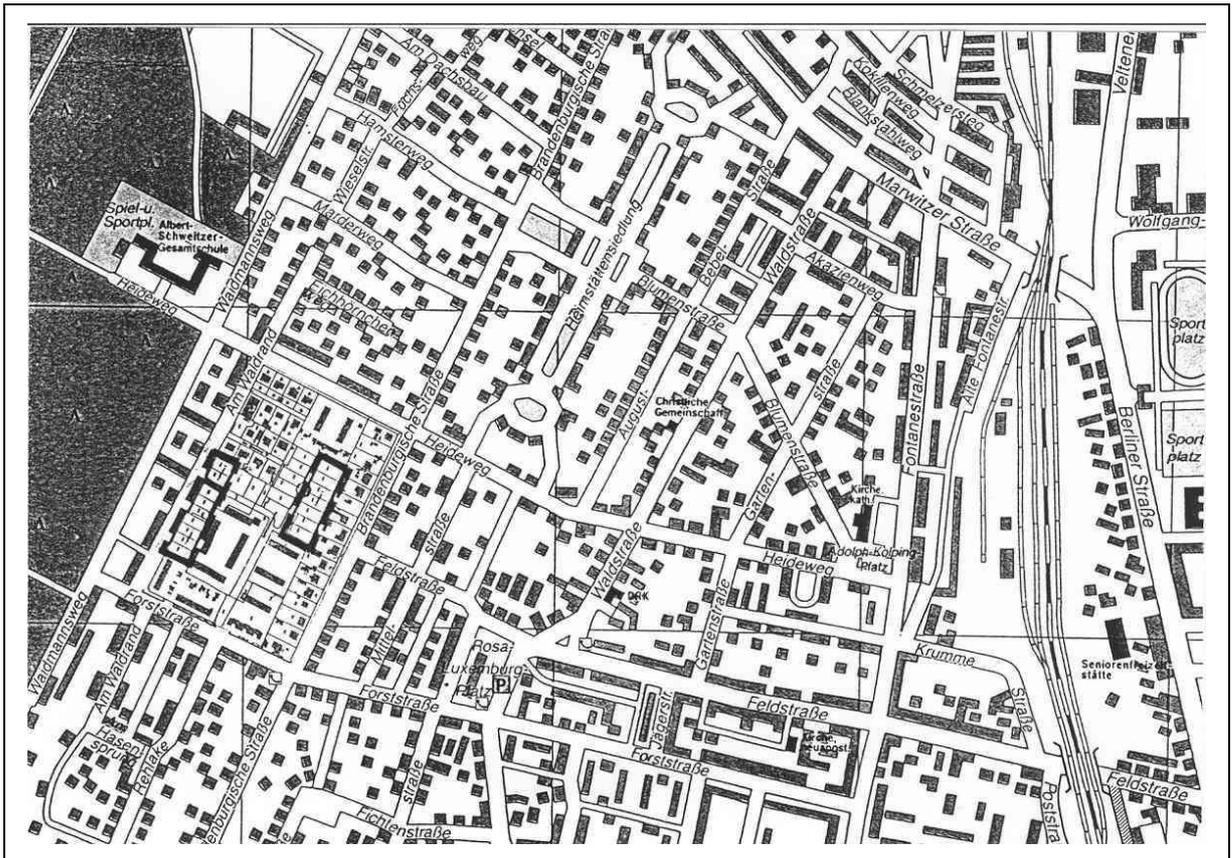


Bebauungsplan Nr. 20/1 der Stadt Hennigsdorf

„Am Waldrand“

(Textbebauungsplan)



Begründung zur Satzung

gemäß §9(8) BauGB



März 2004

unter Berücksichtigung der Auflagen und Maßgaben gemäß Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 25.05.2004, AZ 02975-04-22

Bebauungsplan Nr. 20/1 der Stadt Hennigsdorf „Am Waldrand“ (Textbebauungsplan)

Planungsträger: Stadt Hennigsdorf
Stadtverwaltung
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Fax: 03303 502917

Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Katasteramt Oranienburg
M 1:1.000, Stand 30.11. 2003

Planungsphase: Satzung

Datum: März 2004
unter Berücksichtigung der Auflagen und Maßgaben gemäß Prüfvermerk
des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 25.05.2004, AZ 02975-04-22

INHALT

Begründung gemäß §9(8) BauGB

I.	Planungsgegenstand und Planungsziele.....	4
1.	Lage des Planungsgebietes	4
1.1	Regionale Einordnung	4
1.2	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet	5
1.3	Geltungsbereich des Textbebauungsplanes.....	6
2.	Planungserfordernis.....	7
3.	Planungsziele	8
4.	Planungsvoraussetzungen - Analyse des Plangebietes -	8
4.1	Bau- und Nutzungsstruktur	8
4.2	Verkehrerschließung.....	9
4.2.1	Straßenseitige Erschließung	9
4.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	9
4.3	Ver- und Entsorgung.....	9
4.3.1	Frisch- und Abwasser	9
4.3.2	Erdgas	9
4.3.3	Elektroenergie	10
4.3.4	Fernmelde- und Informationsanlagen.....	10
4.3.5	Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes	10
4.4	Boden, Grundwasser	11
4.4.1	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	11
4.4.2	Trinkwasserschutz.....	11
4.4.3	Geologie und Hydrologie	12
4.5	Biotopkartierung.....	12
4.6	Kampfmittelbelastung	12
4.7	Abfallentsorgung.....	13
4.8	Eigentumsverhältnisse.....	13
II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	14
1.	Raumordnung und Landesplanung	14
2.	Regionalplanung.....	14
3.	Flächennutzungsplan.....	14
4.	Landschaftsplan	14
5.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	14
6.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	15
7.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet.....	15
8.	Planunterlage.....	16
9.	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	16
III.	Planungskonzept.....	17
1.	Übernahme der Festsetzungen aus dem bisherigen, nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waldrand“	17
2.	Begründung der Festsetzungen.....	18
2.1	Vorbemerkungen zu den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans	18
2.2	Geplante Art der baulichen Nutzung.....	18
2.3	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	18
2.3.1	Grundflächenzahl	18
2.3.2	Zahl der Vollgeschosse	19

2.3.3	Höhenlage Erdgeschossfußboden, Firsthöhe	19
2.3.4	Geplante Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
2.3.5	Geplante Grünfläche	20
2.3.6	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
2.3.7	Planzenlisten	22
3.	Ruhender Verkehr	24
4.	Immissionsschutz	24
5.	Städtebauliche Kennwerte.....	24
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
1.	Auswirkungen auf die Stadt Hennigsdorf.....	24
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung.....	25
2.1	Ausgleich des Eingriffes in Boden Natur und Landschaft.....	25
2.2	Baumschutz	26
	Aufstellungsverfahren	27
	Rechtliche Grundlagen	27
	Quellennachweis.....	28

