße sowie dem Heideweg werden Grundstückszufahrten im Umfang von insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup> angelegt. Der Straßenraum der Kiefernstraße wird dabei auf seiner westlichen Seite zu Ungunsten der dort angrenzenden Grundstücke auf durchschnittlich ca. 8,00 m verbreitert. Die Fahrbahn soll künftig eine Breite von 5 m erhalten. Der Straßenraum der Feldstraße wird komplett neu gestaltet: Die Fahrbahn der Feldstraße wird nach Süden verschoben und auf insgesamt 5,50 m Breite ausgebaut. Beidseitig der Fahrbahn schließen jeweils ein ca. 2,50 m breiter Mulden- und Grünstreifen sowie ein ca. 1,50 m breiter Gehweg an, der in den Querungs- und Mündungsbereichen aufgeweitet wird. Die folgende Übersicht weist die vorhandenen Flächenbefestigungen für beide auszubauenden Straßen nach.

Heutige Situation auf den geplanten Straßenflächen	Fläche in m <sup>2</sup>	anrechenbarer Anteil	angerechnete Fläche
alle befestigten Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster, Gebäude)	1.370	100 %	1.370
Schotter/offener, stark verdichteter Boden, vegetationsfrei	540	50 %	270
<b>Gesamt</b> (nur versiegelte und befestigte Flächen)	<b>1.910</b>		<b>1.640</b>

Unter Berücksichtigung der nur teilweisen Versiegelung durch Schotterflächen (Anrechnung zu 50%, da nur noch Restfunktionen des Schutzgutes vorhanden sind) ist der Bestand in einem anrechenbaren Umfang von ca. 1.640 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. erheblich beeinträchtigt.

Für Fahrbahn, Gehwege und Grundstückszufahrten werden künftig Flächen in einem Umfang von ca. 3.050 m<sup>2</sup> überbaut.

**Bei einer anrechenbaren Bestandsversiegelung von ca. 1.640 m<sup>2</sup> erhöht sich damit der Versiegelungsanteil um ca. 1.410 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenumfang ist für das Schutzgut Boden eingriffsrelevant.**

#### Schutzgut Pflanzen und Vegetation

Durch den Aus- und Neubau von Straßen, Gehwegen und Grundstückszufahrten werden die Verkehrsflächen der Feld- und Kiefernstraße beeinträchtigt. Es kommt zu einem Verlust von insgesamt ca. 1.140 m<sup>2</sup> Garten, Tritt-, Rasen- und Ruderalflur. Durch die Neugestaltung des gesamten Straßenraumes in den Bereichen dieser beiden Straßen werden Bankette, Versickerungsmulden und Begleitgrün in einem Umfang von insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> angelegt. Da nach der Baumaßnahme vergleichbare Vegetationsstrukturen angelegt werden, wird der auf die Bauzeit beschränkte Verlust als nicht erheblich und damit nicht eingriffsrelevant eingestuft.

Zusammenfassend entsteht im Geltungsbereich ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 4.500 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden und ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 830 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Pflanzen und Vegetation.

### **17.1.2 Baumschutz**

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 12.10.2003 für alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Für den Ausbau der Straße und den Neubau von Wohnhäusern werden Bäume zu fällen sein. Nach dem derzeit vorliegenden Konzept wären im Zuge der Baumaßnahmen ca. 45 geschützte Einzelbäume (überwiegend Obstbäume) und weitere nicht geschützte (z. B. Jungwuchs, Nadelbäume) betroffen.

### **17.1.3 Artenschutz**

Ebenfalls unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach BbgNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten.

Die beobachteten Vogelarten stellen typische Arten der strukturierten und gehölzgeprägten Gärten und Parks dar. Der Geltungsbereich stellt einen geeigneten Lebensraum dar, so dass von Bruten ausgegangen werden muss. Dabei besetzen von den beobachteten Arten nur Elstern auch Dauernester. Solche Nester wurden aber nicht festgestellt.

Alle genannten Arten finden ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch in strukturierten Siedlungsgebieten. Diese Struktur bleibt durch die Festsetzung von Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen gesichert. Bei der höherwertigen Vegetation steht einem Verlust von 45 Bäumen und 860 m<sup>2</sup> Strauchflächen bzw. Hecken unterschiedlicher Qualität die Festsetzung von insgesamt 79 Bäumen (Baugebiet und Straßenraum) und von Strauchflächen bzw. Hecken im Umfang von 1.160 m<sup>2</sup> gegenüber. Die Krautvegetation ist durch Gartenflächen und Ruderalfluren gekennzeichnet. Die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegenden Gärten sind dem Bestand vergleichbar. Vergleichbare Lebensräume befinden sich in der Nachbarschaft und dem weiteren Umfeld. Die Beeinträchtigung der gesamten Population einer besonders geschützten Tierart durch die Planung ist nicht zu befürchten.

