

Stadt Hennigsdorf

Bebauungsplan Nr. 33

**„Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der
ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn“**

- 3. Änderung -

Entwurfsbegründung mit Umweltbericht

Stand 17.07.2006

redaktionell geändert 27.10.2006

Inhaltsverzeichnis

A	Entwurfsbegründung.....	3
A.1	Planungsgegenstand und Planungsziele	3
A.1.1	Verfahrensstand.....	3
A.1.2	Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung.....	3
A.1.3	Planungsanlass / Änderungserfordernis.....	3
A.1.4	Durchführung der Bebauungsplanänderung.....	4
A.2	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	4
A.2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
A.2.2	Flächennutzungsplan	4
A.2.3	Grünordnung.....	5
A.2.4	Bodendenkmal	5
A.3	Geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung	5
A.3.1	Baugebiet WA 4	5
A.3.2	Baugebiet WA 7	5
A.3.3	Baugebiete WA 8 und WA 9.....	6
A.3.4	Baugebiet MI 2.....	6
A.3.5	Weitere Änderungen	7
A.4	Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich.....	7
B	Umweltbericht	8
B.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	8
B.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	8
B.2.1	Bereich Naturschutz und Landschaftspflege	8
B.2.2	Bereich Bodenschutz	9
B.3	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung.....	9
B.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
B.4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	9
B.4.1.1	Schutzgut Mensch.....	9
B.4.1.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
B.4.1.3	Schutzgüter Ortsbild, Sach- und sonstige Kulturgüter	10
B.4.1.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft	10
B.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	11
B.4.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	11
B.4.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume	11
B.4.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	11
B.4.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	11
B.4.2.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft	11
B.4.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild	11

B.4.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	11
B.4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	11
B.4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	12
B.4.4	Planungsalternativen.....	15
B.4.4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
B.4.4.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	15
B.5	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	15
B.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	15
B.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16

A Entwurfsbegründung

A.1 Planungsgegenstand und Planungsziele

A.1.1 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn“ ist am 26.01.2002 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 33 sind zwischenzeitlich 2 Änderungsverfahren durchgeführt worden. Die erste Änderung ist seit dem 24.05.2003 rechtskräftig, die zweite Änderung hat mit Datum vom 01.10.2005 Rechtskraft erlangt.

A.1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 betrifft die Baugebiete WA 4, WA 7, WA 8 und WA 9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 sowie das Baugebiet MI 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung. Der Geltungsbereich der dritten Änderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

A.1.3 Planungsanlass / Änderungserfordernis

Wesentlicher Zweck des Bebauungsplans Nr. 33 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur erstmaligen Erschließung großer Teile des Plangebietes sowie zur Errichtung eines Wohngebietes im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Nieder Neuendorf.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sowie WA 5 und WA 6 eine Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern zulässig. Auf den Bauflächen WA 4 sowie WA 7 bis WA 9 sind kompaktere Bebauungsformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser) vorgesehen.

In Rahmen der bisherigen Erschließung und Bebauung des Bebauungsplanbereiches hat sich jedoch gezeigt, dass in der derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Situation für die vorstehend geschilderte Bebauungsstruktur in den Baugebieten WA 4 und WA 7 bis WA 9 eine eher geringe Nachfrage besteht, während für Grundstücke, auf denen im individuellen Hausbau klassische Einfamilienhäuser errichtet werden können, weiterhin eine starke Nachfrage vorhanden ist. Aufgrund der hohen Nachfrage sind von den gegenwärtig zur Verfügung stehenden 27 Einfamilienhausgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 bereits 21 Baugrundstücke verkauft und zum größten Teil auch schon bebaut. Festzustellen ist, dass weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken besteht, die aufgrund der derzeit bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht befriedigt werden kann.

Zur Deckung der erhöhten Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken sind im Ortsteil Nieder Neuendorf über die verbleibenden 6 Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 33 noch Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 vorhanden. Zu konstatieren ist jedoch, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 bislang an der Nichtmitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer gescheitert ist. Gemäß der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ist daher zur Mobilisierung der Grundstücke der gesetzlich vorgesehene Enteignungsantrag am 07.07.2005 bei der Landesenteignungsbehörde des Landes Brandenburg gestellt worden. Eine endgültige Entscheidung der Landesenteignungsbehörde ist derzeit nicht absehbar, darüber hinaus kann nicht eingeschätzt werden, ob gegen die Entscheidung der Enteignungsbehörde Klage erhoben wird, was zu einer weiteren Verzögerung bei der Verfügbarkeit der Grundstücke führen würde.