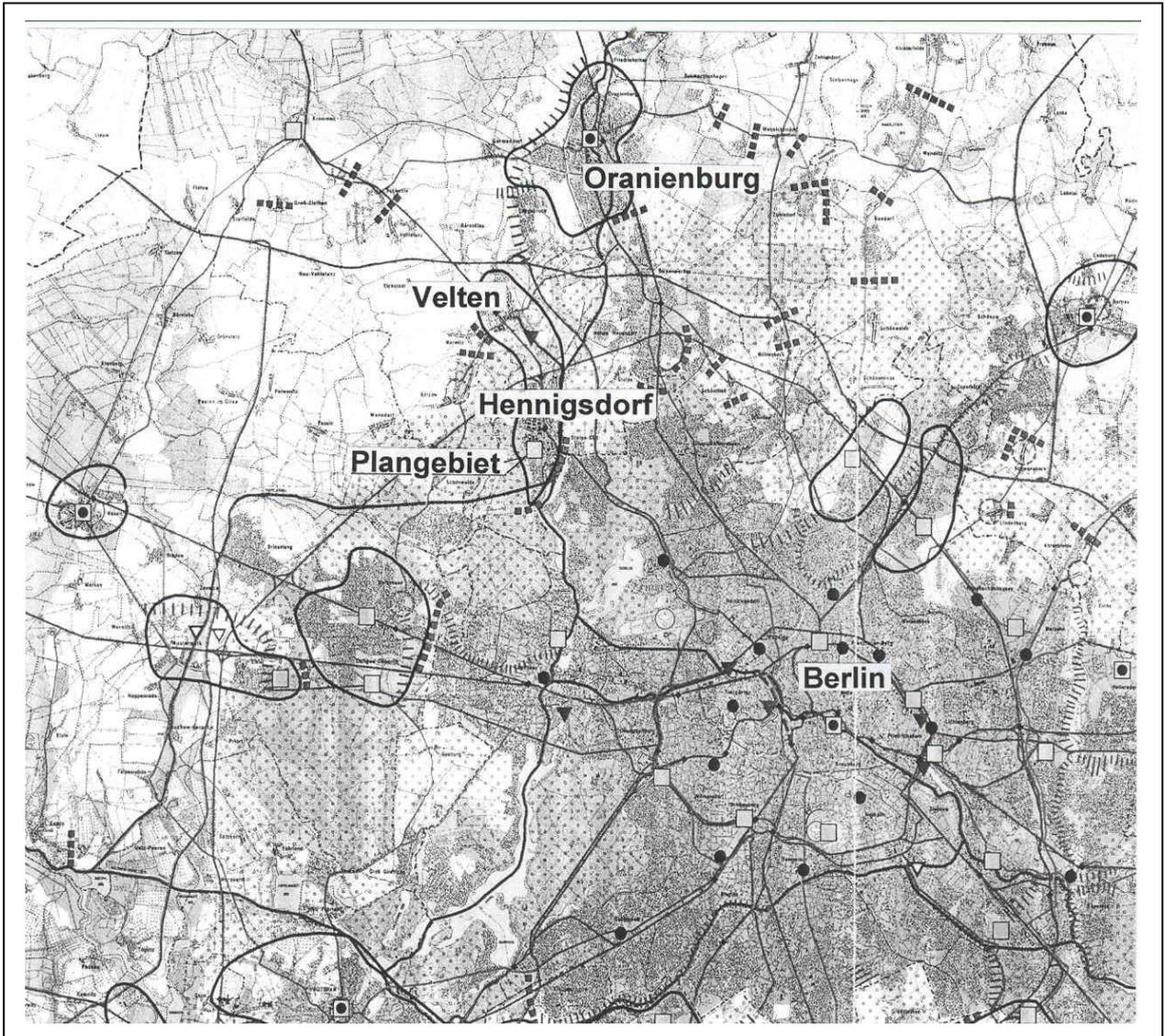
Einfacher Bebauungsplan der Stadt Hennigsdorf Nr. 20/1 gem. §30(3)BauGB (Textbebauungsplan) „Am Waldrand“

