

# Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Löwenberger Land Der Bürgermeister

## **2. Planänderung zum Flächennutzungsplan Löwenberger Land für den Bereich Hertefelder Weg – In den Fichten, OT Liebenberg Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am 26.09.2017 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Hertefelder Weg – In den Fichten“ OT Liebenberg beschlossen, um die Nachnutzung des aufgegebenen Betriebes für Wildverarbeitung und Lebensmitteldistribution zu gewährleisten. Gemäß § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### **Planungsanlass, -ziel**

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Geltungsbereiches des 2. Planänderung in der Flur 3 Gemarkung Liebenberg gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) „Hertefelder Weg – In den Fichten“ mit einer Plangebietsgröße von ca. 1,5 ha. Auf Grund der planungsrechtlichen Darstellung im FNP als Sondergebiet für Wildverarbeitung und Lebensmitteldistribution ist eine Nachnutzung des Geländes stark eingeschränkt. Entsprechend dem Planungsziel, den vormals landwirtschaftlich, gewerblich und zuletzt als Betrieb für Wildverarbeitung und Weindistribution genutzten Standort auch zukünftig gewerblich nutzen zu können, wird gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **Plangebiet**

Die gewerbliche Baufläche umfasst eine Größe von ca. 4 ha und ist damit ca. 2,5 ha größer als das bisher dargestellte Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wildverarbeitung und Lebensmitteldistribution“. Die Erweiterung der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich an dem bereits bebauten und versiegelten, bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereich.

Die gewerbliche Baufläche wird wie folgt begrenzt:

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

Die gewerbliche Baufläche 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 Darstellung einer gewerblichen Baufläche sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine zukunftsfähige Nachnutzung geschaffen werden. Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt eine nutzungsbezogene Festsetzung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten.

### **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. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Demnach ist der FNP im Rahmen eines Parallelverfahrens zu ändern.

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

Nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind der Entwurf des Bauleitplanes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die 2. Planänderung Flächennutzungsplan Löwenberger Land für den Bereich des Bebauungsplanes „Hertefelder Weg – In den Fichten“ OT Liebenberg mit Planungsstand Entwurf Februar 2018 und Ergänzungen nach Vorlage von Untersuchungsergebnissen liegt mit der Planzeichnung (Planteil A) und Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom

**28.05. bis zum 29.06.2018** 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.



Quelle: QGIS Gemeinde Löwenberger Land; Maßstab 1:10.000

### Arten umweltbezogener Informationen

Neben dem Entwurf zur 2. Planänderung FNP Löwenberger Land sind aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Hertfelder Weg – In den Fichten“ OT Liebenberg, 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 Lebensraumpotentiale im GEe2	Umweltbericht (Kap. 5.3); Schaffung von Nisthilfen im Rahmen des vBP; Artenschutzuntersuchungen mit Beginn der Brutsaison in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde geplant. 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	Umweltbericht Kap. 5.3 (Auswertung vorhandener Unterlagen);

Schutzgut / Umweltthema	Beschreibung	Urheber
	<p>von Boden</p> <p>Altlastenstandort</p> <p>Bodenbelastungsverdacht</p>	<p>Landkreis Oberhavel als untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (Stellungnahme von 04.12.2017)</p> <p>Prüfbericht zur Bodenuntersuchung mit Lageskizze vom 14.02.2018 (Anlagen 8. und 8.1)</p>
Schutzgut Wasser	<p>Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung; Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser; positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung</p> <p>Gewässer II. Ordnung (Meliorationsgraben)</p>	<p>Umweltbericht Kap. 5.3 (Auswertung vorhandener Unterlagen)</p> <p>Stellungnahme Landesamt für Umwelt; Abt. Wasserwirtschaft vom 10.01.2018</p>
Schutzgut Luft/Klima	<p>Klimatische Situation im Bestand</p> <p>Verbesserung der Frischluftentstehung bei Umsetzung von Gehölzpflanzungen</p>	<p>Umweltbericht (Kap. 5.3); Maßnahmen zur Entlastung des Naturhaushaltes (Anlage 6)</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf Grund des gewerblichen Charakters.</p>	<p>Umweltbericht (Kap. 5.3); Umsetzung flächiger Gehölz- und Baumpflanzungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes (Anlage 6)</p>
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	<p>Keine wesentlichen quantitativen und qualitativen Veränderungen von Lebensräume und Arten der umgebenden Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete – SPA-Gebiete)</p>	<p>FFH-Vorprüfung (Anlage 7)</p>
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	<p>Keine erheblichen Immissionskonflikte mit Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.</p>	<p>Umweltbericht (Kap. 5.3); Auswertung der Bestandssituation</p>
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Keine weiteren Beeinträchtigung des Bodendenkmals 70388 Liebenberg (Siedlung Eisenzeit / Bronzezeit) bei Beibehaltung der Gebäudestruktur.</p> <p>Abriss und/oder Neubau in Abstimmung mit der Bodendenkmalfachbehörde.</p>	<p>Umweltbericht (Kap. 5.3)</p> <p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege und Denkmalpflege (Stellungnahme vom 03.11.2017);</p> <p>Landkreis Oberhavel als untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 04.12.2017)</p>

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

Der Bürgermeister