Stadt Hennigsdorf

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 3 "Landzunge Nieder Neuendorf" der Stadt Hennigsdorf**

1 Ziel der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 verfolgt die Stadt Hennigsdorf das Ziel, derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Nutzungen (u.a. Naturbadestelle, öffentliche Grünfläche, Erschließungsstraße) zu sichern und die planerischen Voraussetzungen für die Integration einer Gaststättensondernutzung mit ergänzendem Fremdenzimmerangebot zu schaffen. Dabei sollen sowohl die Ansprüche der Allgemeinheit bezüglich der Erholungsnutzung als auch die Erfordernisse des Umwelt- und Naturschutzes in Einklang zu bringen.

Aufgrund der naturschutzrechtlichen Restriktionen erfolgt dementsprechend die Begrenzung der künftigen Baumöglichkeiten auf den Bereich, der bereits jetzt durch 2 Gebäude belegt ist. Ebenso kann ein Ausbau der Erschließungsanlagen nur in dem unbedingt notwendigen Maß, also unter Wahrung des Ziels der geringsten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Weiter erfolgt durch entsprechende Festsetzungen die planerische Sicherung der vorhandenen Naturbadestelle, des der Naturbadestelle zugeordneten Parkplatzes sowie der Fläche, auf der bereits jetzt über einen Sanitärcontainer und einen mobilen Kiosk die Versorgung der Naturbadestelle erfolgt.

2 Verfahrensablauf

Im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB am 11.01.2010 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Weiter wurde den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2009 die Möglichkeit gegeben, bis zum 06.01.2010 zur beabsichtigten Planung Stellung zu nehmen und die Anforderungen hinsichtlich des Detaillierungsgrades und des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung zu benennen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf am 20.03.2010 in der Zeit vom 29.03.2010 bis einschließlich zum 03.05.2010 erfolgt. Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen ihrer Beteiligung mit Schreiben vom 22.02.2010 der Entwurf der Planänderung nebst Begründung und Umweltbericht übersandt worden. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.03.2010 gegeben.

3 Stellungnahmen /Abwägung

3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Bei der Bürgerversammlung am 11.01.2010 waren 16 Bürger anwesend. Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Fragen und Anregungen beinhalteten insbesondere folgende Themen:

- Größe der bebaubaren Fläche
- Standort der gastronomischen Einrichtung
- Verkehrliche Anbindung des Planbereiches
- Zeitplan für die Umsetzung
- Gestaltung der Erschließungsanlagen / Erhalt des Kopfsteinpflasters

Unter Würdigung der vorgebrachten Fragen und Anregungen waren keine Änderungen der Planung erforderlich. Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

Anlage 4

zur BV 0055/2010

3.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die Möglichkeit der Sichtung der auslegten Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde durch insgesamt 6 Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Durch das Bauordnungsamt Oranienburg sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

- Es wird darauf hingewiesen, zur Rechtseindeutigkeit eine Klarstellung vorzunehmen, dass Terrassen unter den Begriff der Nebenanlagen fallen.
- Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt werden, dass die Regelungen zur Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen auch die Errichtung von Terrassen umfassen.
- Es wird angeregt, die „Versorgungsfläche der Naturbadestelle“ auf die zum Wasser orientierte Seite der Erschließungsstraße zu verlegen, um baulichen Entwicklungen auf der Nordseite der Straße vorzubeugen.
- Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Stadt Hennigsdorf als Trägerin der Planungshoheit Einfluss auf die bauliche Entwicklung der Landzunge nehmen kann.
- Die Zustimmung zur geplanten Wegeverbindung zwischen Verkehrsfläche und Betriebsweg bzw. zwischen Steg und Gastronomiefläche wird aufgrund fehlender Angaben über Länge, Breite und Befestigung wird vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlichen Einschränkungen (Bauverbotszone, LSG) in Frage gestellt.
- Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Wegeverbindung zwischen Verkehrsfläche und Betriebsweg ist im Bebauungsplan hinsichtlich der Breite und Länge eindeutig definiert. Der Weg soll zur Sicherstellung einer durchgängig befestigten Wegeverbindung ebenfalls befestigt werden. Da die Fläche bereits gegenwärtig zu ca. 2/3 versiegelt bzw. verdichtet ist, erfolgen hier keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.
Hinsichtlich der Wegeverbindung zwischen der geplanten Steganlage und der Gastronomiefläche wird nach gemeinsamen Vor-Ort-Termin festgelegt, dass der Weg unbefestigt erstellt werden muss in maximal in einer Breite von einem Meter.
- Durch die untere Naturschutzbehörde wird ein Kompensationsdefizit bei der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen bemängelt.
- Dem Hinweis wird gefolgt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Überarbeitung der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, in deren Folge ergänzend die Verpflichtung zur Pflanzung von insgesamt 25 Bäumen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch beim Ministerium für Umwelt-, Gesundheits- und Verbraucherschutz (MUGV) eine Entscheidung darüber einzuholen ist, inwiefern die Einbeziehung des Landschaftsschutzgebietes in den Planbereich mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar ist.
- Ein entsprechender Antrag wurde gestellt. Mit Schreiben vom 18.05.2010 hat das MUGV die Vereinbarkeit erklärt.
- Hinweise zu Belangen der Wasserbehörden und der Abfallentsorgung sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt worden bzw. werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt ist und auch die Belange Dritter nicht berührt werden.

4 Ergebnis der Abwägung

(Die entsprechenden Daten werden zu gegebener Zeit ergänzt.)

5 Satzungsbeschluss/In-Kraft-Treten

(Die entsprechenden Daten werden zu gegebener Zeit ergänzt.)

Hennigsdorf, den **.**.2010

Schulz
Bürgermeister