Begründung gemäß §9 (8) BauGB

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

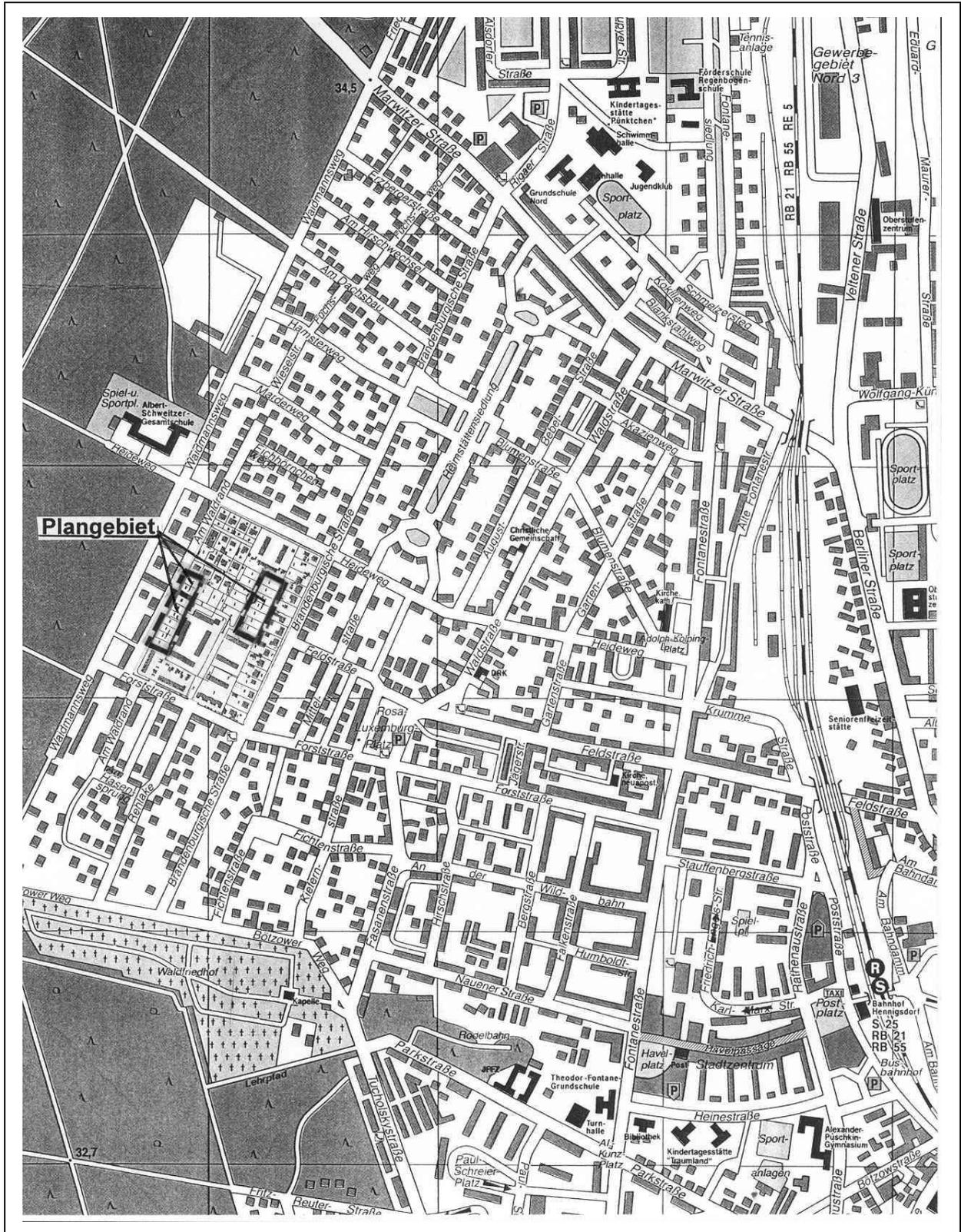
1. Lage des Planungsgebietes

1.1 Regionale Einordnung



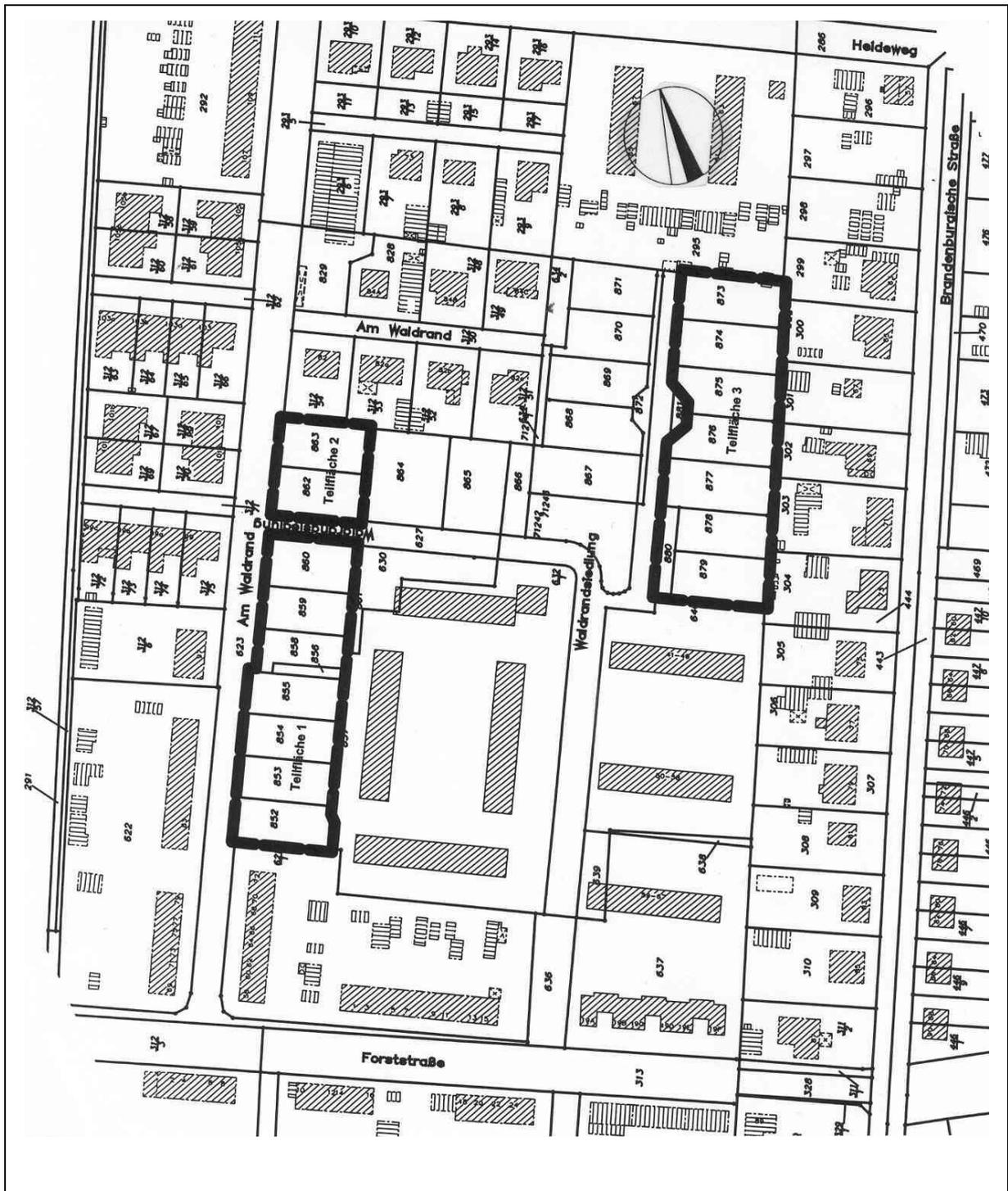
Das Plangebiet ist Teil der Stadt Hennigsdorf, die nordwestlich der Hauptstadt an der Berliner Stadt- und Landesgrenze liegt. Die südliche Stadtgrenze der Kreisstadt Oranienburg (Mittelzentrum) ist ca. 6km von Hennigsdorf entfernt. Die Ortslage von Hennigsdorf liegt am Rande der Havelniederung und ist zu großen Teilen von Wald umgeben. Hennigsdorf ist durch die Berliner S-Bahn, die Regionalbahn, die Landesstraßen L171, 172, 17 sowie über die Anschlussstellen Hohen Neuendorf und Hennigsdorf/Velten durch die Autobahn A 111 erschlossen. Die Stadt Hennigsdorf hat ca.27.000 EW und gehört zum Landkreis Oberhavel.

1.2 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet



Das Plangebiet „Am Waldrand“ Hennigsdorf liegt im Westen der Ortslage von Hennigsdorf. Das Plangebiet besteht aus 3 Teilflächen, die von Allgemeinem Wohngebiet umgeben sind.

1.3 Geltungsbereich des Textbebauungsplanes



Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes umfasst drei Teilflächen der Flur 13 der Gemarkung Hennigsdorf gemäß beiliegendem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Katasteramtes Oranienburg mit folgenden Flurstücken:

- Teilfläche 1: Flurstücke 852, 853, 854, 855, 856, 858, 859, 860 (ca. 0,30 ha)
- Teilfläche 2: Flurstücke 862, 863 (ca. 0,09 ha)
- Teilfläche 3: Flurstücke 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880 (ca. 0,38 ha)

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 0,77 ha.

2. Planungserfordernis

Die drei Teilflächen des Plangebietes des Textbebauungsplanes liegen im Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Hennigsdorf „Am Waldrand“. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waldrand“ umfasste teilweise erschlossene und bebaute Flächen des Stadtgebietes sowie Arrondierungsflächen innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waldrand“ ist bisher nicht in Kraft getreten, hatte zwischenzeitlich jedoch den Stand der Planreife gemäß §33(1) BauGB erreicht. Die letzte Planfassung war im Februar 1999 erstellt worden. Das ursprüngliche Plangebiet hatte eine Größe von 10,17 ha.

Die Straßen im Plangebiet wurden weitgehend realisiert, soweit sie nicht bereits im Bestand vorhanden waren. Ebenfalls ist eine Ergänzung der im Bestand vorhandenen Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan zwischenzeitlich erfolgt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes im Zuge dieser Entwicklung in weiten Teilen den Charakter eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles angenommen. Ein Planerfordernis besteht in den bebauten oder durch Bebauung hinreichend geprägten Bereichen nun nicht mehr, da hier die Beurteilung nach §34 BauGB ausreichend ist.

Die drei Teilflächen des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von 0,77 ha sind bisher unbebaut. Sie sind durch vorhandene bzw. in Fertigstellung befindliche Gemeindestraßen erschlossen und vom Innenbereich gemäß §34 BauGB umgeben. Sie können wegen ihrer Größe von jeweils mehr als 50m Straßenfrontlänge jedoch nicht als Baulücken gemäß §34 BauGB beurteilt werden.

Die Plangrundlage von 1999 ist nicht mehr hinreichend aktuell, um eine Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes zu sein. Zudem haben sich durch die geänderten baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere durch die seit dem 01.09.2003 mit der neuen Bauordnung geänderten Bestimmung des Vollgeschossbegriffes einige Festsetzungen des Ursprungsplanentwurfes überholt.

Um für die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden und durch öffentliche Straßen erschlossenen Teilflächen des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Wegen der Lage des Plangebietes im Innenbereich der Stadt Hennigsdorf, die im grünen Randbereich der Hauptstadt Berlin eine hohe Attraktivität als Wohnstandort besitzt, besteht ein Bedarf an weiterer baulicher Entwicklung im Plangebiet. Da sich die Planung auf bereits erschlossene Grundstücke im Siedlungszusammenhang bezieht, dient die Planung der Innenentwicklung und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Da die bestehende Grundstruktur des Plangebietes einschließlich der Lage der Straßen und Wege unverändert bleibt und lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche auf den bereits bestehenden Baugrundstücken klargestellt werden sollen, ist ein einfacher Bebauungsplan in der Form eines Textbebauungsplanes für die Regelung der Planungsinhalte ausreichend und eine Planzeichnung mit zusätzlichen zeichnerischen Festsetzungen nicht erforderlich.

3. Planungsziele

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waldrand“ diene folgenden Planungszielen:

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Hennigsdorf ist es das Ziel dieses Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Grundlagen für neue Wohnbauflächen durch Neuausweisung und Nachverdichtung im Bestand zu schaffen. Ziel ist dabei ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet, mit ortstypischer offener Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen). Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Bebauungsdichte und der ein- bis zweigeschossigen Gebäudehöhe an der vorherrschenden Bauweise der angrenzenden Gebiete.

