



## **Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan bzw. seinen Änderungen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **1. Ziele des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ betraf das Flurstück 388 der Flur 10 der Gemarkung Hennigsdorf. Die Fläche mit einer Größe von ca. 7.795 m<sup>2</sup> befindet sich westlich der Ortslage Nieder Neuendorf an der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich wurde wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße
- im Osten durch die ehemalige Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn (Flurstück 1278 der Flur 10)
- im Süden durch eine Wegeparzelle (Flurstück 389 der Flur 10)
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen (Flurstücke 386 und 387 der Flur 10) und die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“.

Das für die Errichtung der Freizeitanlage erforderliche Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf. Nördlich dieses Grundstücks befindet sich der öffentliche Sportplatz von Nieder Neuendorf.

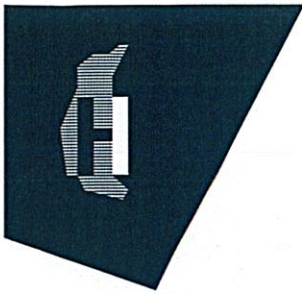
Gemäß des Aufstellungsbeschlusses BV0107/2021 (Bebauungsplan) der Stadtverordnetenversammlung von 07.09.2021 sollte auf der Fläche südlich der Sportanlage in Nieder Neuendorf eine Freizeitanlage für Jugendliche errichtet werden, um die sportlichen Aktivitäten und die aktive Freizeitgestaltung der Bevölkerung, insbesondere von Kindern und Jugendlichen im Stadtgebiet zu fördern. Außerdem sollten, wenn möglich, auch noch einige Erholungsgärten geschaffen werden. Durch den mitbeschlossenen Änderungsantrag AN/BV0107/2021/02 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 zusätzliche Erholungsgrundstücke

Stadt Hennigsdorf  
Rathausplatz 1 · 16761 Hennigsdorf  
Tel (03302) 877-0  
Fax (03302) 877-290  
E-Mail [stadtverwaltung@hennigsdorf.de](mailto:stadtverwaltung@hennigsdorf.de)

Web [www.hennigsdorf.de](http://www.hennigsdorf.de)  
[rechnung@hennigsdorf.de](mailto:rechnung@hennigsdorf.de)  
Umsatzsteuer-ID: DE171028900  
Steuernummer: 053/149/01314  
Leitweg-ID: 12-12992262160087-70

Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE58 1605 0000 3703 3022 74  
BIC: WELADED1PMB  
Gläubiger-ID: DE22HDF00000008206





# Stadt Hennigsdorf

Stadt Hennigsdorf Postfach 12 01 20 16750 Hennigsdorf

geschaffen werden können, sofern die Flächen im Geltungsbereich nicht für die Realisierung der Jugendfreizeitanlage erforderlich sind.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ aufgestellt.

## 2. Prüfung von Standortalternativen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden Standortalternativen geprüft, insbesondere im Zuge der Umweltprüfung. Die Prüfung der Standortalternativen erfolgte auf Grundlage des Beschlusses zur Standortauswahl und Variantenuntersuchung (BV0038/2021) vom 04.05.2021. Das Plangebiet stellt einen von insgesamt vier untersuchten Standorten für die Errichtung einer Jugendfreizeitanlage dar:

1. Fläche nordwestlich des Wohngebietes Ringpromenade
2. Fläche nördlich der Sportanlage in Nieder Neuendorf
3. Fläche südlich der Sportanlage in Nieder Neuendorf
4. „Dreiecksfläche“ zwischen Oberjägerweg und Spandauer Landstraße

Im Ergebnis der Prüfung wurde der Standort südlich der Sportanlage in Nieder Neuendorf (Standort 3) ausgewählt.

Ausschlaggebend für die Standortentscheidung waren insbesondere die zentrale Lage innerhalb des Ortsteils Nieder Neuendorf, die gute verkehrliche Erschließung sowie die Möglichkeit, bestehende Sport- und Freizeitnutzungen in räumlicher Nähe zu bündeln.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht war somit Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der abschließenden gerechten Abwägung.

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB werden mit der Inanspruchnahme einer bereits genutzten Fläche (Intensivacker) berücksichtigt. Grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung (Bindung zum Erhalt von Bäumen, Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Anstelle von Intensivacker werden auf der

Stadt Hennigsdorf  
Rathausplatz 1 · 16761 Hennigsdorf  
Tel (03302) 877-0  
Fax (03302) 877-290  
E-Mail [stadtverwaltung@hennigsdorf.de](mailto:stadtverwaltung@hennigsdorf.de)

Web [www.hennigsdorf.de](http://www.hennigsdorf.de)  
[rechnung@hennigsdorf.de](mailto:rechnung@hennigsdorf.de)  
Umsatzsteuer-ID: DE171028900  
Steuernummer: 053/149/01314  
Leitweg-ID: 12-12992262160087-70

Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE58 1605 0000 3703 3022 74  
BIC: WELADED1PMB  
Gläubiger-ID: DE22HDF00000008206



Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Datenschutzhinweise zu Verarbeitung und Schutz Ihrer Daten durch die Stadt Hennigsdorf finden Sie unter <https://www.hennigsdorf.de/Datenschutz/Schriftverkehr>



# Stadt Hennigsdorf

Stadt Hennigsdorf Postfach 12 01 20 16750 Hennigsdorf

überwiegenden Grundstücksfläche dauerhaft begrünte Flächen mit Sträuchern und Rasen bzw. Wiese entstehen. Der die Ackerfläche umgebende Baumbestand bleibt erhalten. Das südlich angrenzende Feldgehölz steht unter Schutz. Da der Traufbereich der Kronen in das Plangebiet hineinreicht, sind Vorkehrungen zum Schutz des Feldgehölzes aus Erlen vorzusehen. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden durch die dauerhafte und teils höherwertige Begrünung des Intensivackers vermieden. Im Plangebiet steht die überwiegend unversiegelte Freifläche/Grünfläche für die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenschicht zur Verfügung.

Das Planungsziel Grünfläche ist mit Lärmbelastungen aus dem Freizeitbereich (z.B. Skateranlage, Tischtennis u.v.m.) verbunden, welche bauliche oder sonstige technische Schutzvorkehrungen zur Bewältigung von Lärmbelastungen erforderlich werden lassen. Hierzu wurde eine Immissionsprognose erstellt, um die Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wie z.B. Wohnen zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen aufzuzeigen.

Die Unterversorgung mit Spiel- und Sportflächen wurde bereits 1999 festgestellt. Die zu diesem Zeitpunkt ausreichende Versorgung mit Kleingärten wird aktuell vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Hennigsdorf in Form einer „Entwicklungskonzeption für Klein- und Erholungsgärten“ evaluiert. Die festgelegten Maßnahmen zur Lärminderung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Änderung der Zweckbestimmung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine öffentliche Grünfläche positiv zu bewerten ist aufgrund der vergleichsweise geringen Bebauung und einem künftig hohen Anteil an dauerhafter Begrünung. Dabei ergaben sich keine negativen Auswirkungen durch die vorgesehene Nutzungsänderung von „landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in „Jugendfreizeitanlage bzw. Erholungsgärten“.

## 4. Berücksichtigung der Lärmimmission

Da Freizeitanlagen aus immissionschutzrechtlicher Sicht regelmäßig ein gewisses Konfliktpotenzial auf benachbarte Wohnbebauung bergen, wurde aus diesem Grund eine schalltechnische Untersuchung nach der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg durchgeführt.

Um Beeinträchtigungen des schutzwürdigen nachbarschaftlichen Umfeldes durch die geplante Freizeitanlage zu vermeiden bzw. diesen vorzubeugen, wurde in diesem Gutachten eine orientierende Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastung (angrenzender Sportplatz) durchgeführt und eine beispielhafte Freizeitanlage nach den Wünschen der Kinder- und Jugendlichen berechnet. Die resultierenden Beurteilungspegel (mittlere Geräuschbelastung über den Tag) wurden den berechneten Immissionskontingenten gegenübergestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionskontingente von der beispielhaften Freizeitanlage im Tageszeitraum sowohl werktags als auch sonntags eingehalten werden. Der Standort ist somit unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten betrachtet für die Freizeitnutzung geeignet. Da für die

Stadt Hennigsdorf  
Rathausplatz 1 · 16761 Hennigsdorf  
Tel (03302) 877-0  
Fax (03302) 877-290  
E-Mail [stadtverwaltung@hennigsdorf.de](mailto:stadtverwaltung@hennigsdorf.de)

Web [www.hennigsdorf.de](http://www.hennigsdorf.de)  
[rechnung@hennigsdorf.de](mailto:rechnung@hennigsdorf.de)  
Umsatzsteuer-ID: DE171028900  
Steuernummer: 053/149/01314  
Leitweg-ID: 12-12992262160087-70

Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE58 1605 0000 3703 3022 74  
BIC: WELADED1PMB  
Gläubiger-ID: DE22HDF00000008206



Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Datenschutzhinweise zu Verarbeitung und Schutz Ihrer Daten durch die Stadt Hennigsdorf finden Sie unter <https://www.hennigsdorf.de/Datenschutz/Schriftverkehr>



# Stadt Hennigsdorf

Stadt Hennigsdorf Postfach 12 01 20 16750 Hennigsdorf

Grünflächen im Bebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen werden können, sollte eine gezielte Planung und schalltechnische Betrachtung durchgeführt werden, sobald konkrete Nutzungen für die Freizeitanlage feststehen, um Beeinträchtigungen des schutzwürdigen nachbarschaftlichen Umfeldes auszuschließen.

