

Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Löwenberger Land

Der Bürgermeister

Bebauungsplan „Waldsiedlung Nord“, OT Nassenheide

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am 25.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Nord“ OT Nassenheide in der Planfassung März 2013 gebilligt und die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Das Plangebiet zum Bebauungsplan „Waldsiedlung Nord“ ist Bestandteil des Wohnplatzes „Waldsiedlung“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land. Die Waldsiedlung befindet sich östlich der B 96 in einer Entfernung von rund 1 km zur alten Dorflage von Nassenheide. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Liebenwalder Chaussee (Landesstraße 213),
- im Osten durch die Trasse der Preußischen Nordbahn (Bahnstrecke Berlin - Stralsund) und die Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Sachsenhausen der Stadt Oranienburg,
- im Süden durch den südlichen Teil der Waldsiedlung (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“) und das Erholungsgelände rund um den Waldsee,
- im Westen durch den Friedrichsthaler Weg.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans „Waldsiedlung Nord“ ist der unten stehenden Abbildung zu entnehmen.

Planungsziel, -zweck

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Nord“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohngebieten im nördlichen Teil der in den 1930er Jahren entstandenen „Waldsiedlung Nassenheide“ im Zuge der Innenentwicklung. Neben der planungsrechtlichen Sicherung des vollständig parzellierten und derzeit von einem Mosaik von Wohnnutzungen, Erholungsnutzungen und Wald geprägten Siedlungsgebietes als Baugebiet dient die Planung dem Erhalt des landschaftlichen Charakters der Waldsiedlung durch Regelung einer geringen Bebauungsdichte und der Sicherung der für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche mit hoher landschaftlicher Prägung dar und empfiehlt eine GRZ bis 0,2. Eine Teilfläche zwischen Bahnhofstraße und Bahnanlage wird als Mischgebietsfläche dargestellt. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gegeben.

Öffentliche Auslegung (Auslegungsfrist/ -zeiten)

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB findet durch öffentliche Auslegung statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Nord“ mit Planungsstand März 2013 liegt mit der Begründung, dem Umweltbericht und den Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom **15.04. bis zum 17.05.2013** während folgender Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Löwenberger Land (Haus 2, Bauverwaltung, Zimmer 5), Alte Schulstraße 5 in 16775 Löwenberger Land, OT Löwenberg aus:

| | | |
|----------------|-----------------------|--|
| Dienststunden: | Montag und Donnerstag | 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr |
| | Dienstag | 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr |
| | Mittwoch | 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr |
| | Freitag | 8.00 bis 12.00 Uhr. |

Während dieser Frist können Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung Löwenberger Land, Alte Schulstraße 5 in 16775 Löwenberger Land, OT Löwenberg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf liegen vor von:

| Behörde | Umweltbelang | Stellungnahme vom |
|--|---|-------------------|
| Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum | Bodendenkmale | 20.10.2012 |
| Deutsche Bahn | Immissionsschutz | 21.11.2012 |
| Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz | Gewässerschutz; Immissionsschutz; Natur- und Artenschutz | 09.11.2012 |
| Landkreis Oberhavel | Artenschutz; Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft; Gewässerschutz; Bodenschutz; Altlastenverdachtsflächen; Ersatzaufforstung | 09.11.2012 |
| Landesbetrieb Forst Brandenburg | Walderhalt | 02.11.2012 |
| Landesamt für Bauen und Verkehr | Immissionsschutz | 01.11.2012 |
| Landesbetrieb Straßenwesen | Alleenschutz | 25.10.2012 |

Umweltauswirkungen zu den von der Planung betroffenen Flächen werden im Umweltbericht erläutert.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

räumlicher Geltungsbereich BP Waldsiedlung Nord, OT Nassenheide