Vor dem Hintergrund der nicht absehbaren Verfügbarkeit der Einfamilienhausgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 besteht daher die Notwendigkeit, ein entsprechendes Angebot durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 im Baugebiet zwischen Bahnhofstraße und Triftweg bereitzustellen. Daher ist zum Einen vorgesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 in Teilbereichen dahingehend zu ändern, dass dort ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung zulässig ist. Zum Anderen soll auf weiteren Teilflächen die derzeit zulässige Bauform „Hausgruppe“ um die Zulässigkeit von Einfamilien- und Doppelhäusern erweitert werden, um hier zukünftig (auch im Sinne einer zügigen Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf) bei gleich bleibendem Nachfrageverhalten flexibler und schneller reagieren zu können.

Wesentlicher Grund für die Einbeziehung des Baugebietes MI 2 in den Geltungsbereich der 3. Änderung waren rechtliche und tatsächliche Veränderungen im Zusammenhang mit dem Grundstück Dorfstraße 52 (Flurstück 177/4). Bei dem betroffenen Flurstück handelt es sich um das letzte Grundstück am westlichen Dorfranger, auf dem eine umfassende Neugestaltung erforderlich ist. Aufgrund der vorhandenen Eigentümerstruktur (Erbengemeinschaft) bestand bislang keine Möglichkeit, die Frage der Umgestaltung mit den Eigentümern zu erörtern. Mit der eigentumsrechtlichen Klärung und dem dadurch zur Verfügung stehenden Ansprechpartner konnte nunmehr in der Vergangenheit ein gemeinsames Nutzungskonzept erarbeitet werden, dessen Umsetzung jedoch Änderungen im Bebauungsplan erfordert.

A.1.4 Durchführung der Bebauungsplanänderung

Da im Zusammenwirken mit der bereits durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 33 berührt werden, kann die Änderung nicht mehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Daher ist die Durchführung eines förmlichen Änderungsverfahrens auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der nunmehr gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) erforderlich.

A.2 Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

A.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die gemeinsame Landesplanung als Teil der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde der Länder Berlin und Brandenburg mit Schreiben vom 24.05.2006 festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

A.2.2 Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf entwickelt. Das Mischgebiet MI 2 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 7 bis WA 9 sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage hat eine Größe von ca. 810 qm und bleibt damit unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes.

A.2.3 Grünordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 hat die Stadt Hennigsdorf einen grünordnerischen Fachbeitrag als gutachterliche Stellungnahme erarbeiten lassen, um die Belange von Natur und Landschaft sachgerecht in die Abwägung einfließen lassen zu können.

Der Fachbeitrag hat festgestellt, dass der Standort des Bebauungsplanes Nr. 33 grundsätzlich für die geplante Siedlungsentwicklung geeignet ist. Die den Änderungsbereich direkt betreffenden im Fachbeitrag formulierten Planungsanforderungen, wie die ortsnahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt, werden auch mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erfüllt.

A.2.4 Bodendenkmal

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird teilweise durch das Bodendenkmal „Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“ überdeckt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 übernimmt das Bodendenkmal nachrichtlich.

A.3 Geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden im Änderungsbereich gegenüber dem Ursprungsplan bzw. dem 1. Änderungsplan folgende Änderungen vorgenommen.

A.3.1 Baugebiet WA 4

Im Baugebiet WA 4 wird die abweichende Bauweise, nach der Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge der baulichen Anlagen von maximal 24 m zulässig sind, durch die offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern ersetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,3 reduziert. Zukünftig sind wie bisher 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung des bei Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 anzuwendenden Vollgeschossbegriffes der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 16.07.2003 gültigen Fassung fügt sich die dann zulässige Bebauung damit in die in den Baugebieten westlich des Bahnhofsweges bereits vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen ein und führt insgesamt zu einer homogenen Bebauung westlich des Bahnhofsweges.

A.3.2 Baugebiet WA 7

Im Baugebiet WA 7 ist nach der bisherigen Planung die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern zulässig. Zulässig ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen sowie eines ausgebauten Dachgeschosses, das rechtlich kein Vollgeschoss ist. Alternativ ist auch die Errichtung eines dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss zulässig.

Entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Baugebiet WA 7 künftig nur Einzelhäuser zulässig, die zulässige Grundflächenzahl bleibt bei einem Wert von 0,3. Da im Baugebiet aufgrund der nunmehr vorgesehenen Bebauungsstruktur die Anlage von Samelparkierungsanlagen nicht mehr erforderlich ist, erfolgt eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen bleibt erhalten, allerdings ist das zweite Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss auszubilden. Hierzu werden zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung des bei Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 anzuwendenden Vollgeschossbegriffes der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 16.07.2003 gültigen Fassung fügt sich die dann zuläs-

sige Bebauung damit in die in den Baugebieten westlich des Bahnhofsweges bereits vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen ein und führt insgesamt zu einer homogenen Bebauung westlich des Bahnhofsweges.

A.3.3 Baugebiete WA 8 und WA 9

In den Baugebieten WA 8 und WA 9 wird die bislang festgesetzte offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen durch die Festsetzung der offenen Bauweise ersetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,3 reduziert, wobei bei Grundstücken, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 0,05 auf 0,35 ausnahmsweise zulässig ist. Die Aufnahme der Ausnahmemöglichkeit erfolgt dabei vor dem Hintergrund, dass bei einer Organisation von Reihenhausgruppen nach dem Wohnungseigentumsgesetz eine Grundflächenzahl von 0,3 zwar ausreichend wäre, bei einer Ausparzellierung der einzelnen Einheiten eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,05 auf 0,35 jedoch zur Realisierung der zentralen Reiheneinheiten erforderlich ist.

Für die Baugebiete WA 8 und WA 9 wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB weiter festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden kann.

Zukünftig sind anstelle der bislang zulässigen 2 Vollgeschosse nunmehr 3 Vollgeschosse zulässig. Das 3. Vollgeschoss ist dabei nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss zulässig. Hierzu werden zulässige Trauf- und Gebäudehöhen bzw. erforderliche Dachrücksprünge festgesetzt. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 16.07.2003 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Aufgrund der nunmehr festgesetzten offenen Bauweise erfolgt weiter eine Änderung des Zuschnitts der überbaubaren Grundflächen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die jetzt vorgesehenen Festsetzungen in den östlich des Bahnhofsweges gelegenen Baugebieten WA 8 und WA 9 eine im Vergleich zu den westlich des Bahnhofsweges gelegenen Baugebieten großvolumige Bauweise ermöglicht. Die Baufelder WA 8 und WA 9 gewährleisten somit den städtebaulich gewünschten Übergang zwischen den westlich des Bahnhofsweges gelegenen kleinvolumigeren Baukörpern und den östlich in Richtung Dorfstraße bestehenden bzw. zulässigen großvolumigeren Baukörpern in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 entlang der Dorfstraße.

A.3.4 Baugebiet MI 2

Das nunmehr für das Flurstück 177/4 vorliegende und zwischen der Stadt Hennigsdorf und dem Grundstückseigentümer abgestimmte Nutzungskonzept (siehe Nr. 1.3, Planungsanlass) sieht vor, die bestehenden Nebengebäude entlang der Südseite des Grundstücks künftig als Hauptgebäude weiter zu nutzen und ggf. noch zu erweitern. Vor diesem Hintergrund wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der ehemaligen Nebengebäude verändert und vergrößert. Hierdurch bedingt ist in der Folge die Verkleinerung des im hinteren Grundstücksteil liegenden Baufeldes von ursprünglich 25m x 14m auf nunmehr 15m x 18m sowie eine Verschiebung des gesamten Baufeldes nach Nordwesten, um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Mit der Erhaltung und Umnutzung der zum Dorfanger giebelständig stehenden Nebengebäude wird durch den Grundstückseigentümer ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der in sich homogenen Gebäudefront entlang des Dorfangers geleistet. Die dadurch erforderliche Ver-

schiebung und Zuschnittsveränderung des Baufeldes in 2. Reihe (aus der Blickachse der Einfahrt heraus) lässt eine Aufhebung der bislang bestehenden Vorgabe zur Firstrichtung für dieses Baufeld zu, da das in zweiter Reihe mögliche Gebäude im Wesentlichen aufgrund seiner rückwärtigen Lage hinter dem Straßengebäude von Seite der Dorfstraße nur noch geringfügig wahrnehmbar sein wird.