## **17.2 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR MINDERUNG DER EINGRIFFE**

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigun-

gen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorgeutzten Fläche im Innenbereich oder in erschlossenen Flächen zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche (z. B. offene Bodenflächen) und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind bereits als Wohngebiete bebaut.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 42 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG und nach § 34 BbgNatSchG sollten Abriss- und Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Bei der zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht absehbaren Notwendigkeit von Baumfällungen innerhalb der Brutperiode von 15. März bis 15. September eines Jahres ist eine Begutachtung durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Für solche Baumaßnahmen ist dann in jedem Fall eine Ausnahme gemäß § 72 BbgNatSchG erforderlich. Bei der Feststellung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten ist in Abhängigkeit von der Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung eine zusätzliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Da davon auszugehen ist, dass im Geltungsbereich europäische Vogelarten brüten, ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt werden muss.

Der als Allee gemäß § 31 BbgNatSchG geschützte Baumbestand entlang des Heidewegs ist zu schützen, Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass Alleebäume nicht beeinträchtigt werden. Nur ein geplantes Grundstück am Heideweg muss durch die bestehende Allee hindurch erschlossen werden. Dieses ist aber durch die bestehenden Bäume hindurch möglich.

Die Zufahrten können so angelegt werden, dass eine Beeinträchtigung Durch die Durchgrünung des Geltungsbereichs durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken und entlang der Straßen wird das Landschafts- und Ortsbild neu gestaltet und aufgewertet.

Durch die Festsetzung luft- und wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplatzflächen und Zufahrten bleibt ein Teil der Bodenfunktionen erhalten.

## **17.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ**

### **17.3.1 Flächige Eingriffe**

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von Art und Qualität der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, da durch

unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.<sup>1</sup>

Im Idealfall würde man von einer gleichartigen Kompensation ausgehen. D. h. für eine Versiegelung würde im Verhältnis 1 : 1 entsiegelt. Geeignete Entsiegelungsflächen stehen in der Gemeinde aber nicht zur Verfügung. Eine flächenhafte ökologische Aufwertungsmaßnahme kann aber z. B. auch durch flächige Strauchpflanzungen (Anrechnungsfaktor 1 : 2) erfolgen. Weiterhin kann eine Versiegelung auch durch Baumpflanzungen kompensiert werden. Dabei gilt nach HVE bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung ein Flächenverhältnis von 1 Baum pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Versiegelung.

Im Geltungsbereich soll der Kompensationsbedarf durch eine ortstypische Kombination von Gehölzpflanzungen (Baumreihen, Alleen, Einzelbäume, Hecken und Strauchflächen) gedeckt werden.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt für Baugebiete 3.085 m<sup>2</sup> und für Straßenflächen 1.410 m<sup>2</sup>.

Es entsteht ein Gesamtbedarf von ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Dieser Kompensationsbedarf soll mittels verschiedener Gehölzpflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob mit den Pflanzungen auch das beeinträchtigte Schutzgut Pflanzen und Vegetation kompensiert werden kann. Der Gesamtbedarf beträgt für die eingriffsrelevanten Flächen ca. 830 m<sup>2</sup>.

In der folgenden Betrachtung werden die Maßnahmenbereiche getrennt nach dem jeweiligen Verursacher (Verkehrflächen, Baugebiete) dargestellt.

### **Verkehrsflächen Schutzgut Boden**

Im Straßenraum der Kiefernstraße ist nach Planungsvorgaben<sup>2</sup> eine Baumreihe mit 6 neuen Straßenbäumen im südlichen Straßenabschnitt vorgesehen. In der Feldstraße sollen in der Flucht der Versickerungsmulden beidseitig Alleebäume gepflanzt werden. Insgesamt können in die beiden straßennahen Grünstreifen 17 Bäume gepflanzt werden. In der Brandenburgischen Straße können weitere 6 Bäume gepflanzt werden. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Aufwertungsmöglichkeit nach HVE ein Kompensationsäquivalent von 1.450 m<sup>2</sup>, das den Eingriff in das Schutzgut Boden voll kompensieren kann. Die Baumpflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Baugebiete Schutzgut Boden**

Im Baugebiet ist eine Kombination aus der Pflanzung von Einzelbäumen, Hecken und Strauchflächen vorgesehen. Dabei wird für das gesamte Baugebiet eine aus städtebaulichen Gründen empfehlenswerte Dichte an Bäumen festgesetzt. Das gesamte Baugebiet wird mit einer ortstypischen Hecke umgeben, die sich an den Außenseiten der Baugrundstücke als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche

<sup>1</sup> Betrachtung orientiert an: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

<sup>2</sup> Planungsbüro Steffen Kurzmann (s.o.), Entwurf Stand 12.10.2007

entlang zieht. Zusätzlich werden auf den Baugrundstücken flächige Strauchpflanzungen angelegt.

