



## Beschlussvorlage

BV0050/2023

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		29.06.2023
Hauptausschuss		04.07.2023
Stadtverordnetenversammlung		11.07.2023

**Einreicher: Bürgermeister**  
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

**Betreff: Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ (Anlage 1) wird mit Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 2) gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ (Anlage 1), die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 2), Schalltechnischem Bericht (Anlage 3), Artenschutzgutachten (Anlage 4) und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen 5.1-5.4) sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

### **Begründung:**

#### **I. Sachverhalt**

In Nieder Neuendorf sollen auf der Fläche südlich der Sportanlage eine Freizeitanlage für Jugendliche sowie einige Erholungsgärten geschaffen werden. Für die Umsetzung dieser Maßnahme ist gemäß § 2 BauGB die Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren für den B-Plan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den B-Plan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ sowie für die 6. Flächennutzungsplanänderung zum B-Plan Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ wurden mit BV0107/2021 und BV0106/2021 am 07.09.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Im Vorfeld der Planung wurden vier Standorte in Nieder Neuendorf untersucht. Der Standort südlich der Bahnhofstraße ist nach erfolgter Abwägung am besten für die Errichtung einer Jugendfreizeitanlage geeignet und wurde mit BV0038/2021 am 04.05.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Mit dem Änderungsbeschluss AN/BV0107/2021/02 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche zusätzlich Erholungsgärten geschaffen werden können.

Des Weiteren wurde beschlossen (AN/BV0038/2021/03 vom 04.05.2021), dass die endgültige Ausgestaltung der Freizeitanlage ein Jugendbeteiligungsprozess vorzuschalten ist, um die Wünsche der Kinder und Jugendlichen bei der Planung berücksichtigen zu können.

Vom Fachdienst Jugend und Familie wurden im Rahmen des Jugendbeteiligungsprozesses im Mai und Juni 2022 zwei Veranstaltungen mit Kinder und Jugendlichen durchgeführt. Im Ergebnis wurden in diesem Beteiligungsprozess folgende Anlagen am häufigsten gewünscht: Skater-Park, Trampolin, Klettern - Kletterwand (Bouldern, Klettergerüst, Reckstangen), Tischtennisplatten, Volleyballfeld, Mountain-Bike-Park (Hügel/Fahrrad/Rollerbahn) und Schaukeln. Die abschließende Gestaltung wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern obliegt der nachgeordneten Ausführungsplanung.

Am 19.10.2022 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Ein wesentlicher Kritikpunkt der Bürgerbeteiligung war die Lärmbelastung der Anwohner durch den vorhandenen Sportplatz und die zusätzliche Lärmbelastung durch die künftige Freizeitanlage. Den Bürgern wurde erläutert, dass zur Bewertung der Lärmbelastung ein schalltechnisches Gutachten erstellt wird, welches Vorgaben für die Gestaltung der Freizeitanlage enthält, die verhindern, dass die zulässigen Schallgrenzwerte überschritten werden.

Für die Beurteilung der Geräuschkontingentierung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ und für die immissionschutzrechtliche Beurteilung einer konkreten Freizeitanlage die Freizeit-Richtlinie des Landes Brandenburg maßgeblich.

Zur Ermittlung der Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet auf der Grundlage einer nach den Wünschen der Kinder und Jugendlichen möglichen Gestaltung der Freizeitanlage von Ost nach West in 4 Teilbereiche unterteilt. Außerdem wurde die Vorbelastung durch den vorhandenen Sportplatz in die Berechnung einbezogen.

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

Im Rahmen der Ausführungsplanung soll jedoch eine weitere schalltechnische Begleitung des Vorhabens erfolgen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 28.09.2022 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“ sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## **II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen**

- BV0107/2021 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“
- BV0038/2021 Beschluss über die Standortwahl für eine BMX-/Skateranlage in Nieder Neuendorf einschließlich der Änderungsanträge AN/BV0038/2021/01 und AN/BV0038/2021/03

- BV0086/2022 Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“

III. Finanzielle Auswirkungen  ja  nein

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“
- Anlage 2 - Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht zum B-Plan 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“
- Anlage 3 - Schalltechnischer Bericht des AKUSTKBÜRODAHMS vom 03.04.2023 zum B-Plan 48 „Freizeitanlage südlich der Bahnhofstraße in Nieder Neuendorf“
- Anlage 4 – Ergebnisbericht zum Monitoring der Feldlerche (Artenschutzgutachten)
- Anlage 5.1 bis 5.4 - wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen
  - 5.1 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg vom 17.10.2022
  - 5.2 Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg, Abt. Technischer Umweltschutz vom 07.11.2022
  - 5.3. Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.10.2022
  - 5.4. Landkreis Oberhavel vom 02.11.2022

Hennigsdorf, 08.06.2023

gez. Th. Günther

Bürgermeister