## 5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planungsprozess

### 5.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan – Vorentwurf, Stand: September 2022)

Es wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 19.10.2022 bei einer Bürgerversammlung vorgestellt wurde.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Anforderungen an die Jugendfreizeitanlage und die Erholungsgärten, wie Toilettenanlagen, Umzäunung und Regelungen zu Öffnungszeiten. Des Weiteren wurde nach zusätzlichen Parkplätzen gefragt und Bedenken über Kriminalität, Lärmbelästigung und Verschmutzung geäußert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 28.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Begründung und Plandarstellungen. Planunterlagen sollten in Übereinstimmung gebracht werden. Eine Standortalternativprüfung sollte dem Begründungstext beigefügt werden. Legenden und Planbezeichnungen sollten überprüft werden. Die geplante Fläche befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergrundspeichers Berlin, bedeutet aber keine Nutzungseinschränkung an der Oberfläche. Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, zu vermeiden, ob zur Vermeidung von Konflikten Maßnahmen der Minderung in den Bebauungsplan festgesetzt und im FNP dargestellt werden sollen. Bei Notwendigkeit ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.

Im Nachgang der Beteiligung wurde der Vorentwurf zur Entwurfsfassung der Bebauungsplan weiterentwickelt. Im Zuge dessen wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss BV0050/2023 vom 11.07.2023 gefasst.

### 5.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (FNP-Änderung – Entwurf, Stand: Juni 2023)

Der Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, Lärmimmissionsgutachten und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) wurde der Öffentlichkeit vom 28.08.2023 bis zum 10.10.2023 vorgelegt.

Stadt Hennigsdorf  
Rathausplatz 1 · 16761 Hennigsdorf  
Tel (03302) 877-0  
Fax (03302) 877-290  
E-Mail [stadtverwaltung@hennigsdorf.de](mailto:stadtverwaltung@hennigsdorf.de)

Web [www.hennigsdorf.de](http://www.hennigsdorf.de)  
[rechnung@hennigsdorf.de](mailto:rechnung@hennigsdorf.de)  
Umsatzsteuer-ID: DE171028900  
Steuernummer: 053/149/01314  
Leitweg-ID: 12-12992262160087-70

Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE58 1605 0000 3703 3022 74  
BIC: WELADED1PMB  
Gläubiger-ID: DE22HDF00000008206



Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Datenschutzhinweise zu Verarbeitung und Schutz Ihrer Daten durch die Stadt Hennigsdorf finden Sie unter <https://www.hennigsdorf.de/Datenschutz/Schriftverkehr>



# Stadt Hennigsdorf

Stadt Hennigsdorf Postfach 12 01 20 16750 Hennigsdorf

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen ähnlich wie bei der frühzeitigen Beteiligung auf Immissionen, Frage nach weiteren Parkplätzen, Einzäunung und Benutzungszeiten, sowie Sorgen um Verhaltensweisen der Benutzer der Anlage.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 08.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Äußerungen boten keine Abwägungsrelevanz.

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, der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Änderungen. Überarbeitungen beschränken sich auf den Rahmen redaktioneller Fortschreibungen und Ergänzungen.

Der Bebauungsplan wurde nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am 27.02.2024 mit der BV0005/2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (siehe 6.). Die Abwägungsergebnisse wurden den Beteiligten mit dem Schreiben vom 11.03.2024 und 12.03.2024 mitgeteilt.

## 6. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat den Bebauungsplan mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss BV0005/2024 in ihrer Sitzung am 27.02.2024 beschlossen. Im Rahmen der Abwägung wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TöB entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat die FNP-Änderung mit dem erneuten Abwägungs- und Feststellungsbeschluss BV0064/2024 in ihrer Sitzung am 03.06.2025 beschlossen. Der Landkreis Oberhavel hat die FNP-Änderung mit dem Schreiben vom 14.08.2025 genehmigt. Nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bekanntmachung am 21.10.2025 wird nachfolgend der Bebauungsplan bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans ist im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 11.11.2025 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ in Kraft.

i.A. Harupa

Fachdienstleiterin Stadtplanung

Stadt Hennigsdorf  
Rathausplatz 1 · 16761 Hennigsdorf  
Tel (03302) 877-0  
Fax (03302) 877-290  
E-Mail [stadtverwaltung@hennigsdorf.de](mailto:stadtverwaltung@hennigsdorf.de)

Web [www.hennigsdorf.de](http://www.hennigsdorf.de)  
[rechnung@hennigsdorf.de](mailto:rechnung@hennigsdorf.de)  
Umsatzsteuer-ID: DE171028900  
Steuernummer: 053/149/01314  
Leitweg-ID: 12-12992262160087-70

Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE58 1605 0000 3703 3022 74  
BIC: WELADED1PMB  
Gläubiger-ID: DE22HDF00000008206

 ORANIENBURG  
HENNIGSDORF  
VELTEN ■

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Datenschutzhinweise zu Verarbeitung und Schutz Ihrer Daten durch die Stadt Hennigsdorf finden Sie unter <https://www.hennigsdorf.de/Datenschutz/Schriftverkehr>