

Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Löwenberger Land Der Bürgermeister

Einfacher Bebauungsplan OT Nassenheide „Mühlensiedlung“

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am 23.09.2014 den 5. Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Mühlensiedlung“ OT Nassenheide in der Planfassung August 2014 gebilligt und die 5. formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet und umfasst mit ca. 15 ha Größe den größten Teil der Mühlensiedlung Nassenheide. Das Plangebiet liegt ca. 500 m nördlich der Waldsiedlung direkt westlich der Bahnstrecke Berlin-Rostock.

Planungsziel, -zweck

Mit dem einfachen Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbe-
reich der Mühlensiedlung durch parzellenscharfe und flurstücksgenaue Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich
gesichert werden.

Umweltbericht

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hoher landschaftlicher Prägung dar und emp-
fiehlt eine GRZ bis 0,2. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Öffentliche Auslegung (Auslegungsfrist/ -zeiten)

Die 5. formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB findet durch öffentliche Auslegung statt. Der 5.
Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Mühlensiedlung“ mit Planungsstand August 2014 liegt mit der Begründung
und Umweltbericht in der Zeit vom **03.11. bis zum 03.12.2014** während folgender Dienststunden in der Gemeinde-
verwaltung 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.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden folgende umweltrelevante Informationen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern sowie Stellungnahmen aus dem Planverfahren ausgelegt:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
- Die Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Biotope als Beikarte „Biotopkartierung“.
- Schalltechnische Untersuchung der DB AG vom Januar 2011
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise - (Auszug Tabelle 8 bis 10)

Behörde	Schutzgut	Belang	Stellungnahme vom	Planungsstand
Landkreis Oberhavel	Pflanzen Boden	Walderhalt, Baumschutz Eingriffsregelung	14.12.2013	3. Entwurf
Landkreis Oberhavel	Boden	Eingriffsregelung	08.07.2013	2. Entwurf
Landkreis Oberhavel	Tiere Boden	Artenschutzrechtliche Betrachtung durch Relevanzprüfung Plangebietsabgrenzung	11.02.2013	1. Entwurf
Landkreis Oberhavel	Tiere Pflanzen Wasser	Fledermäuse, europäische Vogelarten Alleenschutz Genehmigungspflichten nach Wasserhaushaltsgesetz; keine TWSZ	24.07.2012	Vorentwurf
Landesbetrieb Forst Brandenburg	Pflanzen	Walderhalt	19.11.2013 20.06.2013 06.02.2013 26.07.2012	3. Entwurf 2. Entwurf 1. Entwurf Vorentwurf
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Wasser Boden Gewässer Tiere	Verunreinigungen während der Bauphase; Grundwasserneubildung durch Versickerung Beschränkung der Neuversiegelung Gewässer II. Ordnung (Soldaten- und Birkhorstgraben); Beteiligung Unterhaltungspflichtigen Fledermäuse, europäische Vogelarten, Eremiten	30.07.2012	Vorentwurf
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Mensch	Lärmbelästigung	13.02.2013	1. Entwurf
Landesamt für Bauen und Verkehr	Mensch	Lärmbelästigung	13.07.2012	Vorentwurf
Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH	Mensch	Immissionen wie Erschütterung, Lärmbelästigung, Funkenflug	24.07.2012	Vorentwurf

Der Umweltbericht und die o.g. Stellungnahmen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Mensch

Beeinträchtigung durch Lärm der Bahnstrecke; Bauwerke sind gegen die Einwirkungen des gegenwärtigen oder eines geänderten Bahnbetriebes entsprechend zu bemessen und zu bauen; Ansprüche jeglicher Art aus dem Betrieb der Bahnstrecke sind ausgeschlossen; Bestandsschutz für die bestehende Bahnanlage im Hinblick auf jegliche nachträglich errichtete Bebauung; Beeinträchtigung der Wohnfunktion

Tiere / Pflanzen

Geschützte und gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Durch vorhandene Biotopstrukturen ist keine Gefährdung vorhandener wenig störungsempfindlicher Vogelarten zu erwarten. Bauzeitenbeschränkungen für die Rodung und Fällen von Bäumen und Sträuchern und Gebäuderückbau zum Schutz der Brutvogelarten. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Höhlenquartiere für Vögel und Fledermäuse.

Boden

Geringe Bodenneuversiegelungen im besiedelten Plangebiet. Für das Vorhandensein von Kampfmittel sind keine konkreten Anhaltspunkte vorhanden. Altlasten sind nicht bekannt.

Wasser

Grundwasserneubildung durch Versickerung von unbelastetem Niederschlagswassers wird als gering eingeschätzt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Luft

Auswirkungen sind auf Grund der weiten offenen Lage mit unverbautem Raum und guten Luftaustauschbeziehungen als gering zu bewerten.

Landschaftsbild

Veränderungen des Landschaftsbildes sind auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht zu erwarten,

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und erläutert.

Die 5. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Lage des Plangebietes

