



Vorhabenbezogener Bebauungsplan OT Linde „Sauna- und Wellnessclub Grundmühle“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat am 15.12.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wellness- und Saunaclub Grundmühle“ OT Linde mit Planungsstand November 2015 gebilligt und die formelle Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vBP „Wellness- und Saunaclub Grundmühle“. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Linde der Gemeinde Löwenberger Land im Bereich des Wohnplatzes Grundmühle. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wellness- und Saunaclub Grundmühle“ umfasst den östlichen Teil des Grundstücks Grundmühle Nr. 4 mit den Flurstücken 36/1 teilweise und 56 der Flur 5 in der Gemarkung Linde und wird wie folgt begrenzt:

Südliche Grenze: Flurstück 36/4

Westliche Grenze: Flurstück 36/6 und angrenzende Waldfläche

Nördliche Grenze: Mühlengraben (Flurstück 46)

Östliche Grenze: Straße „Grundmühle“ (Flurstück 57)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund **0,79 ha**. Die Lage im Raum sowie der räumliche Geltungsbereich sind beigefügten Darstellungen zu entnehmen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nachnutzung des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudebestandes des ehemaligen Ferienobjektes und Gasthofes sowie der zugehörigen Außenanlagen und Erschließungsflächen zum Betrieb einer Prostitutionseinrichtung in Form eines Wellness- und Saunaclubs für etwa 100 Gäste geschaffen werden.

Anlass der Planänderung

Gegenüber der Vorentwurfsfassung vom August 2015 ergeben sich aus der Beschlussfassung nachfolgende Änderungen:

Im Textteil:

- Ergänzungen im Kapitel 2.4 Ver- und Entsorgung
- Ergänzungen im Kapitel 2.5 Natur, Landschaft und Umwelt
- Ergänzungen im Kapitel 2.6 Altlasten
- Ergänzungen im Kapitel 3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Umweltbericht:

- Ergänzungen der Eingriffsbilanzierung mit Ausgleichsmaßnahmen

In der Planzeichnung:

- Ergänzung der Flurstücksnummern der angrenzenden Flurstücke
- Vervollständigung der Legende
- Verringerung des Geltungsbereiches durch Herausnahme von Waldflächen

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet

Arten umweltbezogener Informationen

Neben dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sauna- und Wellnessclub Grundmühle“ einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch u. a. nach den Umweltschutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und können eingesehen werden:

1. Artenschutzfachliche Ergebnisse für das Bauvorhaben „Ausbau Grundmühle“, Grundmühle, 16775 Löwenberger Land, OT Linde vom August 2015 (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Artenschutzsachverständige)
2. Ergebnisse der Winterbegehung für das Bauvorhaben „Ausbau Grundmühle“ vom Dezember 2015 (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Artenschutzsachverständige)
3. Insgesamt 6 umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Schutzgut / Umweltthema	Beschreibung	Urheber
Schutzgut Tiere einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und die biologische Vielfalt	Vorkommen und Auswirkungen insbesondere auf gefährdete und europäisch geschützte Tierarten (u.a. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Biber);	Umweltbericht (Auswertung vorhandener Unterlagen); Landkreis Oberhavel als untere Naturschutzbehörde;
Schutzgut Pflanzen einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und die biologische Vielfalt	Vorkommen und Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope, Wald nach Landeswaldgesetz und Bäume; Biotopverbund Lage außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht zum besonderen Schutz von Natur und Landschaft	Umweltbericht (Auswertung vorhandener Unterlagen); Landkreis Oberhavel als untere Naturschutzbehörde; Landesbetrieb Forst als untere Forstbehörde;
Schutzgut Boden einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen; Beschränkung der Neuversiegelung von Boden; Kompensationsbedarf und geeignete Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung von Boden, Kein Bodenbelastungsverdacht, kein Vorkommen von Altlasten, keine Kampfmittelbelastung;	Umweltbericht (Auswertung vorhandener Unterlagen); Landkreis Oberhavel als untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftbehörde; Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst);
Schutzgut Wasser einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Auswirkungen auf Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer); Schutz der Oberflächengewässer (Gewässerrandstreifen), Gewässer II. Ordnung Schutz des Grundwassers: Grundwasserneubildung (Niederschlagsversickerung), Hinweise Gewässerentwicklungskonzepte gemäß Wasserrahmenrichtlinie,	Umweltbericht; Landkreis Oberhavel als untere Wasserbehörde; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV); Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“
Schutzgut Luft einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Luftbelastungen durch Schadstoffemissionen	Umweltbericht