Zur Versorgung der Bevölkerung ist für Kinder ein Spielplatz in zentraler Lage innerhalb des neuen Wohngebietes geplant, um dem aus dem neuen Wohngebiet resultierenden Infrastrukturbedarf zu entsprechen und um die Grünflächenversorgung des Gebietes zu verbessern.

Die Verkehrserschließung basiert auf dem vorhandenen Straßennetz. Dieses Netz wird um notwendige öffentliche Erschließungsstraßen ergänzt. Die neu geplanten Erschließungsstraßen sind dabei in ihrer Dimensionierung auf das notwendige Maß reduziert, um die straßenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Erschließungskosten zu minimieren. Dabei werden die als Sackgassen geplanten neuen Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen ausgebildet, um die Nutzbarkeit dieser Flächen für die Anwohner und insbesondere zur Verbesserung der Spielmöglichkeiten für Kinder zu erhöhen.

Für die bereits teilweise mit freistehenden Wohngebäuden bebauten sonstigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ziel hierbei ist eine Verbesserung der Wohnbedingungen der Bewohner, um ihre baulichen Anlagen neuzeitlichen Standards und veränderten Wohnbedürfnissen anzupassen. Zugleich sollen die sehr tiefen und großen Baugrundstücke die Möglichkeit erhalten, in zweiter Reihe eine Bebauung zu realisieren. Durch diese Nachverdichtung im Bestand werden einerseits die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen effizienter ausgelastet, unbebaute Flächen am Stadtrand vor einer Besiedlung bewahrt und hierdurch der Eingriff in Natur und Landschaft an anderer Stelle vermieden.¹

Diese Planungsziele wurden im ursprünglichen Plangebiet weitgehend realisiert.

Die öffentlichen Straßen, der Spielplatz und ein Teil der Bebauung sind hergestellt.

Für die drei Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten Ziel und Zweck des Ursprungsbebauungsplanes weiterhin.

Zugleich wird den gegenwärtigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Nach Realisierung eines Teiles von Reihenhäusern ergänzend zum bereits bestehenden umfangreichen Mietwohnungsanteil besteht nun vorrangig ein Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern für dessen Deckung die hier zu beplanende Teilfläche mit genutzt werden sollen.

4. Planungsvoraussetzungen - Analyse des Plangebietes -

4.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Die drei Teilflächen des Plangebietes gehörten zum Gelände einer Fahrschule und der „Bau-Union“. Sie waren mit Gebäuden und Nebenanlagen bebaut (sh. auch unter 4.4.1 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht). Die Bebauung war nach 1995 im Zusammenhang mit der Altlastensanierung beseitigt worden. Die drei Teilflächen des Plangebietes sind gegenwärtig unbebaut.

Die heute vorhandene umgebende Bebauungsstruktur im Bereich des Plangebietes hat entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes. Neben zweigeschossigen Mietwohnungsbauten aus der Zeit des

¹ Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waldrand“, Stand Feb. 1999, 1.1.4 Ziel und Zweck der Planung

Werkwohnungsbaues sind ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser, zum Teil zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses, vorhanden, die seit etwa 1930 bis in die heutige Zeit entstanden sind. Im Kernbereich des Ursprungsplangebietes setzen heute die dreigeschossigen Reihenhäuser, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstanden waren, einen städtebaulichen Akzent. Insgesamt ist das Gebiet in offener Bauweise bebaut. Typisch ist eine Vorgartenzone von ca. 4m.

Frühere gewerbliche Nutzungen wurden aufgegeben und durch die heutige Wohnbebauung ersetzt, auf den bereits bebauten Grundstücken in der Umgebung des Plangebietes sind einzelne sonstige nichtstörende gewerbliche Nutzungen entsprechend dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes vorhanden.

4.2 Verkehrserschließung

4.2.1 Straßenseitige Erschließung

Die drei Teilflächen des Plangebiets sind durch ausgebaute Gemeindestraßen erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Die äußere Anbindung des Plangebietes besteht über weitere Gemeindestraßen an die Marwitzer Straße, die eine Landesstraße (L17) ist.

4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die drei Teilflächen des Plangebietes sind ca. 1,5 km vom Bahnhof Hennigsdorf (Berliner S-Bahn, Regionalbahn und Busbahnhof) entfernt. Zugleich besteht in der Waldstraße Anschlussmöglichkeit an das Regionalbusnetz des Landkreises Oberhavel (Linie 824).

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Frisch- und Abwasser

In der Stadt Hennigsdorf wird die Frischwasserversorgung durch die OWA (Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH) gewährleistet. Die Abwasserentsorgung wird durch die OWA (Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Hennigsdorf) sichergestellt.

Für die drei Teilflächen des Plangebietes bestehen in den anliegenden Straßen Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt.

Alle Grundstücke unterliegen dem Anschlusszwang gemäß Satzung.

4.3.2 Erdgas

Die Stadt Hennigsdorf ist an die zentrale Erdgasversorgung angeschlossen. Versorgungsträger ist die Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB).

Die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH wies in Ihrem Schreiben vom 15.01.2004 darauf hin, dass durch das Vorhaben die Leitungen und Anlagen der EMB berührt werden. Gemäß dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan handelt es sich um Versorgungsleitungen entlang der öffentlichen Straßen. : Vor Baubeginn Vororteinweisung erforderlich. Im Bereich der Gasleitungen ist Handschachtung gefordert.

Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

4.3.3 Elektroenergie

In der Stadt Hennigsdorf ist eine stabile Elektroenergieversorgung durch den Versorgungsträger, die e.dis Energie Nord AG, gesichert.

Sofern zur Energieversorgung für die weitere Bebauung des Quartiers die Errichtung einer Trafostation notwendig ist, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14 BauNVO.

E.DIS Aktiengesellschaft, Regionalzentrum Hennigsdorf teilte mit Schreiben vom 07.01.2004 folgendes mit: Für den Anschluss im Bereich der Teilflächen 1 und 2 an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich (Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m). Auf die Berücksichtigung des Schutzes der im öffentlichen Raum vorhandenen Leitungskabel bei Pflanz oder Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Bestimmungen wird verwiesen.

4.3.4 Fernmelde- und Informationsanlagen

Im Plangebiet kann die Erschließung durch Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom oder anderer entsprechender Anbieter erfolgen.

Die Deutschen Telekom AG wies in Ihrem Schreiben vom 14.01.2004 darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, befinden. (Versorgungsleitungen entlang der öffentlichen Straßen).

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom PTI 22, Martin-Ebell-Str. 15, 16816 Neuruppin, Tel. 0331/123-78844 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ... beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

4.3.5 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes

Zum Schutz der im Plangebiet sowie in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung notwendig. Auch innerhalb der unbebauten Teilflächen des Plangebietes können Altleitungsbestände vorhanden sein.

Bei Bau- und Pflanzarbeiten im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind die jeweiligen technischen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten.

4.4 Boden, Grundwasser

4.4.1 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Auf den ursprünglichen (sehr großen) Flurstücken, aus denen die drei Teilflächen des heutigen Plangebietes später herausgeteilt wurden, befanden sich Altlasten, die durch die Gefährdungsabschätzung Fahrschulgelände / Gelände Bau-Union „Am

Waldrand“ der G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin Zweigniederlassung Hennigsdorf (09.10.1995) untersucht wurden. Auf den Teilflächen des heutigen Plangebietes selbst, waren jedoch keine planungserheblichen Altlasten festgestellt worden.

Im Ergebnis des Gutachtens erfolgte die Sanierung der Altlasten. In der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes wird hierzu unter Nennung der damaligen Flurstücksnummern ausgeführt:

Zu Beginn der Planung bestand ein Altlastenverdacht auf den Flurstücken 312/49, 78 + 79, hervorgerufen durch die frühere Nutzung als Lager, bzw. punktueller Kontamination durch MKW.