Die Festsetzungen für die Baugebiete gelten für alle Teilflächen, um eine einheitliche städtebauliche und ökologische Qualität zu erreichen. Es ist vorgesehen, dass die Umsetzung durch den Eigentümer erfolgt. Daher können die Kompensationsmaßnahmen auf alle Teilgebiete bezogen werden. Bei der Ermittlung der Kompensationspflanzungen wurden die bestehenden und im Bestand gesicherten Wohngrundstücke nicht berücksichtigt, da hier absehbar keine neue Bebauung und damit auch kein Bepflanzungsbedarf besteht.

#### Baumpflanzungen

Bei der Ermittlung möglicher (und wahrscheinlicher) Standorte wurde das aktuelle Bebauungskonzept zugrunde gelegt, um eine Annäherung zu erreichen. Weiterhin wurden die geschützten Bestandsbäume berücksichtigt.

Über die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken ist auf den neuen Wohngrundstücken<sup>1</sup> je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum nachzuweisen. Bestandsbäume können hierbei angerechnet werden, sofern sie den qualitativen Vorgaben entsprechen. Nach aktueller Ermittlung wären demnach 46 neue Bäume innerhalb des gesamten Wohnbaugebietes zu pflanzen. Bei einem anzuerkennenden Flächenverhältnis<sup>2</sup> von 50 m<sup>2</sup> pro Baum können auf diese Weise 2.300 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

#### Heckenpflanzungen

Über die Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken ist auf den neuen Wohngrundstücken entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze als Abgrenzung zur Verkehrsfläche eine Hecke aus ortstypischen Straucharten zu pflanzen. Unter Berücksichtigung der notwendigen Durchlässe für die jeweiligen Hauszugänge und Grundstückszufahrten werden auf diese Weise insgesamt 580 m<sup>2</sup> lineare Strauchfläche (bei der Annahme von 1 m Heckenbreite) innerhalb des Wohngebietes neu angelegt. Orientiert an der HVE ergibt sich daraus nach dem Anrechnungsverhältnis 1 : 2 ein Kompensationsflächenäquivalent von 290 m<sup>2</sup>.

#### Strauchpflanzungen

Des Weiteren sind insgesamt 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Heckenpflanzungen können auf die festgesetzten Strauchpflanzungen angerechnet werden. Im Baugebiet werden abzüglich der Heckenpflanzungen auf diese Weise 280 m<sup>2</sup> Sträucher gepflanzt, was nach HVE einem Kompensationsflächenäquivalent von 140 m<sup>2</sup> entspricht.

Im Baugebiet können Flächen mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 2.730 m<sup>2</sup> kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit von ca. 350 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Grundlage: Städtebaulicher Entwurf, Stadt Land Fluss, August 2007

<sup>2</sup> gemäß HVE, Stand 2003

Südlich der neu anzulegenden Feldstraße stehen nach dem Ausbau der Straße Teilflächen der Flurstücke 448/1, 448/3, 466/1 und 466/3 zur Bepflanzung zur Verfügung. Diese Flurstücke werden derzeit als Gärten genutzt, gehören aber ebenfalls dem Eigentümer des Baugebietes und liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Auf diesen Flurstücken können unter Berücksichtigung des Bestandes und der Straßenplanung weitere 4 Bäume gepflanzt werden, die ein Kompensationsflächenäquivalent von 200 m<sup>2</sup> ergeben. Weiterhin wird eine lineare, parallel zur Feldstraße ausgerichtete Gehölzpflanzung auf den genannten Flurstücken angelegt. Die Pflanzung ist in einer Breite von 3 m und einer Länge von 100 m festgesetzt, so dass insgesamt eine Strauchfläche von 300 m<sup>2</sup> entsteht. Das Anrechnungsverhältnis beträgt 1 : 2 und das Kompensationsflächenäquivalent 150 m<sup>2</sup>.