Schutzgut / Umweltthema	Beschreibung	Urheber
Schutzgut Klima einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Auswirkungen von Bodenversiegelung auf das Kleinklima	Umweltbericht
Schutzgut Landschaft einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Baumschutz	Umweltbericht;
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	Auswirkungen auf Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete – SPA-Gebiete)	Umweltbericht;
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr; Erholungsfunktionen der Landschaft,	Umweltbericht;
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter einschließlich Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Keine Bodendenkmale bekannt; Waldeigenschaft von Flächen, Inanspruchnahme von Waldflächen (Waldumwandlung),	Umweltbericht; Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege; Landesbetrieb Forst als untere Forstbehörde;
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Umgehensweise mit Abfällen und anfallendem Bodenaushub Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers;	Begründung und Umweltbericht; Landkreis Oberhavel als untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftbehörde sowie als untere Wasserbehörde; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV);
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Förderung erneuerbarer Energien	Begründung und Umweltbericht;
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	örtliche Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege; Bewirtschaftungsplan für die Flussgebietsgemeinschaft Elbe und Gewässerentwicklungskonzepte „Teschendorfer Graben“ gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG);	Begründung und Umweltbericht; Landschaftsplan Löwenberger Land; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV);
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Lage im lufthygienischen Entlastungsraum	Begründung und Umweltbericht;

Öffentliche Auslegung (Auslegungsfrist/ -zeiten)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sauna- und Wellnessclub Grundmühle“ mit Planungsstand November 2015 mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen findet statt

vom 11.01. bis einschließlich 12.02.2016

in den Räumen der **Gemeindeverwaltung Löwenberger Land (Haus 2, Bauverwaltung, Zimmer 5),
Alte Schulstraße 5, 16775 Löwenberger Land, OT Löwenberg**
während folgender Dienstzeiten:

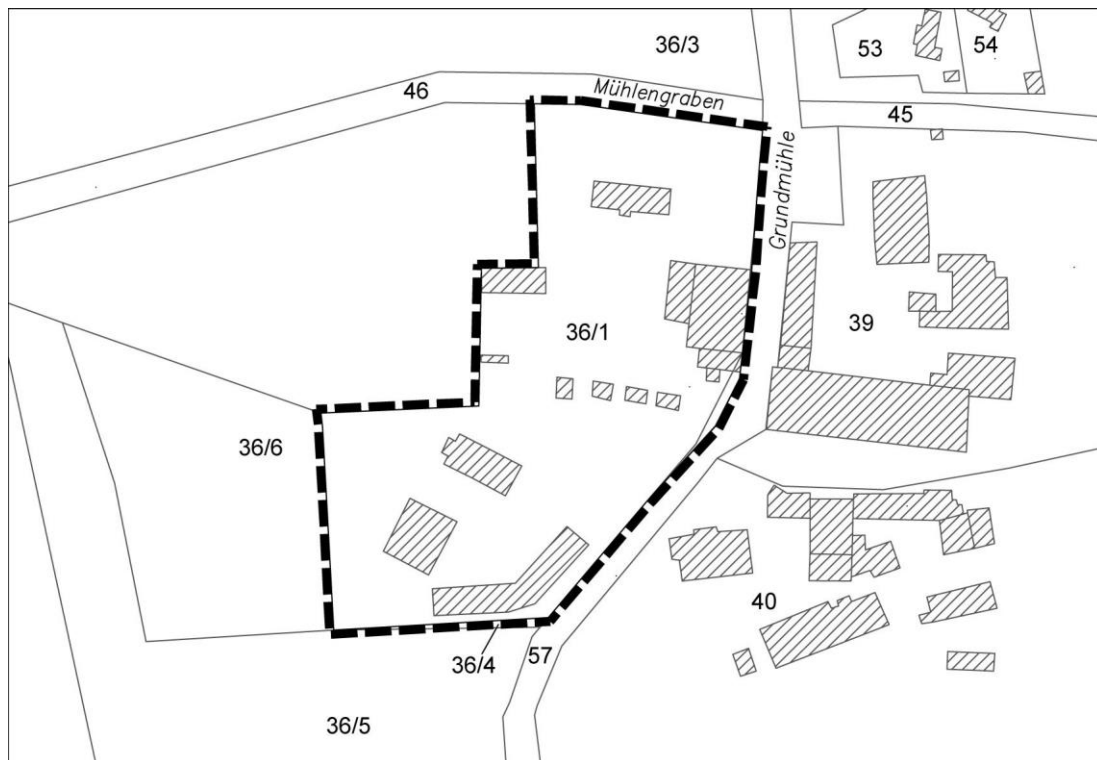
Montag und Donnerstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Diese sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Löwenberg, 16.12.2015

In Vertretung
Telm



Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wellness- und Saunaclub Grundmühle“
im Ortsteil Linde der Gemeinde Löwenberger Land (Entwurf November 2015)