Die weiter vorgenommenen Änderungen im Mischgebiet MI 2 betreffen die Anpassung der bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Vollgeschossigkeit an den gegenwärtig gültigen Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der seit dem 16.07.2003 geltenden Fassung. Vor diesem Hintergrund sieht der Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33 anstelle der bislang zulässigen 2 Vollgeschosse (alter Vollgeschossbegriff) nunmehr die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen vor, wobei das 3. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden darf. Hierzu werden ergänzend maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

A.3.5 Weitere Änderungen

Im östlichen Bereich des Wiesenweges erfolgt eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche von derzeit 5,50 m auf nunmehr 6,00 m. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Engstelle resultiert aus der aufgrund der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Baugebiet WA 7 vorgesehenen Baustruktur und der dadurch geänderten Parzellierung des Baugebietes. Die zusätzlich entstehende Fläche soll für die Verbreiterung der straßenbegleitenden Sickermulden genutzt werden.

Die Umwandlung der bislang östlich des Baugebietes WA 9 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg) in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfolgt zur Verdeutlichung der von der Bahnhofstraße im Norden des Plangebietes hin zum Triftweg im Süden verlaufenden Grünzäsur.

Im Zusammenhang mit dieser Klarstellung erfolgt gleichzeitig die Präzisierung der Grenze zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem östlich daran angrenzenden Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“, in dem sich die Kleingartensparte 103 befindet. Der neue Grenzverlauf orientiert sich am tatsächlichen Zaunverlauf der Kleingartensparte.

Der bestehende Gehweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage ist ausnahmsweise befahrbar und kann zur Belieferung der Kleingartensparte genutzt werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 bzw. der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden in den Änderungsplan übernommen.

A.4 Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbe- reich

Mit In-Kraft-Treten der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 33 bzw. der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33 für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt keine berechtigten Entschädigungsforderungen im Sinne des § 42 BauGB, da die wesentlichen Änderungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 7 bis WA 9 Flurstücke betreffen, die sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf befinden. Die Änderungen im Mischgebiet MI 2 mit der Änderung des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen in Absprache mit dem Eigentümer der betroffenen Flächen. Darüber hinaus entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück in ihrer Gesamtfläche der jetzigen zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.

B Umweltbericht

B.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Dorfstraße, Triftweg und der ehemaligen Trasse der Osthavelländischen Eisenbahn“ in seiner 3. Änderung soll insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit von Einfamilien- und Doppelhäusern schaffen.

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

B.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch die neuen gesetzlichen Regelungen wird die **Umweltprüfung** obligatorischer Bestandteil des neuen Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem **Umweltbericht** darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

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, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

B.2.1 Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz¹ (BNatSchG) stellt das Rahmengesetz für die Naturschutzgesetze der Bundesländer dar.

Die Ziele und Grundsätze sind in § 1 BbgNatSchG² definiert. In § 10 ff BbgNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Hennigsdorf besitzt eine Baumschutzsatzung³, 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.

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I S. 186.

² 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)

³ Baumschutzsatzung der Stadt Hennigsdorf vom 23.09.2003, Amtliche Mitteilungen 12. Jahrgang, Nr. 8

B.2.2 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. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Der Bodenschutz ist Bestandteil der Naturschutzgesetzgebung, da „Boden“ Bestandteil des Naturhaushalts ist und nach BbgNatSchG so zu erhalten ist, dass die Funktionen im Naturhaushalt erfüllt werden können.

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

B.3 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten. Hinweise auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind in diesem Zusammenhang nicht eingegangen.

B.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes wird deshalb insbesondere auf den für den Bebauungsplan Nr. 33 angefertigten Grünordnerischen Fachbeitrag⁴ verwiesen.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Darstellungen des Grünordnerischen Fachbeitrags um mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ggf. ergänzt und aktualisiert (aktueller Stand Schutzgebiete und -objekte) und der Schutzgüterkatalog erweitert (z.B. Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ist festzustellen, dass auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 zwischenzeitlich bereits Gebäude errichtet worden sind und die Ersterschließung für das gesamte Baugebiet bereits erfolgt ist. Der Weideweg ist bereits im Endausbau hergestellt. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung ist festzustellen, dass abgesehen von den im Erstausbau bestehenden Erschließungsanlagen (Bahnhofs- bzw. Wiesenweg) und dem zwischen der Bahnhofstraße und dem Triftweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verlaufenden Heuweg keine baulichen Anlagen errichtet worden sind.