Eine Gefährdungsabschätzung für das Fahrschulgelände (Flurstück 312/78,79) der Ingenieurgesellschaft G.E.O.S. vom 9.10.1995 bestätigte für Sondierungspunkte hinter dem Verwaltungsgebäude der Bau Union den Kontaminationsverdacht. Danach wurde für einen der Sondierungspunkte auf dem Gelände der früheren Bau Union eine Überschreitung der Richtwerte für MKW um mehr als das Dreifache festgestellt. Die Altlasten sind zwischenzeitlich saniert worden. Für alle anderen Sondierungspunkte wurde keine Richtwertüberschreitung festgestellt. Die Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken ist deshalb möglich. Auf eine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird deshalb verzichtet.²

In der Stellungnahme vom 20.07.1998, AZ III/16/95B3 (Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum damaligen Entwurf des Bebauungsplanes) hatte der Landkreis Oberhavel mit Verweis auf die erfolgte Altlastensanierung bestätigt, dass eine Kennzeichnung von Altlastenflächen gemäß §9(5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist.

4.4.2 Trinkwasserschutz

Die drei Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz.

Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

Sofern vorhandene Grundwassermessstellen von Bauarbeiten berührt werden, ist diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, Dezernat W8/2 erforderlich.

4.4.3 Geologie und Hydrologie

Hennigsdorf befindet sich naturräumlich im Warschau-Berliner Urstromtal und gehört weitgehend zum südlichen Teil der Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Nach Nordosten verläuft der Übergang zur Barnimhochfläche - Stolper Heide. Östlich grenzt die Hennigsdorfer Heide an. Das Plangebiet befindet sich im grundwasserbeeinflussten Talsandgebiet mit einer Mächtigkeit von z.T. mehr als 5 m.³

² Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waldrand“, Stand Feb. 1999, 1.2.6 Altlasten

³ Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waldrand“, Stand Feb. 1999, 1.2.4 Landschaftsökologische und geologische Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III im Einzugsgebiet des Wasserwerks Marwitz. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund des geringen Flurabstandes und der Zusammensetzung der anstehenden Bodenschichten als hoch einzustufen...⁴

Für den Bereich östlich angrenzend an die Teilfläche 1 des Geltungsbereiches, der heute mit Reihenhäusern bebaut ist, war 1997 ein geotechnischer Bericht⁵ erstellt worden. Hier wurde ein sandiger Untergrund mit darübergelagertem Mutterboden und teilweisen Auffüllungen festgestellt. Zum Untersuchungszeitpunkt (März 1997) wurden Flurabstände des Grundwassers zwischen 2,40m und 2,70m vorgefunden. Das Gutachten geht davon aus, dass sich der Höchstgrundwasserstand bei 1,50m unter Gelände einstellen kann. Die Versickerungsfähigkeit des sandigen Bodens wird als gut bewertet.

4.5 Biotopkartierung

Der zum Ursprungsbebauungsplan aufgestellte Grünordnungsplan (Forum Freiraum, Berlin, 1996) hatte im Plangebiet entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels folgende Biotoptypen festgestellt:

- Teilfläche 1
 - 12126 Gewerbeflächen
 - 10122 städtische Ruderalfluren
 - 07150 Solitärbäume und Baumgruppen
- Teilflächen 2 und 3
 - 10122 städtische Ruderalfluren
 - 07150 Solitärbäume und Baumgruppen

4.6 Kampfmittelbelastung

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst teilte mit Schreiben vom 22.01.2004 mit, dass im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung nicht bekannt ist. Der Staatliche Munitionsbergungsdienst teilt in seiner Stellungnahme weiterhin folgendes mit: Sofern im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muss gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

⁴ Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waldrand“, a.a.O., 1.2.5 Topographie / Böden / Grundwasserhaushalt

⁵ Geotechnischer Bericht Reg.-Nr. 0397/038/17, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Ingenieurgeologie Bischoff, Berlin 17.03.1997

4.7 Abfallentsorgung

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbe-
reichen ist gem. §3 (1) des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) vom
06.06.1997 der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zu-
ständig.

Bei der Verwendung mineralischer Abfälle sind die Technischen Regeln der Länder-
arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 05.09.1995 „Anforderungen an die stoffliche
Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ sowie die weiteren rechtlichen
Bestimmungen zu beachten.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Die drei Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH und werden an die zukünftigen privaten Grund-
stücksnutzer verkauft.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

1. Raumordnung und Landesplanung

Der **gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin**, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt als Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes einen Siedlungsbereich dar. Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin hat mit Schreiben vom 08.01.2004 mitgeteilt, dass die vorliegende Planung befürwortet wird, da sie den Zielen der Raumordnung entspricht.

2. Regionalplanung

Für die Stadt Hennigsdorf ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung. Der Regionalplan I (Rep I) Zentrale Orte/Gemeindefunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998 weist die Stadt Hennigsdorf als Selbstversorgerort mit überörtlich bedeutsamer Gewerbe- und Wohnfunktion aus. Dem entspricht die vorliegende Planung. Die Darstellungen wurden in den Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel übernommen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat mit Schreiben vom 15.01.2004 mitgeteilt, dass die vorliegende Planung mit den Zielen, Grundsätzen und den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung vereinbar ist.

3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Plangebiet ebenfalls Wohngebiet dar.

5. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die drei Teilflächen des Plangebietes liegen nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß §32 BbgNatschG geschützten Biotope. Es liegt nicht innerhalb eines Naturparks oder eines Schutzgebietes nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie.

Westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer, das von der vorliegenden Planung nicht berührt wird.

Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls zukünftig besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind im Plangebiet entdeckt werden, ist folgendes zu beachten: Gemäß §42

BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (geschützte Lebensstätten) besonders geschützter Arten aufgefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und LUA, N, Ref. N4 zur Kenntnis zu geben, da sich daraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§62 i.V.m. §42 BNatSchG) erforderlich werden.

6. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, wie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Schreiben vom 06.01.2004 bestätigte.

Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, sind folgende Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (BbgDSchG §19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (BbgDSchG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (BbgDSchG §19(4), §20)

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (BbgDSchG §20).

Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, welche die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesmuseums überschreiten, so hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 12(2) und 15(3) BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

7. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan oder eine andere rechtskräftige städtebauliche Satzung.

8. Planunterlage

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg (Gemeinsamer Runderlaß des MSWV und des Min. d. Innern vom 3.9.1997) zur Herstellung von Planunterlagen für Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen

nach §34(4) BauGB Punkt 5. ist für die Erarbeitung von Textbebauungsplänen eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung der Normenklarheit des Bebauungsplanes sowie zur Berücksichtigung der „Anstoßfunktion“ der Planung liegt dem Textbebauungsplan ein Übersichtsplan bei, der die Grenze des Plangebietes auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte darstellt.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das “Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz” vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, ein Umweltbericht erforderlich sind.

Da die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gem. Nr.18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt, sind weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch ein Umweltbericht erforderlich.

III. Planungskonzept

1. Übernahme der Festsetzungen aus dem bisherigen, nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waldrand“

Die Festsetzungen des bisherigen, nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waldrand“ wurden in den vorliegenden Textbebauungsplan übernommen, sofern

- sie sich auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans bezogen und dem hier zugrundeliegenden Planungskonzept entsprachen
- nicht bereits eine Regelung durch öffentliches Recht bestand
- die ausschließlich textlichen Festsetzungsmöglichkeiten dies zuließen

Verändert wurde die Zulässigkeit der Hausformen, da an Reihenhäusern kaum noch ein Bedarf besteht. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde von II+Dach auf II Vollgeschosse reduziert. Ein zusätzliches Dachgeschoss (3. Geschoss), in dem sich Aufenthaltsräume befinden können und das somit nach der seit dem 01.09.2003 geltenden Brandenburgischen Bauordnung ein Vollgeschoss wäre, ist nicht zulässig. Hierdurch wird der Charakter der angrenzenden ursprünglichen Siedlungsbebauung aufgenommen. Die Firsthöhe wird dem Maß nach unverändert in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich sind weitgehend identisch. Die Pflanzenliste wurde von der Festsetzung in die Begründung übernommen, da für eine entsprechende Festsetzung nur bestimmter zu verwendender Arten keine hinreichende städtebauliche Begründung besteht.

