

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Hertfelder Weg - In den Fichten“ im Ortsteil (OT) Liebenberg der Gemeinde Löwenberger Land

1. Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Hertfelder Weg – In den Fichten“ umfasst in seinem nordwestlichen Teil den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) „Hertfelder Weg – In den Fichten“ sowie Teilflächen einer südlich angrenzenden bisherigen landwirtschaftlichen Betriebsstätte mit mehreren Ställen und Bergehallen.

Zielsetzung ist eine Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und des südlich angrenzenden Bereichs für eine Ausbildungs- und Trainingseinrichtung der Brandenburger Polizei. Durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine weiterführende Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Wildverarbeitungsbetriebes und der südlich angrenzenden Flächen sichergestellt.

Das bisher als Sonstiges Sondergebiet „Wildverarbeitung und Lebensmitteldistribution“ festgesetzte Gelände und das südlich angrenzende Areal mit landwirtschaftlichen Stallungen und Hallen wird gemäß § 8 BauNVO jeweils als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Während im GEe2 eine zulässige Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO um 50 % zulässig ist, wird sie für das GEe1 ausgeschlossen. Die geplante Nutzung soll innerhalb der bestehenden Nutzungsmaße stattfinden und ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Es sind keine zusätzlichen Baukörper und keine Erweiterungen der vorhandenen Gebäude geplant.

Das städtebauliche Erfordernis für die Festsetzung zweier eingeschränkte Gewerbegebiete besteht darin, den traditionell landwirtschaftlich geprägten Arbeitsstandort „Hertfelder Weg – In den Fichten“, an dem zeitweise produzierendes Gewerbe ansässig war, zukünftig weiterhin als eingeschränkte gewerbliche Nutzfläche zu sichern.

Aufgrund angrenzender Wohnbebauung und empfindlicher Naturräume wird als Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur (mischgebietstypische) Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch Nutzungsausschlüsse und die Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich störten, werden die Interessen der Nachbarn ausreichend berücksichtigt.

2. Verfahrensablauf

Auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land am 26.09.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hertfelder Weg-In den Fichten“ OT Liebenberg als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB mit Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO gefasst. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Löwenberger Land vom 18.10.2017 ortsüblich bekannt gegeben. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte vom 02.11.2017 bis 01.12.2017.

Am 13.02.2018 wurde von der Gemeindevertretung Löwenberger Land der Beschluss zur Billigung der Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und zum Entwurf Bebauungsplan „Hertfelder Weg - In den Fichten“, OT Liebenberg (Planfassung Februar 2018) sowie zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung vom 02.05.2018 bis 04.06.2018 öffentlich ausgelegt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Entsprechend der von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung erfolgten Stellungnahme wurden ein erweitertes Artenschutzgutachten mit Bewertung und Konfliktanalyse erarbeitet und im Dezember 2018 vorgelegt. Im Ergebnis erfolgten Anpassungen und Ergänzungen im Umweltbericht des Bebauungsplans, ohne die städtebaulichen Grundzüge zu berühren, zudem die zuständige Untere Naturschutzbehörde im Sinne von § 4 a Absatz 3 Satz 4 BauGB am 27.02.2019 erneut beteiligt wurde.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem mit der Bebauungsplanung verfolgten Ziel widersprechen ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert worden (2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löwenberger Land).

3. Beurteilung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hertfelder Weg – In den Fichten“ sind die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Fläche und Boden** berücksichtigt die Planung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem eine Nachnutzung bereits vorhandener Gebäude und Außenflächen vorgesehen wird und somit überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan mittels Baugrenzen dargestellt, deren Umfang sich an den vorhandenen Baukörpern orientiert. Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Neuanlage von Wiesenflächen erfolgt eine Aufwertung der Lebensraumfunktion des Bodens.

Da eine Errichtung zusätzlicher Baukörper nicht vorgesehen ist, kann für das **Schutzgut Wasser** eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen wird eine vermehrte Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ermöglicht. Der im Zuge von Bautätigkeiten anfallende Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und ggf. - je nach Schadstoffgehalt - ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies führt zu einer Minderung der Schadstoffbelastung des Bodens im Plangebiet und in der Folge zu einer Verbesserung der Grundwasserqualität.

Auch für das **Schutzgut Klima / Luft** ergeben sich bei Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die Errichtung zusätzlicher Baukörper nicht geplant ist. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Neuanlage von Wiesenflächen wird langfristig zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Änderungsbereich beitragen.

In Bezug auf das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** wird die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Neuanlage von Wiesenflächen zu einer Aufwertung der bisher vorhandenen Biotope führen und langfristig zu einer Verbesserung des Lebensstätten- und Nahrungsangebots für verschiedene Tierarten beitragen. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel) in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden können.

Das Plangebiet grenzt an Natura 2000-Gebiete (SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ und FFH-Gebiet „Liebenberger Bruch“), ist jedoch selbst nicht Teil dieser Schutzgebiete. Eine FFH-Vorprüfung wurde

durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von **Erhaltungszielen und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete** ausgeschlossen werden kann.

Für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** ermöglicht die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Neuanlage von Wiesenflächen eine Aufwertung und verbesserte Einbindung des Plangebiets im Übergang zur angrenzenden Siedlungsbebauung sowie zur umgebenden Landschaft.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch betriebsbedingte Lärmimmissionen auf das **Schutzgut Mensch** – hier insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnnutzung - werden dadurch vermieden, dass im Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, deren Emissionen mit denen der bisherigen Flächennutzungen (Wildzerlegungsanlage und Lagernutzung der landwirtschaftlichen Hallen) vergleichbar sind.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich einer ehemaligen Siedlung aus der Eisenzeit / Bronzezeit und ist als Bodendenkmal ausgewiesen. Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 BbgDSchG) erfolgte durch nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals in die Planzeichnung. Bei Beachtung der Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 7, 9 und 11 BbgDSchG) sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Hertfelder Weg – In den Fichten“ sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

4. Abwägungsvorgang und Satzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat sich auf der öffentlichen Sitzung am 23.07.2019 mit den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit auseinandergesetzt und die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB durchgeführt. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Im Ergebnis erfolgten redaktionelle Änderungen die die Grundzüge der Planung nicht berührten.

Auf der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan „Hertfelder Weg - In den Fichten“ OT Liebenberg mit Planungsstand Juni 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan „Hertfelder Weg - In den Fichten“ OT Liebenberg ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 am 26.02.2020 in Kraft getreten.