

# Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Löwenberger Land

## Der Bürgermeister

### ***Bebauungsplan „Hertfelder Weg – In den Fichten“ OT Liebenberg***

#### ***Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB***

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am 13.02.2018 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Hertfelder Weg – In den Fichten“ OT Liebenberg gebilligt und die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

#### **Planungsanlass**

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Flurstückes 49 der Flur 3 Gemarkung Liebenberg gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) „Hertfelder Weg – In den Fichten“ mit einer Plangebietsgröße von ca. 1,5 ha. Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzung als Sondergebiet für Wildverarbeitung und Lebensmitteldistribution ist eine Nachnutzung des Geländes stark eingeschränkt. Die DKB Stiftung hat am 21.09.2017 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Sicherstellung einer weiterführenden Nutzung auf dem Gelände der Wildwurstverarbeitung am Hertfelder Weg im OT Liebenberg gestellt.

#### **Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4 ha und ist damit ca. 2,5 ha größer als der bisherige vBP.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße „Hertfelder Weg“
- im Süden durch ein Meliorationsgraben mit angrenzender Ackerfläche
- im Osten durch Wald- und Ackerflächen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich von Schutzgebieten, wird aber von mehreren Schutzgebieten umschlossen.

#### **Nutzungskonzept; voraussichtliche Auswirkungen**

Geplant ist eine Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes in der bestehenden Struktur. Mit der Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine zukunftsfähige Nachnutzung geschaffen werden.

#### **Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land erfolgt für den Bereich des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wildverarbeitung und Lebensmitteldistribution. Der erweiterte Geltungsbereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft mit dem vorhandenen Gebäudebestand dargestellt. Der FNP ist im Rahmen eines Parallelverfahrens zu ändern.

#### **Öffentliche Auslegung (Auslegungsfrist/ -zeiten)**

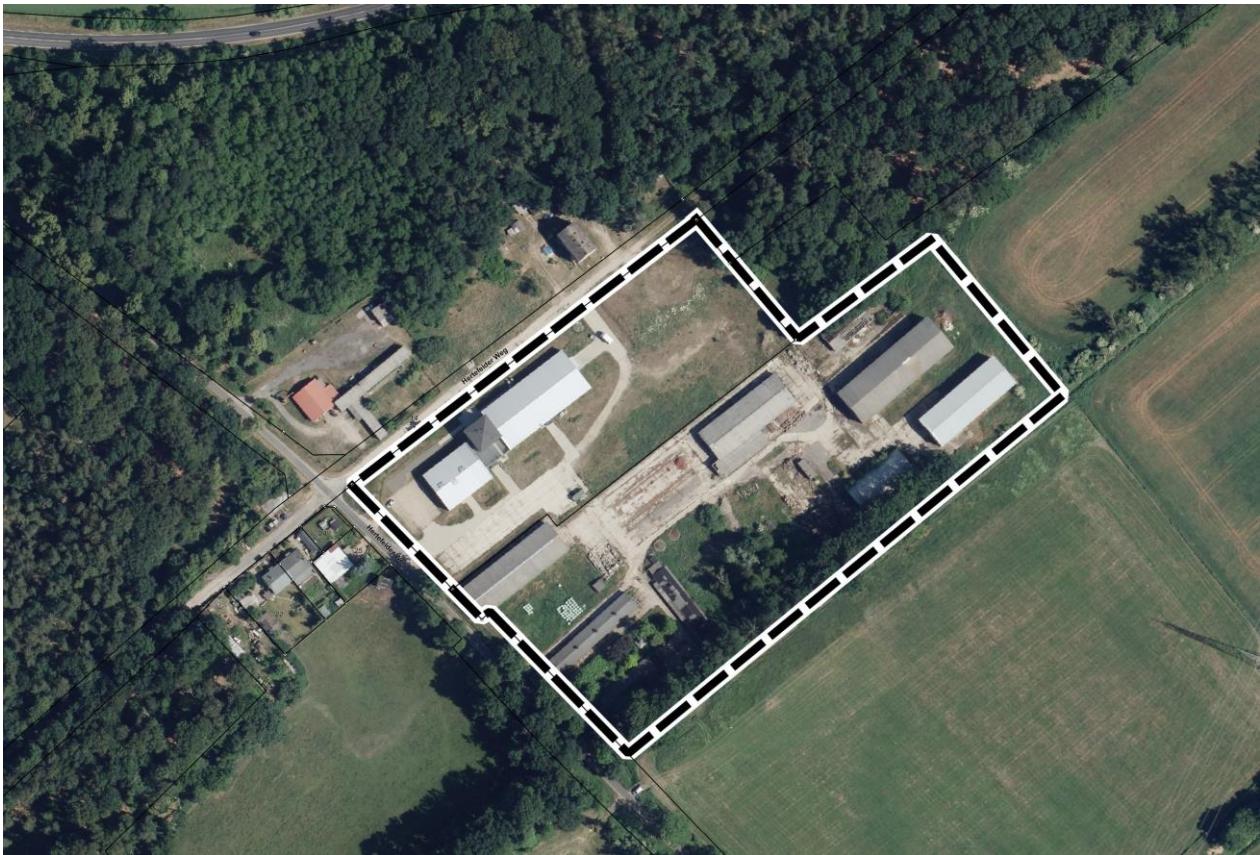
Nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hertfelder Weg – In den Fichten“ OT Liebenberg mit Planungsstand Februar 2018 und Ergänzungen nach Vorlage von Untersuchungsergebnissen (Anlagen 4 bis 8) liegt mit der Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom

**02.05. bis zum 04.06.2018** 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 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 bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Eine Einsichtnahme am Freitag den 11.05.2018 ist wegen Schließzeit der Gemeindeverwaltung nicht möglich.



räumlicher Geltungsbereich BP Hertefelders Weg – In den Fichten, OT Liebenberg

### Arten umweltbezogener Informationen

Neben dem Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und können eingesehen werden:

| Schutzgut / Umweltthema | Beschreibung   | Urheber  |
|-------------------------|--|--|
| Schutzgut Tiere         | Keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei Beibehaltung der vorhandenen Gebäudenutzung im GEe1<br><br>Lebensraumpotentiale im GEe2                   | Umweltbericht (Kap. 5.3); Schaffung von Nisthilfen im Rahmen des vBP; Artschutzuntersuchungen mit Beginn der Brutsaison in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde geplant.<br><br>Landkreis Oberhavel als Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 04.12.2017)  |
| Schutzgut Pflanzen      | Kein Vorhandensein geschützter oder hochwertige Biotop sowie geschützter Pflanzenarten.  | Umweltbericht (Kap. 5.3); Biotopkartierung (Anlage 4); Kartierung des Baumbestandes (Anlage 5)   |
| Schutzgut Boden         | Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen; Beschränkung der Neuversiegelung von Boden<br><br>Altlastenstandort<br><br>Bodenbelastungsverdacht | Umweltbericht Kap. 5.3 (Auswertung vorhandener Unterlagen);<br><br>Landkreis Oberhavel als untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (Stellungnahme vom 04.12.2017)<br><br>Prüfbericht zur Bodenuntersuchung mit Lageskizze vom 14.02.2018 (Anlagen 8. und 8.1) |

| <b>Schutzgut / Umweltthema</b>                          | <b>Beschreibung</b>  | <b>Urheber</b>   |
|---|--|--|
| Schutzgut Wasser  | Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung; Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser; positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung<br>Gewässer II. Ordnung (Meliorationsgraben)   | Umweltbericht Kap. 5.3 (Auswertung vorhandener Unterlagen)<br>Stellungnahme Landesamt für Umwelt; Abt. Wasserwirtschaft vom 10.01.2018   |
| Schutzgut Luft/Klima                                    | Klimatische Situation im Bestand<br>Verbesserung der Frischluftentstehung bei Umsetzung von Gehölzpflanzungen  | Umweltbericht (Kap. 5.3); Maßnahmen zur Entlastung des Naturhaushaltes (Anlage 6)  |
| Schutzgut Landschaft                                    | Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf Grund des gewerblichen Charakters.  | Umweltbericht (Kap. 5.3); Umsetzung flächiger Gehölz- und Baumpflanzungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes (Anlage 6)  |
| Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete | Keine wesentlichen quantitativen und qualitativen Veränderungen von Lebensräume und Arten der umgebenden Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete – SPA-Gebiete) | FFH-Vorprüfung (Anlage 7)  |
| Schutzgut Mensch und seine Gesundheit                   | Keine erheblichen Immissionskonflikte mit Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.   | Umweltbericht (Kap. 5.3); Auswertung der Bestandssituation   |
| Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter            | Keine weiteren Beeinträchtigung des Bodendenkmals 70388 Liebenberg (Siedlung Eisenzeit / Bronzezeit) bei Beibehaltung der Gebäudestruktur.<br>Abriss und/oder Neubau in Abstimmung mit der Bodendenkmalfachbehörde.                  | Umweltbericht (Kap. 5.3)<br>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege und Denkmalpflege (Stellungnahme vom 03.11.2017);<br>Landkreis Oberhavel als untere Denkmal-schutzbehörde (Stellungnahme vom 04.12.2017) |

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

Der Bürgermeister