Die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen regelt bereits §7 BbgBO, weshalb die Festsetzung entbehrlich war. Die Dachbegrünung für Garagen und Nebenanlagen wurde ebenfalls nicht übernommen, da diese Festsetzung einen erheblichen konstruktiven Aufwand und entsprechende Mehrkosten für die Bauherren mit sich bringt und die positiven ökologischen Auswirkungen im Verhältnis dazu relativ gering sind.

Für die zu pflanzenden Kletterpflanzen wurde ein Mengenbezug in der Festsetzung ergänzt, da die Festsetzung bisher zu unbestimmt war.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ebenfalls weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Nebenanlagen sind, wie auch bisher auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Das zulässige Maß der Versiegelung regelt weiterhin die unverändert übernommene GRZ.

Das Erfordernis zur Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken regelt bereits das Brandenburgische Wasserrecht. Deshalb wurde die betreffende Festsetzung ebenfalls nicht übernommen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Vorbemerkungen zu den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung fest sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden darf. Da er keine Verkehrsflächen festsetzt, ist er ein einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

Er dient der Beurteilung von Bauvorhaben, soweit er hierzu Festsetzungen trifft, im übrigen ist §34 BauGB heranzuziehen. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes gelten nicht die Vergünstigungen, die im Baugenehmigungsverfahren für das Bauen im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne bestehen (kein Bauanzeigeverfahren).

2.2 Geplante Art der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet entspricht der umgebenden vorhandenen baulichen Nutzung und belässt einen Spielraum für weitere Nutzungen gemäß §4 BauNVO, die sich dem Wohnen unterordnen.

Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters sowie zur Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes (TWSZ III) wurden Tankstellen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe fügen sich wegen ihres extensiven Flächenbedarfes nicht in die vorhandene und geplante Siedlungsstruktur ein. Sie widersprechen der angestrebten effektiven Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlage im innerstädtischen Bereich und wurden deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

Im übrigen wurde die Zulässigkeit der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt. Damit sind auch das Wohnen ergänzende Funktionen und nichtstörende wohngebundene Arbeitsplätze im Rahmen des WA zulässig. Im Einzelnen sind die Anforderungen gemäß §15 BauNVO zu beachten.

2.3 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grundflächenzahl

Entsprechend den Obergrenzen gemäß §17 BauNVO wurde eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Zur Minderung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wurde die zulässige Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO entsprechend dem Ergebnis des Grünordnungsplanes geringer als 50% festgesetzt. Bei der zulässigen Überschreitung von 20% können insgesamt maximal 48% der Grundstücksflächen versiegelt werden. Hierdurch bleibt ein ausreichend großer Anteil unversiegelt, um eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück zu ermöglichen und die Leistungsfähigkeit des Bodens und die Anreicherung des Grundwassers zu erhalten. Wegen der Lage des Plangebietes in der TWSZ III ist dies von besonderer Bedeutung.

2.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Um den Charakter der ein- bis zweigeschossigen historischen Siedlungsbebauung aufzunehmen und einen Übergang zu den etwas höheren benachbarten Reihenhäusern zu schaffen, wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit den Bestimmungen der BbgBO bezüglich der Definition des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht die Festsetzung die Errichtung von 2 Vollgeschossen zuzüglich eines Daches mit so geringer Höhe, dass eine Unterbringung von Aufenthaltsräumen nicht möglich ist oder die Gestaltung von Gebäuden, bei denen das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist. Auch die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit flachem Dach ist zulässig, da die Anzahl von 2 Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt ist.

Ergänzende Festsetzungen zur Dachform und Neigung werden nicht getroffen. Da in der vorhandenen umgebenden Bebauung verschiedene Dachformen und Neigungen vorhanden sind und die Teilflächen des Plangebietes zu klein sind, um Bereich mit eigenem städtebaulichen Charakter zu entwickeln, sind weitergehende Festsetzungen hier nicht sinnvoll.

2.3.3 Höhenlage Erdgeschossfußboden, Firsthöhe

Die Höhenfestsetzungen wurden sinngemäß unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Da die Erschließungsstraßen inzwischen vorhanden sind, wurden sie als Bezug für die Höhenfestsetzungen gewählt.

In „Der sachgerechte Bebauungsplan“⁶ heißt es unter RN 609 Nr. 1) dazu:

„Ist die maßgebliche Erschließungsstraße vorhanden bzw. ihre künftige Höhenlage im Bebauungsplan festgelegt oder durch das vorhandene natürliche Gelände jedenfalls praktisch vorgegeben, kann auf die dem jeweiligen Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße verwiesen werden. Als unterer Bezugspunkt kann dann etwa die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgelegt werden. (OVG NRW, Urt. v. 06.06.1997)“

Die Firsthöhe von maximal 11m ermöglicht die Errichtung der maximal zulässigen 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Daches, das selbst kein weiteres Vollgeschoss ist. Ebenso ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes möglich, bei dem das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist.

Die Festsetzung entspricht der im bisherigen Bebauungsplanentwurf zulässigen Firsthöhe. Aufgrund der teilweise dreigeschossigen Umgebungsbebauung (Vergl. hierzu Begründung Punkt I. / 4.1, Bau- und Nutzungsstruktur.) besteht kein städtebaulicher Grund, diese Firsthöhe zu reduzieren. Sie belässt einen Gestaltungsspielraum für die Bauherren und ermöglicht, z. B. bauklimatisch vorteilhafte Aufsparrendämmungen.

Die Firsthöhe kann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein zweigeschossiges Gebäude z. B. wie folgt sinnvoll genutzt werden:

von Gelände (Bezugshöhe) bis OK FB Erdgeschoss (EG):	0,60 m
von OK FB EG bis OK FB DG	3,00 m

⁶ Ulrich Kuschneruns Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw, 2. Auflage, Bonn 2001

Drempel (OK FB DG bis Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut)	0,90 m
bei 13m Gebäudetiefe und 45° Dachneigung Außenhöhe des Daches	6,50m
<u>zusammen</u>	<u>11,00 m</u>

Die maximale Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens über Gelände wurde festgesetzt, um hohe Sockel mit entsprechend vorgelagerten Treppenbauwerken zu verhindern. Aufgrund des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes von ca. 1,50m unter Gelände (vergl. Punkt I. / 4.4.3) ist bei einer Höhe Erdgeschoss-Fußboden von 0,60m über Gelände die Errichtung von Kellern nur bei besonderen baulichen Vorkehrungen gegen eindringendes Grundwasser (z. B. Wanne) möglich.

2.3.4 Geplante Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes. Entsprechend dem tatsächlichen Bedarf sollen nun keine Hausgruppen, sondern nur noch Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Hierdurch wird zugleich ein städtebaulicher Übergang zwischen den verdichteten Bereichen in der Umgebung der drei Plangebietsflächen und den ebenfalls benachbarten Einzelhausstrukturen geschaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass die straßenbegleitende Bebauung, die dem Ursprungsplan zugrunde liegt, planungsrechtlich gesichert wird.

Die Baustreifen belassen zugleich einen Spielraum für die Anordnung der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken.

Da Nebenanlagen auch bisher auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig waren, vergrößert sich der Eingriff in Natur und Landschaft durch die etwas großzügiger gefassten Baufelder nicht. Das zulässige Maß der Versiegelung regelt weiterhin die unverändert übernommene GRZ.