#### Fazit Baugebiete Schutzgut Boden

Durch die Pflanzung von 46 Bäumen, 580 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung und 280 m<sup>2</sup> flächiger Strauchpflanzung in den Baugebieten sowie der Pflanzung von 4 Bäumen und 300 m<sup>2</sup> linearer Strauchpflanzung auf den Grundstücken südlich der Feldstraße kann der Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert werden. Die Pflanzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Baugebiete Schutzgut Pflanzen und Vegetation**

Auf den eingriffsrelevanten Grundstücken ist durch die geplante Bebauung mit dem Verlust von insgesamt ca. 830 m<sup>2</sup> höherwertiger Vegetation, wie Hecken und Strauchpflanzungen (insbesondere Zierstrauchpflanzungen) zu rechnen.

Im gesamten Geltungsbereich sind in den Baugebieten und auf den Flächen südlich der Feldstraße hochwertige und ortstypische Strauch- und Heckenpflanzungen im Gesamtumfang von ca. 1.160 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass der Verlust der höherwertigen Vegetation voll kompensiert werden kann.

### **17.3.2 Baumschutz**

Durch den Neubau von Wohnhäusern und den damit zusammenhängenden Nebenanlagen werden absehbar Fällungen von nach § 2 der Baumschutzsatzung Hennigsdorf geschützten Bäumen notwendig. Da die spätere Bebauung im Bebauungsplan nur über Baufenster festgesetzt wird, wird im Folgenden eine Annäherung über das Bebauungskonzept versucht. Danach ergibt sich eine zu fällende Anzahl an Bäumen von ca. 45 Stück, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf unter Schutz stehen.

Es handelt sich dabei überwiegend um Obstbäume. Mit drei Ausnahmen liegen alle Bäume unter 120 cm Stammumfang, was zu einem Ersatzverhältnis von 1 : 1 führt. Drei Bäume überschreiten den Stammumfang von 120 cm leicht. Dieses führt zu einem Ersatzverhältnis von 1 : 2. Insgesamt müssten auf diese Weise nach einer Einschätzung ca. 48 Bäume als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung gepflanzt werden.

Für die zu fällenden Bäume sind nach § 9 der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen zu leisten.

## 17.4 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

Der Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die Eingriffe in den Biotopbestand liegt die Festlegung eines Ausgleichsverhältnisses zugrunde, das den Wertverlust des jeweiligen Biotoptyps berücksichtigt. Für die Größenordnungen der zu kompensierenden Flächen werden Anhaltswerte in der HVE<sup>1</sup> dargestellt. In der folgenden Tabelle werden der Kompensationsbedarf für den naturschutzrechtlichen Eingriff und die Maßnahmen gegenübergestellt. Die Aufwertungsfaktoren spiegeln die mögliche Wertsteigerung wider.

Maßnahme Eingriff/Ausgleich	Flächen-größe in m <sup>2</sup> oder Stück	Ausgleichs-bedarf in m <sup>2</sup>	Aufwer-tungsfaktor	Ausgleichs-Flächenäquivalent in m <sup>2</sup>
-----------------------------	--	-------------------------------------	--------------------	--

<b>Straßenverkehrsfläche</b>				
<b>Schutzgut Boden</b>				
Zusätzliche Versiegelung	1.410	1.410		
Baumpflanzungen	29 Stück		1 : 50 m <sup>2</sup>	1.450
<b>Eingriff/Ausgleich Straßenverkehrsflächen</b>				<b>ausgeglichen</b>

<b>Baugebiete</b>				
<b>Schutzgut Boden</b>				
Zusätzliche Versiegelung	3.085	3.085		
Baumpflanzungen	50 Stück		1 : 50 m <sup>2</sup>	2.500
Heckenpflanzungen	580		2 : 1	290
Strauchpflanzungen	280		2 : 1	140
Strauchpflanzungen in privater Grünfläche	300		2 : 1	155
<b>Eingriff/ Ausgleich Baugebiete - Schutzgut Boden</b>				<b>3.080 ausgeglichen</b>
<b>Schutzgut Pflanzen und Vegetation</b>				
Verlust von Hecken- und Strauchpflanzungen	830	830		
Anlage von Strauch- und Heckenpflanzungen	860		1	860
Strauchpflanzungen in privater Grünfläche	300		1	310
<b>Eingriff/Ausgleich Schutzgut Pflanzen und Vegetation Baugebiete</b>				<b>1.160 ausgeglichen</b>

<sup>1</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)



## **Fazit Eingriff/Ausgleich**

Die aus der Festsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Vegetation können durch die mit dem Plan festgesetzten Maßnahmen in Form von Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches auf der Grundlage der HVE (2003) kompensiert werden.

Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

## **18 PRÜFUNG ANDERWEITIGER 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.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden städtebaulichen Strukturen, zu denen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gehören. Eine intensivere Nutzung durch eine dichtere Bebauung bzw. durch die Ansiedlung von Misch- oder gewerblichen Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter.

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden innerhalb eines bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteils Baugrundstücke geschaffen. Dadurch kann einer Zersiedelung und einer weiteren Versiegelung von weniger beeinträchtigten Flächen im Außenbereich entgegen gewirkt werden.

## **19 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan,
- Geotechnisches Gutachten für Baugrund und Versickerung.

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

## **20 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Dazu gehört insbesondere die Prüfung der Umsetzung der Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs (Bäume, Sträucher und Hecken).

## **21 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 45 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines neuen Wohngebietes auf einem aktuell nur wenig bebauten Areal schaffen. Das Gebiet ist durch Garten- und Kleingartenflächen charakterisiert und durch verschiedenartigen Baumbestand geprägt. In einigen Bereichen war eine bauliche Nutzung bisher baurechtlich nicht möglich. Weiterhin wird der Ausbau der verlängerten Kiefernstraße und der Feldstraße vorbereitet.

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 fällenden 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.

## TEIL E VERFAHREN

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Mittelstraße" wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 21.02.2007 (Beschluss Nr. BV 0010/2007),
- Bestätigung der Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg vom 08.08.2007,
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Hennigsdorf am 04.09.2007,
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.09.2007 und Versenden der Bebauungsplanunterlagen.
- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanes - Entwurf Oktober 2007 und über Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.12.2007 (Beschluss Nr. BV 0115/2007)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan - Entwurf Oktober 2007 vom 03. Januar 2008 bis einschließlich 05. Februar 2008.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06.12.2007 und Versenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Oktober 2007).
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 "Mittelstraße" (März 2008) vom 02.04.2008 (Beschluss Nr. BV 0115/2008).

## TEIL F ANHANG

### Textliche Festsetzungen:

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

#### Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten W 1 und W 2 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 350 m<sup>2</sup> einzuhalten.
3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes W 3 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 300 m<sup>2</sup> einzuhalten.

#### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. In den Allgemeinen Wohngebieten W 2 und W 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten W 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

#### Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)

5. Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt (Ein- bzw. Ausfahrt) mit einer maximalen Breite von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

#### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4

BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 10 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Laub- und Obstbäume sind anzurechnen, sofern sie der Gehölzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

8. In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baugrundstücken entlang der Grenzen zu den Verkehrsflächen ortstypische Hecken zu pflanzen. Mit Ausnahme der Gemeinen Eibe (*Taxus baccata*) sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Diese Heckenpflanzungen sind auf die Strauchpflanzungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 anrechenbar.
9. In der privaten Grünfläche werden insgesamt 4 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) im Abstand von mind. 8 m zueinander gepflanzt. Entlang der Verkehrsfläche der Feldstraße wird in einer gesamten Breite von 3 m auf der privaten Grünfläche eine Strauchpflanzung angelegt. Dabei wird je Quadratmeter ein Strauch in einer Mindesthöhe von 80-100 cm gesetzt. Grundstückszufahrten sind zulässig.
10. In der Verkehrsfläche der Feldstraße werden in einem durchschnittlichen Abstand von 12 m (mind. 10 m – max. 15 m) beidseitig insgesamt 18 Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm gepflanzt.
11. In der Verkehrsfläche der Brandenburgischen Straße sind 6 Mehlbeeren (*Sorbus aria*) und in der Verkehrsfläche der verlängerten Kiefernstraße 5 Feldahorne (*Acer campestre* „Elsrijk“) ohne Standortbindung jeweils mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

12. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 45° zulässig. Für Carports und Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile sowie sonstige Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

13. Dacheindeckung

Zulässig sind Betondachsteine und Dachziegel. Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zur Dacheindeckung ausgenommen.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

14. Fassade  
Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich Putzausführungen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
15. Vorgärten  
Innerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinien und den hiervon nächst gelegenen Baugrenzen (Vorgartenzone) darf auf den Baugrundstücken maximal 1/4 der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt werden - mindestens 3/4 sind durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
16. Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe über der Geländeoberkante zulässig. Mauern oder andere blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,40 m über der Geländeoberkante.(§ 9 Abs. 4 BauGB § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

Hinweise

Vorkehrungen zum Baumschutz

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Gehölzliste empfohlen.

Erhaltenswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen

Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 25 cm. Obstbäume sind ab einem Stammumfang von 90 cm geschützt. Für Bäume, die nach Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 7 zu stellen.

Stellplatzbedarfssatzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Hennigsdorf vom 01.05.2005