B.4.1.1 Schutzgut Mensch

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Änderungsbereiches ist insgesamt zwar als gering zu bewerten. Entsprechend der Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Versorgung mit privaten und halböffentlichen Grünflächen (Haus- und Kleingärten) jedoch als hoch einzustufen.

⁴ Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 33, bearb. durch Büro S. Wallmann (2000)

B.4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Umweltzustand ist durch verbreitet vorkommende Biotoptypen wie Siedlungsflächen, intensiv genutzte Gärten und ruderal geprägte Brachevegetation gekennzeichnet. Bereits zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für den Grünordnerischen Fachbeitrag hatte sich eine mehrjährige, ruderale Ackerbrache etabliert. Die unbebauten Flächen werden zweimal jährlich gemäht. Junger Gehölzaufwuchs hat sich nicht eingestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs für die 3. Änderung befinden sich nur innerhalb der genutzten Gartenflächen Einzelbäume.

Nach der Überprüfung des Vegetationsbestandes bezüglich des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hinsichtlich potenzieller ganzjährig geschützter Lebensstätten (z. B. Baumhöhlen) wurden keine Feststellungen gemacht. Innerhalb der neu zu bebauenden Flächen stehen keine Bäume. Gebäude, die Gebäudebrütern als Lebensstätte dienen könnten, müssen für eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs nicht beseitigt werden.

Schutzgebiete und –objekte befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Weiträumig ist der Geltungsbereich von mehreren Schutzgebieten umgeben. Das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“⁵ reicht bis auf ca. 200 m an den Geltungsbereich heran. Das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“⁶ liegt in einem Abstand von ca. 1,5 km nordöstlich und das FFH-Gebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“⁷ ca. 1,5 km nordwestlich vom Geltungsbereich. Die Schutzgebiete befinden sich in einem ausreichenden Abstand vom Geltungsbereich, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

B.4.1.3 Schutzgüter Ortsbild, Sach- und sonstige Kulturgüter

Im Umfeld des Geltungsbereichs zur 3. Änderung sind auf Grundlage des Ursprungsplans bzw. der 2. Änderung überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstanden. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist durch Kleingärten und Mischnutzung unterschiedlicher Gebäudeformen und –höhen geprägt.

Der zentrale Bereich des Geltungsbereichs ist durch den Verlauf des Bahnhofsweges gekennzeichnet. Die direkt am Bahnhofsweg liegenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind noch unbebaut.

Im Vergleich zur Bestandsaufnahme im Grünordnerischen Fachbeitrag wurden insbesondere die an den Geltungsbereich der 3. Änderung angrenzenden Flächen bebaut. Die ehemals zusammenhängende offene Fläche ist nicht mehr vorhanden.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt das Bodendenkmal „Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“.

B.4.1.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft ergeben sich hinsichtlich der im Grünordnerischen Fachbeitrag getätigten Feststellungen keine Änderungen oder Ergänzungsbedarf.

Es ist lediglich davon auszugehen, dass im Vergleich zum damaligen Stand durch das bestehende Baurecht ein Teil der Grundstücke im Umfeld des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 bebaut bzw. im Geltungsbereich der 3. Änderung Erschließungsanlagen errichtet wurden.

⁵ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 07.01.1998

⁶ Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwimmhafenwiesen“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 01.12.1995

⁷ Landes-Nr. 413, DE 3345-301

B.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

B.4.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder nachteilige Auswirkungen.

B.4.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume

Da die Fläche bis vor einigen Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, die Fläche heute regelmäßig gepflegt wird und der Geltungsbereich von bebauten Flächen umgeben ist, sind keine seltenen und/oder gefährdeten Arten zu erwarten. Ein großer Teil der Grundstücke im Umfeld wurde bereits bebaut.

Baumfällungen sind innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung nicht erforderlich.

Zusätzliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

B.4.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Eingriffs (insbesondere Versiegelung) ist das geltende Planungsrecht maßgeblich (vgl. Kap. B.4.3).

