

3.4 Planungsalternativen

3.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“ dienen überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Abgesehen von der geplanten Gastronomieeinrichtung und der Erweiterung des vorhandenen Stellplatzangebotes sind innerhalb des Planungsraumes keine Änderungen vorgesehen.

Ohne planungsrechtliche Sicherung der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Freizeit-Erholung“ wäre diese Nutzung nicht umsetzbar. Die Entwicklung einer Brachfläche mit Sukzession bzw. die Erhaltung der nicht standortgerechten Dauerwohnnutzung wäre die Folge.

3.4.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Flächennutzungs- und Landschaftsplan sehen entlang der Havel auf der Siedlungsseite eine begleitende, übergeordnete Grünverbindung (Parkanlage) vor.

In diesem räumlichen Zusammenhang liegt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem die zwischenzeitlich vorhandene wilde Badestelle durch die Anlage von Infrastruktur (insbesondere Liegewiese mit Naturbadestelle, Stellplatzflächen und sanitäre Einrichtungen) geordnet wurde. Auch im Vergleich zur gesamten Strecke entlang der Havel weist der Bereich der Landzunge daher eine besondere Eignung zur Konzentration von gleichartig auf Freizeit und Erholung ausgerichteten Flächennutzungen auf, die an anderen Standorten in dieser Form (Lagegunst / bauliche Vorprägung) nicht vorhanden ist.

Aus diesem Grund stellt die Ausbildung eines Freizeit- und Erholungsschwerpunktes auch das planerische Ziel für den Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes dar. Über die in Ergänzung der vorhandenen Nutzungen und in direkter Lage zu überregionalen Rad- und Wasserwanderwegen soll so eine gastronomische Nutzung mit ergänzendem Fremdenzimmerangebot ermöglicht werden und gleichzeitig die bislang vorhandene und an dieser Stelle nicht erwünschte dauerhafte Wohnnutzung unterbunden werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ist die Nutzungszonierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die bereits bestehende Infrastruktur (Badestelle, Stellplätze, Wege) weitgehend vorgegeben. Gleichzeitig besteht das Erfordernis, die Planung aufgrund bestehender Überlagerungen mit vorhandenen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, Gewässerschutzzone) an diesen Rahmenbedingungen zu orientieren. So ist zum Beispiel ein weiterer Ausbau der Erholungsinfrastruktur im südlichen Geltungsbereich wegen der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und auf den meisten anderen Flächen aufgrund der Biotopsituation (dichte Gehölze) bzw. aufgrund von für den Kanalausbau planfestgestellter Maßnahmen nicht möglich. Zur Gewährleistung einer möglichst geringen Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft wird gleichzeitig auf der gleichen Planungsebene für die neue Erschließung in Form eines Variantenvergleichs eine Optimallösung gefunden.

Festzustellen ist somit, dass mit der vorgesehenen und gewünschten Konzentration von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf der Landzunge unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen eine zielorientierte Entwicklung der Landzunge bei gleichzeitiger „Entlastung“ der übrigen Uferbereiche von freizeitbezogenen Nutzungen ermöglicht wird. Darüber hinaus wird die andererseits nicht gewünschte, bislang bestehende dauerhafte Wohnnutzung in diesem Bereich unterbunden. Standort- und Planungsalternativen für die gewünschte Ergänzung der bestehenden Freizeit- und Erholungsnutzungen werden aufgrund der besonderen Standorteignung und der Vorprägung somit nicht gesehen.

4 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasste folgende Bearbeitungsstufen:

- *Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung auf der Grundlage einer geländetechnischen Vermessung),*
- *Auswertung der Ergebnisse auf Grundlage der Kartieranleitung zur Biotopkartierung Brandenburg, Landesamt für Umwelt (Stand 2010)*
- *faunistische Kartierungen durch Ortsbegehungen mit Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation (Absuche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten und besonders geschützte Arten),*
- *Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen (insbesondere Naturschutzgesetze, Landschaftsplan und Stegkonzept) ,*
- *Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan.*

Schwierigkeiten bei der Durchführung der einzelnen Bearbeitungsstufen sind nicht aufgetreten. Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf haben sich aufgrund der durchgeführten Untersuchungen nicht ergeben.

5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, 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.

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

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bereits im Jahr 1991 wurde seitens der Stadt Hennigsdorf der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst. Vor dem Hintergrund der geplanten Bauarbeiten zum Ausbau des Abzweiges der Bundeswasserstraßen „Havelkanal“/„Havel-Oder-Wasserstraße“ wurde das Planverfahren jedoch nicht weiter geführt. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen nun die bereits 1991 beschlossenen und zum Teil bereits umgesetzten Zielvorstellungen planerisch gesichert bzw. ermöglicht werden. Dazu ist parallel zum Bebauungsplanverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Umweltprüfung

Mit der FNP-Änderung können Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Beeinträchtigungen der Umweltgüter vorbereitet werden. Diese Beeinträchtigungen werden detailliert auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfasst und notwendige Maßnahmen festgelegt.

Mit der Änderung des FNP soll im Wesentlichen die bestehende Freizeit- und Erholungsnutzung im Bestand gesichert werden. Eine Gaststättenondernutzung im Ausmaß der derzeitigen Bebauung und eine für diese Nutzung erforderliche Stellplatzanlage sollen zukünftig innerhalb dieser „Sonderbaufläche Freizeit-Erholung“ als bauliche Nutzung möglich sein. In diesen Vorhabensbereichen kommt es zu naturschutzrechtlichen Eingriffen in den Boden (durch Versiegelung und Überbauung) und in Pflanzen/Vegetation (insbesondere durch Fällung von Bäumen und die Entnahme von Gehölzen), die ausgeglichen werden müssen.