2.3.5 Geplante Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche von ca. 150m² (Flurstück 880) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf der Fläche befinden sich mehrere Bäume. Sie ist Bestandteil eines Grünbereiches im Ursprungsbebauungsplan, zu dem auch ein benachbarter Spielplatz gehört, der bereits fertiggestellt ist.

Die Fläche ist überfahrbar, um die Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke zu sichern.

2.3.6 Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen dem ökologischen Ausgleich und wurden weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Grundlage hierfür war ein Grünordnungsplan, der zum Ursprungsbebauungsplan erstellt worden war.

Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und teilweise früher bebaut war, ist davon auszugehen, dass auch zuvor ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hier zulässig war. Auszugleichen ist jedoch nur der ökologische Eingriff, der durch die Planung zusätzlich zulässig wird.

Die Quantifizierung des zuvor zulässigen Eingriffes ist problematisch. Da sich das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes befindet, wird von einer zulässigen Bebauung mit GRZ 0,2, zuzüglich Überschreitung für Nebenanlagen um 50% bis GRZ 0,3 ausgegangen.

Der zusätzliche Eingriff, den die Bauleitplanung verursacht, ergibt sich aus der zusätzlichen Versiegelung bis zu einer GRZ 0,4, mit Überschreitung für Nebenanlagen um 20% bis GRZ 0,48. Die zusätzliche mögliche Versiegelung ergibt sich demnach aus dem zusätzlichen GRZ-Anteil von 0,18. Bei einer Grundstücksgröße von 400m² können so ca. 72m² mehr versiegelt werden.

Gemäß der "Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des MLUR des Landes Brandenburg vom Januar 2003 kann eine zusätzliche Versiegelung von 50m² durch die Pflanzung je eines Einzelbaumes ausgeglichen werden. Mittelt man die Anzahl der zu pflanzenden Bäume, so ergibt sich, unter 75m² Versiegelung 1 Baum und über 75 m² bis 125 m² 2 Bäume u. s. w..

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet liegen zwischen 395 und 560m². Aus der Festsetzung ergibt sich, dass bis 400m², Grundstücksgröße (und damit bis ca. 72m² zusätzlicher Versiegelung) ein Baum zu pflanzen ist und bei größeren Grundstücken 2 Bäume. Grundstücke, die so groß sind, dass mehr als 2 Bäume für den Ausgleich erforderlich wären, gibt es im Plangebiet nicht. Demnach ist die Festsetzung für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten Eingriffes angemessen.

Die alternative Anrechnung von 2 Obstbäumen an Stelle eines einheimischen Laubbaums ist angemessen, da diese i. d. R. eine geringere Größe und Lebensdauer haben.

Die Anrechnung zu erhaltender vorhandener Bäume ist gerechtfertigt, da eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke gewährleistet werden soll. Das zusätzliche Pflanzen der Ausgleichsbäume würde auf den betreffenden Grundstücken wegen deren begrenzter Größe zu einer unbeabsichtigten Härte führen.

Die Pflanzfestsetzung zielt auch nicht darauf ab, das Fällen vorhandener Bäume zu fördern, um Platz für die gemäß Planfestsetzung zu pflanzenden Bäume zu schaffen. Auf Grund ihrer Größe und Standortgerechtigkeit haben vorhandene Bäume i.d.R. eine größere ökologische Wirkung als neu zu pflanzende Bäume. Deshalb soll ihr Erhalt der Neupflanzung vorgezogen werden.

Die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen regelt bereits §7 BbgBO, weshalb die Festsetzung entbehrlich war. Die Dachbegrünung für Garagen und Nebenanlagen wurde ebenfalls nicht übernommen, da diese Festsetzung einen erheblichen konstruktiven Aufwand und entsprechende Mehrkosten für die

Bauherren mit sich bringt und die positiven ökologischen Auswirkungen im Verhältnis dazu relativ gering sind.

Für die zu pflanzenden Kletterpflanzen wurde ein Mengenbezug in der Festsetzung ergänzt, da die Festsetzung bisher zu unbestimmt war.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baustreifen) wurde etwas modifiziert festgesetzt. Die Festsetzung regelt die ortsübliche straßenbegleitende Bebauung im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes und belässt zugleich einen Spielraum für die Anordnung der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken.

Da Nebenanlagen auch bisher auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig waren, vergrößert sich der Eingriff in Natur und Landschaft durch die etwas pauschaler festgesetzten Baufelder nicht. Das zulässige Maß der Versiegelung regelt weiterhin die unverändert übernommene GRZ.

Das Erfordernis zur Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken regelt bereits das Brandenburgische Wasserrecht. Deshalb wurde die betreffende Festsetzung ebenfalls nicht übernommen.

Die Pflanzenliste wurde von der Festsetzung in die Begründung übernommen, da für eine entsprechende Festsetzung nur bestimmter zu verwendender Arten keine hinreichende städtebauliche Begründung besteht. Es werden folgende Arten zur Verwendung im Plangebiet empfohlen:

2.3.7 Pflanzenlisten

Bäume		Pflanzenliste 1	
-------	--	-----------------	--

Arten	Standortansprüche	Wuchshöhe	Bemerkungen
Acer platanoides – Spitzahorn	frischer Boden/ nährstoffreich/ sonnig-halbschattig	20 - 25 m	
Betula pendula – Sandbirke	frischer –sandiger Boden/ nährstoffarm/ sonnig	- 20 m	
Quercus robur – Stieleiche	frischer Boden/ nährstoffreich/ sonnig- halbschattig	25 - 35 m	bodentolerant
Tilia cordata – Winterlinde	mäßig trockener-frischer Boden/ nährstoffreich/sonnig- halbschattig	20 - 30 m	Bienenweide
Acer campestre – Feldahorn	frischer Boden/ nährstoffreich/ sonnig-halbschattig	3 - 15 m	
Carpinus betulus „Fastigiata“ Pyramiden-Hainbuche	mäßig trockener-frischer Boden/ nährstoffarm-reich/ sonnig-schattig	10 - 15 m	
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ – Rotdorn	mäßig trockener- frischer Boden/ nährstoffreich/sonnig	5 - 7 m	
Malus silvestris – Holzapfel	frischer Boden/ nährstoffreich/sonnig – halbschattig	3 - 10 m	Vogelnährgehölz
Prunus avium – Vogelkirsche	frischer – feuchter Boden/ nährstoffreich/ sonnig – halbschattig	15 - 20 m	Vogelnährgehölz
Sorbus aucuparia Vogelbeere	frischer Boden/nährstoffreich/ sonnig-halbschattig	7 - 12 m	Vogelnährgehölz
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere	trockener . frischer Boden/nährstoffreich/ sonnig-halbschattig	10 - 15 m	Vogelnährgehölz

Sträucher und Heckengehölze		Pflanzenliste 2	
-----------------------------	--	-----------------	--

Arten	Standortansprüche	Wuchshöhe	Bemerkungen
Cornus sanguinea – Bluthartriegele	frischer Boden/ nährstoffreich/ halbschattig-schattig	2 - 4 m	Bienenweide
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn	frischer Boden/nährstoffarm-nährstoffreich sonnig-schattig	2 - 5 m	Vogelnährgehölz

