

Die Bestandsgebäude sind in ihrem aktuellen Zustand (zu geringe Größe, ungünstiger Zuschnitt, technische Ausstattung) nur eingeschränkt für eine gastronomische Nutzung geeignet. Die Beibehaltung der vormaligen Wohnnutzung würde einen unerwünschten Splittersiedlungscharakter erzeugen. Die bestehenden Stellplatzkapazitäten reichen für die avisierte Nutzung ebenfalls nicht aus.

Unter diesen Umständen lässt sich keine entsprechende, öffentlichkeitsorientierte Nachnutzung etablieren. D.h. die Bestandsgebäude müssten früher oder später abgerissen werden.

Alle anderen Nutzungen lassen sich auch ohne Bebauungsplan realisieren.

B.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 des Bebauungsplanes, 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 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 ist die Nutzungszonierung 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. Die Anordnung des Baukörpers (Baugrenze) ist strikt an den Bestandsgebäuden orientiert.

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.

Innerhalb bestimmter Rahmenbedingungen (erforderliche Anzahl, Gewässerschutzstreifen, LSG-Grenze, Zahl betroffener Bäume) wurden Varianten für die Anordnung der Stellplätze geprüft. Dabei waren unterschiedliche Kombinationen mit Schwerpunktfeldern unmittelbar am geplanten Gebäude und Längsparkern entlang der Straße zu prüfen.

Im Begründungsteil A.4.2.3 („Erschließungskonzept“) sind diese Varianten dargestellt.

Grundsätzliche Maßgabe aller Varianten ist die technische Machbarkeit und die Erfüllung technischer Erfordernisse - insbesondere ausreichende Breiten und Radien auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Keine der Varianten sollte in das bestehende LSG eingreifen. Ein vollständiges Aussparen des Gewässerschutzstreifens ist bei keiner Variante möglich.

Im Variantenvergleich wurde derjenigen Variante in der Festsetzung der Vorzug gegeben, die sich im Vergleich zu den anderen Varianten mit den geringsten negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft erwiesen hat. Geprüft wurden insbesondere Versiegelungsumfang, Zahl der zu fällenden Bäume und zusätzliche Inanspruchnahme der Bauverbotszone (Gewässerschutzstreifen). Dabei wurde für die ausgewählte Vorzugsvariante das Stellplatzpaket

mit einem kleinen Überlagerungsbereich zum Gewässerschutzstreifen verschoben, um einen vitalen Allee-Baum zu erhalten.

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, der Vorprägung und der umfassenden Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange somit nicht gesehen.

B.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.

B.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.

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

Schutzgut Mensch keine erheblich negativen Auswirkungen verbunden. Die Planung hat gerade die Verbesserung der Nutzbarkeit und damit positive Auswirkungen für den Menschen zum Ziel.

C Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist zwischen dem 29.03.2010 bis einschließlich 03.05.2010 sowie im Rahmen einer erneuten Auslegung vom 20.06.2011 bis zum 05.08.2011 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2010 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Während den Beteiligungsverfahren sind sowohl von verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht worden, deren Behandlung im Rahmen der Abwägung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf in der Sitzung am 30.06.2010 zum Beschluss vorgelegt werden sollen. Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen der Auslegungen sind nicht vorgebracht worden

Änderungen einzelner Festsetzungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind wie folgt vorgenommen worden.

- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass die Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf für Terrassen Gültigkeit haben.
- Die textliche Festsetzungen Nr. 6b und 11 werden dahingehend geändert, dass nunmehr nur noch die Anlage eines Weges bis zu einer maximalen Breite von 1 m in unbefestigter Form zulässig ist.
- Aufgrund der Überarbeitung der Bilanzierung zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die textliche Festsetzung Nr. 12 in Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel neu hinzugefügt.
- Die Planzeichnung wird hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ korrigiert. Auch nach korrigierter Darstellung erfolgt entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes keine neue Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes durch bauliche Anlagen.

Durch die Änderungen der vorbenannten Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung sowie die Belange Dritter nicht berührt.

Bearbeitung:
Stadt Hennigsdorf

Bearbeitung Umweltbericht:
Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten

Bearbeiter
Daniel Stenger

Bearbeiter
Matthias Gramsch, Nils Ehlers