B.4.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Versickerungsbilanz verändert sich nicht. Zusätzliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

B.4.2.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft

Durch die aufgrund der 3. Änderung beabsichtigte eher offene Bebauungsstruktur wird eine bessere Durchlüftung ermöglicht. Zusätzliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

B.4.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild

Die zukünftig eher offene Bebauungsstruktur hat auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Gebäudehöhe verändert sich nicht oder wird reduziert. In der formalen Festsetzung erfolgt eine Anpassung an den gegenwärtig gültigen Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der seit dem 16.07.2003 geltenden Fassung.

Mit der Erhaltung der giebelständigen Nebengebäude auf dem Flurstück 177/4 wird ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der homogenen Gebäudefront entlang des Dorfgangers geleistet.

Zusätzliche negative Auswirkungen ergeben sich nicht.

B.4.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Denkmalsbereich sind die gesetzlichen Verhaltenspflichten des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Durch die 3. Änderung sind jedoch im Vergleich zu den rechtskräftigen Planungsständen des Bebauungsplanes Nr.33 keine zusätzlichen oder neuen Flächen betroffen. Alle Denkmalsbereiche waren auch bisher schon nach geltendem Bebauungsplan grundsätzlich einer Bebauung zugänglich.

B.4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

B.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1 a (3) BauGB sind 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 (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 (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.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden folgende ggf. für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung relevanten Änderungen vorgenommen:

WA 4

Im Baugebiet WA 4 wird die abweichende Bauweise, nach der Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge der baulichen Anlagen von maximal 24 m zulässig sind, durch die offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern ersetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,3 reduziert. Dadurch wird der Eingriff durch Versiegelung um ca. 280 qm reduziert.

Eine kompensationsrelevante Erhöhung der Versiegelung findet somit nicht statt.

Zukünftig sind wie bisher 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss auszubilden ist. Somit erfolgt unter Berücksichtigung des jeweils gültigen Vollgeschossbegriffes eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von bislang 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss auf ein Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss. Die so zulässige Bebauung fügt sich damit in die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen ein und führt insgesamt zu einer homogenen Bebauung westlich des Bahnhofsweges.

Eine kompensationsrelevante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt nicht.

WA 7

Im Baugebiet WA 7 ist nach der bisherigen Planung die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern zulässig. Zulässig ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen sowie eines ausgebauten Dachgeschosses, das rechtlich kein Vollgeschoss ist. Alternativ ist auch die Errichtung eines dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss zulässig.

Entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Baugebiet WA 7 künftig nur Einzelhäuser zulässig, die zulässige Grundflächenzahl verbleibt bei 0,3. Da im Baugebiet aufgrund der nunmehr vorgesehenen Bebauungsstruktur die Anlage von Sammelparkierungsanlagen nicht mehr erforderlich ist, erfolgt eine Änderung der überbaubaren Grundflächen. Durch diese geringfügige Verkleinerung des Baugrundstücks um ca. 12 qm verringert sich bei gleicher GRZ die Versiegelung um ca. 6 qm. Eine kompensationsrelevante Erhöhung der Versiegelung findet somit nicht statt.

Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen bleibt erhalten, allerdings ist das zweite Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss auszubilden. Hierzu werden zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung des bei Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 anzuwendenden Vollgeschossbegriffes der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 16.07.2003 gültigen Fassung erfolgt somit eine Reduzierung der zulässigen

Vollgeschosse. Die so mögliche Bebauung fügt sich damit in die in den Baugebieten westlich des Bahnhofsweges bereits vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen ein und führt insgesamt zu einer homogenen Bebauung westlich des Bahnhofsweges.

Eine kompensationsrelevante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt nicht.

WA 8 und WA 9

In den Baugebieten WA 8 und WA 9 wird die bislang festgesetzte offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen durch die Festsetzung der offenen Bauweise ersetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,3 reduziert, wobei bei Grundstücken, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 0,05 auf 0,35 ausnahmsweise zulässig ist.

Die festgesetzte Grundfläche kann wie bislang auch durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Der maximal mögliche Versiegelungsgrad für die Baugebiete WA 8 und WA 9 ändert sich somit nicht, kompensationsrelevante Änderungen liegen nicht vor.

Zukünftig sind anstelle der bislang zulässigen 2 Vollgeschosse nunmehr 3 Vollgeschosse zulässig. Das 3. Vollgeschoss ist dabei nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss zulässig. Hierzu werden zulässige Trauf- und Gebäudehöhen bzw. erforderliche Dachrücksprünge festgesetzt. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 16.07.2003 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Eine kompensationsrelevante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die „formale“ Erhöhung der Geschossigkeit nicht.