Cytisus scoparius - Besen-Ginster	sandig – humoser Boden nährstoffarm / sonnig	bis 2 m	giftig
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	trockener – frischer Boden / nährstoffreich nährstoffarm / sonnig	3 - 6 m	Pioniergehölz eßbar/V-C
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig – schattig	2,5 - 3,5 m	Vogelnährgehölz
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere	frischer Boden / nährstoffreich / halbschattig – schattig	1 - 2,5 m	Obstgehölz
Rosa canina - Hundsrose	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig – halbschattig	2 - 4 m	Vogelschutzgehölz
Rubus fruticosus - Brombeere	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig – halbschattig	1 - 3 m	Obstgehölz Pioniergehölz
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	trockener – frischer Boden / nährstoffreich – nährstoffarm sonnig - halbschattig	3 - 7 m	eßbar
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	trockener – frischer Boden / nährstoffarm - nährstoffreich / sonnig - halbschattig	3 - 5 m	Vogelnährgehölz
Carpinus betulus - Hainbuche	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig – schattig	2 - 8 m	
Ligustrum vulgare - Gemeine Rainweide	trockener – frischer Boden / nährstoffreich sonnig – schattig	2 - 5 m	Vogelschutzgehölz
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig-schattig	2,5 - 3,5 m	Vogelnährgehölz

Kletterpflanzen**Pflanzenliste 3**

Arten	Standortansprüche	Wuchshöhe	Bemerkungen
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig - schattig	6 - 10 m	Rankhilfe
Campsis radicans - Trompetenwinde	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig	6 - 10 m	Rankhilfe / Südseite
Clematis vitalba - Waldrebe	trockener – frischer Boden/nährstoffarm-nährstoffreich / sonnig - schattig	3 - 10 cm	Rankhilfe
Clematis spec. - Clematis in Sorten	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig – halbschattig	3 - 10 m	Rankhilfe
Humulus lupulus - Hopfen	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig – schattig	5 - 8 m	Rankhilfe
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie	frischer Boden / nährstoffreich / halbschattig – schattig	6 - 10 m	Rankhilfe auch selbstklimmend
Ipomea tricolor - Prunkwinde	trockener – frischer Boden/ nährstoffreich/ sonnig	3 - 5 m	Rankhilfe, einjährig
Lathyrus odoratus - Duftwicke	trockener – frischer Boden/ nährstoffarm - nährstoffreich / sonnig – halbschattig	1 - 2 m	Rankhilfe, einjährig
Lonicera spec. - Geißblatt in Sorten	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig - schattig	3 - 6 m	Rankhilfe
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein	trockener – frischer Boden/nährstoffreich / sonnig – schattig	10 - 15 m	Rankhilfe
Parthenocissus tricuspidata - selbstkletternder Wein	trockener – frischer Boden/nährstoffreich / sonnig - schattig	10 - 20 cm	Selbstklimmend
Polygonum aubertii - Knöterich	frischer Boden / nährstoffreich / sonnig – halbschattig	8 - 20 m	Rankhilfe, sehr anspruchslos
Rosa spec. –Kletterrosen in Sorten	trockener –frischer Boden/nährstoffarm - nährstoffreich / sonnig	2 - 5 m	Rankhilfe
Rubus spec. - Brombeeren in Sorten	Trockener – frischer Boden / nährstoffarm . nährstoffreich / sonnig	2 - 3 m	Rankhilfe
Vitis vinifera – Echter Weis	trockener – frischer Boden/nährstoffreich / sonnig - schattig	5 - 15 m	Rankhilfe, Südseite
Wisteria sinensis – Blauregen	trockener – frischer Boden/nährstoffreich / sonnig-schattig	6 - 16 m	Rankhilfe

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten eingeschränkt, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu vermindern. Im Bereich der Grünfläche dürfen nur Fahrspuren befestigt werden, um den dort vorhandenen Baumbestand

Plangebiet. Insofern hat er im Vergleich mit dem Ursprungsplan keine erheblich neuen städtebaulichen Auswirkungen.

Anstelle der bisher teilweise zulässigen Reihenhäuser werden im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Insgesamt wird auf 16 Baugrundstücken so Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen und innerstädtischen Baulandreserven können auf der Grundlage der vorliegenden Planung effektiv genutzt werden.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

2.1 Ausgleich des Eingriffes in Boden Natur und Landschaft

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes waren die Teilflächen des Plangebietes durch eine Fahrschule mit Übungsplatz und durch einen Baubetrieb gewerblich genutzt.

Der Grünordnungsplan, der begleitend zum Ursprungsbebauungsplan aufgestellt worden war, hatte den Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes bewertet. Die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft, der über das früher zulässige Eingriffsmaß hinausgeht, wurden entsprechend dem bisherigen Planentwurf und der vorstehenden Begründung in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. (sh. hierzu auch III./ 5. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Der Eingriff, den der vorliegende Bebauungsplan im Verhältnis zur vorherigen Nutzung (gewerbliche Nutzung) vorbereitet, ist gering und kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind, sofern nichts anderes bestimmt ist, unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauszustandes umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Bauordnungsamt und der uNB des Landkreises Oberhavel anzuzeigen. Gemäß § 16 BbgNatSchG werden die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Eingriffs- und Kompensationskataster (EKIS) erfasst. Die Flächen, auf denen diese Maßnahmen festgesetzt werden, sind unverzüglich nach der Plangenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, Poststr. 1, 16515 Oranienburg sowie dem Landesumweltamt, Abt. Naturschutz, Berliner Str. 21-25, 14467 Potsdam schriftlich mitzuteilen. Dazu ist der beiliegende Erfassungsbogen zu nutzen. Lagepläne im Maßstab 1:10.000 sind beizufügen. Der Erfassungsbogen ist zusammen mit dem Genehmigungsbescheid der uNB und dem LUA zuzusenden.

2.2 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf unterliegen. Der Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Sollten im Zusammenhang mit der zweckentsprechenden Nutzung der Baugrundstücke oder aufgrund von Schädigungen des Baumbestandes Fällungen unumgänglich sein, ist hierfür ein entsprechender Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen. Im Zusammenhang mit der Entscheidung über den Antrag wird im Falle der Genehmigung der zu leistende Ausgleich oder Ersatz nach der Baumschutzsatzung festgelegt.

Planverfasser

A. Ludewig

März 2004

unter Berücksichtigung der Auflagen und Maßgaben gemäß Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 25.05.2004, AZ 02976-04-22

Aufstellungsverfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 20/1 ist nach den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches in der bis zum 19.07.2004 geltenden Fassung eingeleitet worden. Aus diesem Grund wird in Anwendung der Überleitungsvorschriften der ab 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches das Bebauungsplanverfahren Nr. 20/1 „Am Waldrand“ (Textbebauungsplan) nach der bisher geltenden Fassung weiter geführt.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359 /1381)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)

- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. JG 2002 Teil I, Nr.22 vom 03. April 2002)

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I, S.208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I/97, S. 124, 140)

- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl I S. 386),

- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 22.07.1991 (GVBl. Bbg. Nr. 20 vom 08. 08 1991 S. 311 ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. Nr. 13 vom 22.12. 1997 S. 124 ff).

Quellennachweis

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Hennigsdorf „Am Waldrand“ (Architektur Consulting Walter Wiese, Ferch, Feb. 1999) mit Begründung
- Entwurf des Grünordnungsplanes Nr. 20 „Am Waldrand“ Forum Freiraum, Berlin, Mai 1996
- Geotechnischer Bericht Reg.-Nr.: 0397/038/17 Hennigsdorf, Am Waldrand, Wohngebäude, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Ingenieurtechnologie Bischoff, Berlin 1997
- Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf, Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf vom 11.10.2003
- Gefährdungsabschätzung Fahrschulgelände / Gelände Bau-Union „Am Waldrand“, G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin, Zweigniederlassung Hennigsdorf, 09.10.1995
- Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf
- Landschaftsplan der Stadt Hennigsdorf
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
- Regionalplan Zentrale Orte der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel, Entwurf des Regionalplanes
- Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/Fieseler, 9. Auflage, Kohlhammer1998
- Der sachgerechte Bebauungsplan, Kuschnerus, 2. Auflage, Bonn, 2001
- Runderlaß MSWV Textbebauungspläne
- Runderlaß MSWV Plangrundlagen