Insgesamt ist festzustellen, dass die jetzt vorgesehenen Festsetzungen in den östlich des Bahnhofsweges gelegenen Baugebieten WA 8 und WA 9 eine im Vergleich zu den westlich des Bahnhofsweges gelegenen Baugebieten großvolumige Bauweise ermöglicht. Die Baufelder WA 8 und WA 9 gewährleisten somit den städtebaulich gewünschten Übergang zwischen den westlich des Bahnhofsweges gelegenen kleinvolumigeren Baukörpern und den östlich in Richtung Dorfstraße bestehenden bzw. zulässigen großvolumigeren Baukörpern in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 entlang der Dorfstraße.

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die vorgenommenen Änderungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 keine zusätzlichen kompensationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

MI 2

Wie auch in den Baugebieten WA 8 und WA 9 erfolgt eine „formale“ Anpassung der bestehenden Festsetzungen zur Geschossigkeit an den Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der ab 16.07.2003 geltenden Fassung.

Eine kompensationsrelevante Erhöhung der Zahl der möglichen Geschosse erfolgt nicht.

Die Baugrenzen wurden verändert, da ein Bestands-Nebengebäude zukünftig als Hauptgebäude genutzt werden soll und entsprechend der Abstand zu einem geplanten neuen Baufeld geändert und verkleinert werden musste. Da die GRZ nicht verändert wird, erfolgt keine zusätzliche kompensationsrelevante Versiegelung.

Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Wiesenweg

Die Verkehrsfläche nördlich des Baufeldes WA 7 (Wiesenweg) wird um 0,50 m verbreitert, so dass theoretisch eine zusätzliche Versiegelung von 6 qm möglich wäre. Vorgesehen ist, die

zusätzliche Fläche zur Erweiterung der Versickerungsflächen zur Abführung des Oberflächenwassers zu nutzen.

Mit der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche und einer möglichen zusätzlichen Versiegelung von 6 qm geht die Verkleinerung des Baufelds WA 7 einher, die dort zu einer Reduzierung der versiegelbaren Fläche um 6 qm führt.

Insgesamt liegen somit keine zusätzlichen kompensationsrelevanten Beeinträchtigungen vor.

Durchwegung Grünfläche

Zur deutlichen Definition/Klarstellung der Grünzäsur wird der Gehweg in der öffentlichen Grünfläche nicht mehr dargestellt. Der bestehende Weg bleibt erhalten, kompensationsrelevante Änderungen hinsichtlich der Versiegelung liegen nicht vor.

Gesamtfazit

In der Gesamtbetrachtung sind insbesondere folgende eingriffsrelevante Hinweise wichtig:

- Reduzierung der Versiegelung um insgesamt ca. 280 qm,
- Gebäudehöhen bleiben gleich oder werden verringert,
- Änderung der zulässigen Bauweise in WA 4 von abweichende Bauweise in Einzelhausbebauung
- Baugrenzen werden insbesondere in WA 8 und WA 9 an die offene Bauweise angepasst, die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich aber nicht.

Durch die vorgesehenen Änderungen reduziert sich der Grad der möglichen Flächenversiegelung geringfügig. Die nunmehr vorgesehenen Bauformen stellen keine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Zusätzliche Baumfällungen werden nicht veranlasst.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tritt somit keine kompensationsrelevante Änderung ein. Daher sind weder eine ergänzende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung noch zusätzliche Maßnahmen der Minderung oder des Ausgleichs erforderlich.

Da auch durch die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 keine kompensationsrelevanten Veränderungen verursacht wurden, stellt der genehmigte Bebauungsplan Nr. 33 die Grundlage des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsplanung dar. Die dort festgeschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind bislang wie folgt realisiert worden:

- Pflanzungen (Sträucher und Bäume) auf bereits verkauften und bebauten Grundstücken gemäß den textlichen Festsetzungen sind zum Teil erfolgt. Die entsprechenden Festsetzungen wurden im Rahmen der 3. Änderung übernommen und sind auch künftig zu berücksichtigen.
- Die Erschließung des Weideweges im Endausbau ist abgeschlossen. Straßenbegleitende Baumpflanzungen werden im Herbst 2006 durchgeführt.
- Der festgesetzte Gehölzstreifen am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 wird ebenfalls im Herbst 2006 gepflanzt.
- Die Neuanlage einer Obstwiese im Gesamtumfang von ca. 8.845 qm wurde im Herbst 2005 durchgeführt. Ein Anteil von ca. 6.300 qm ist als Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 33 zu sehen.
- Die Kompensationsmaßnahmen im Militärobjekt am Oberjägerweg gingen in einem Umfang von ca. 2.000 qm in die Kompensationsbilanz des Bebauungsplans Nr. 33 ein. Die Maßnahmen waren bereits zum Zeitpunkt des Verfahrens für den Ursprungsplan abgeschlossen.
- Der Endausbau des Bahnhofsweges sowie des Wiesenweges ist für Herbst 2008 geplant. In diesem Zuge werden voraussichtlich spätestens bis Frühjahr 2009 auch die geplanten straßenbegleitenden Bäume gepflanzt.

B.4.4 Planungsalternativen

B.4.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.33 war die Erkenntnis, dass aufgrund der derzeitigen Marktlage weiterhin eine Nachfrage nach Grundstücken besteht, die mit Einzelhäusern zu bebauen sind, während für Grundstücke, die mit dichteren Bauformen (Reihenhaus, kl. Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser) allenfalls eine sehr geringe Nachfrage besteht. Bei einer Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 wären somit folgende Entwicklungen denkbar:

- Der Bedarf für Doppel-, Reihen- und kleine Mehrfamilienhäuser besteht weiterhin nicht. Die erschlossenen Grundstücke könnten nicht bebaut werden, die Flächen würden brach fallen. Diese Entwicklung ist innerhalb einer erschlossenen Siedlungsfläche nicht wünschenswert.
- Der Bedarf für Doppel-, Reihen- und kleine Mehrfamilienhäusern würde wieder steigen und die Grundstücke nach geltendem Bebauungsplan gebaut. Dabei könnte mehr Fläche versiegelt werden, als es nach der 3. Änderung möglich sein wird.

B.4.4.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 verfolgten Flächennutzungen fügen sich in die bereits bestehenden, den Änderungsbereich umgebenden Nutzungen ein.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzenden städtebaulichen Strukturen und weicht in wenigen Teilflächen nur geringfügig von den mit dem Ursprungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 genehmigten Festsetzungen ab.

Eine andere Art der Nutzung würde dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

B.5 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Es wird auf den vorliegenden Grünordnungsplan verwiesen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

B.6 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. Daher sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen des Monitoring zu überwachen:

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche,
- Einbau der Versickerungseinrichtungen.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

Eine regelmäßige Kontrolle sollte in fünfjährigen Abständen erfolgen. Die Dauer ist an die Gültigkeit des Bebauungsplanes gebunden.

B.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Gegenstand der Planung

Teile des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 33 sowie der 1. Änderung sind mit ihren derzeit bestehenden Festsetzungen nicht vermarktungsfähig. Weiter haben sich kleinere Änderungsbedarfe (z.B. Anpassung von Baugrenzen an aktuelle Nutzungsbegehren im Gebäudebestand) ergeben.

Mit der 3. Änderung erfolgt insbesondere eine Anpassung der zulässigen Bauweise. In diesem Zusammenhang werden zulässige Gebäudehöhen geringfügig reduziert bzw. bleiben gleich. Weiter erfolgt in 2 Baufeldern eine Reduzierung des Grades der zulässigen Versiegelung sowie eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Umweltprüfung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben. Mit dem Bebauungsplan können Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Beeinträchtigungen in Umweltgüter vorbereitet werden. Diese Beeinträchtigungen werden erfasst und notwendige Maßnahmen festgelegt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 erfolgt insgesamt eine Reduzierung der möglichen versiegelbaren Flächen. Daraus ergeben sich für das in der Regel am stärksten betroffenen Schutzgut Boden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

Auch bei den anderen Schutzgütern Mensch, Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft, Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Naturschutzrechtliche Maßnahmen, die über die im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Maßnahmen hinausgehen, müssen daher nicht durchgeführt werden.

Bearbeitung:
Stadt Hennigsdorf

Bearbeitung Umweltbericht
Landschaftsarchitekt Stefan Wallmann

Bearbeiter:
Daniel Stenger
Kathrin Wolff