

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Spielparadies“ im Ortsteil Teschendorf der Gemeinde Löwenberger Land**

### **1. Planungsinhalt**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und langfristige Sicherung eines Ersatzstandortes für die kommunale Kindertagesstätte „Spielparadies“ im Ortsteil Teschendorf der Gemeinde Löwenberger Land. Als Grundlage des Bebauungsplans dient die von der Gemeinde in Auftrag gegebene „Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Kita“ (Stand 25.06.2018). Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt der Bebauungsplan für das im Vorfeld der Planung als öffentlicher Spiel- und Sportplatz genutzte Areal nördlich der *Seestraße* eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ fest. Bei der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf sind – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Zusätzlich schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung/ Verlegung eines öffentlichen Spielplatzes auf rückwärtige Grundstücksbereiche und für die temporäre Nutzung einer nördlich angrenzenden Ruderalfläche als Fest- und Bedarfsparkplatz. Die planungsrechtliche Sicherung der Nutzungen erfolgt mit Festsetzung von zwei Öffentlichen Grünflächen.

Zur Neuordnung der Erschließungssituation und zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erfolgt auf Höhe des Plangebiets der Einbezug des *Wegs zum Friedhof* und dessen Festsetzung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“.

Da ein unverhältnismäßig hoher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft vermieden und der Kita-Standort optisch abgegrenzt und eingegrünt werden soll, erfolgt westlich des geplanten Kita-Standortes die Festsetzung der privaten Grünfläche „Eingrünung Kita“. Innerhalb der Grünfläche ist der ortsbildprägende Gehölzbestand aus vorwiegend heimischen Laubbaumarten zu erhalten und zusätzlich mit Sträuchern als Sichtschutz zu unterpflanzen.

Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgt eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen. Weiterhin erfolgt eine Festsetzung zur dezentralen, das heißt grundstücksbezogenen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, wobei die Art der Versickerung nicht explizit festgesetzt wird. Zur positiven Ortsbildgestaltung sowie zur Minimierung von Aufheizeffekten durch die Beschattung von Stellplatzflächen erfolgt eine textliche Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen.

### **2. Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29. September 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Spielparadies“ im Ortsteil Teschendorf der Gemeinde Löwenberger Land beschlossen (Beschluss Nr. 66/17). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Löwenberger Land Nr. 10 vom 25.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land am 26.06.2018 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Spielparadies“ im Ortsteil

Teschendorf per Beschluss gebilligt (Beschluss Nr. 36/18). Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Begründung inklusive des Umweltberichts und einer Bestandskarte zum Umweltbericht vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslage wurde ortsüblich bekanntgemacht. Nach § 4a Abs. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Gelegenheit zur Information über die Planung und zur Abgabe einer Stellungnahme wurde von Seiten der Öffentlichkeit wahrgenommen. Es wurde insgesamt eine Stellungnahme abgegeben.

Mit der am 24.09.2018 fristgerecht eingegangenen Stellungnahme wurden von einem Bürger insgesamt vier Anregungen mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Planverfahren vorgebracht. Die erste Anregung beinhaltete die Verlegung des Spielplatzes von seinem Standort nördlich der *Straße am See* auf rückwärtige Grundstücksbereiche. Zugleich sollten die Flächen des Spielplatzes der neu entstehenden Kindertagesstätte zugeordnet und für die Errichtung von Erschließungs- und Stellplatzanlagen genutzt werden. Die zweite Anregung bezog sich auf die Erschließungssituation des Plangebiets und regte den Verzicht auf die temporär genutzten Bedarfsparkplätze für die Kindertagesstätte zugunsten einer ständig befahrbaren Fläche (Ringerschließung) an. Mit ihr sollte die Anbindung rückwärtiger Grundstücksbereiche verbessert werden. Mit der 3. Anregung wurde der Einbezug der Verkehrs- und Erschließungsflächen *Weg zum Friedhof* und *An den Seegärten* in den Geltungsbereich des Bebauungsplans inklusive deren Festsetzung als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ vorgeschlagen. Als vierte Anregung wurde vorgebracht, dass die nordwestlich des Plangebiets gelegenen Flurstücke Nr. 285 und 286 der Flur 12 in der Gemarkung Teschendorf vollständig in den planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage einbezogen werden sollen. Somit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe geschaffen werden.

Die vorgebrachten Anregungen Nr. 1 und 2 wurden im weiteren Planungsfortgang berücksichtigt. Es erfolgte eine Anpassung der Standortkonzeption inklusive der Verlagerung des Spielplatzes auf rückwärtige Grundstücksbereiche. Zusätzlich erfolgte eine Überarbeitung des Erschließungskonzepts hinsichtlich des Vorhaltens von Flächen zur Herstellung einer Ringerschließung. Die Anregungen Nr. 3 und 4 wurden in der weiteren Planung nicht berücksichtigt, da sie nicht den gemeindlichen Planungszielen entsprachen. Zur detaillierten Umgehensweise mit den vorgebrachten Anregungen des Bürgers im vorliegenden Bauleitplanverfahren vgl. Abwägungsvorgang.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und mit Schreiben vom 30.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens 01.10.2018 aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Sofern umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorliegen oder bekannt sind, wurde darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung stellt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel heraus, dass dem Vorhaben keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Hingewiesen wird auf die Eingriffsregelung und die Not-

wendigkeit der Darstellung angemessener Kompensationsmaßnahmen. Zusätzlich wird auf die Belange des besonderen Artenschutzes hingewiesen.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel weist darauf hin, dass der nördliche Teil des Geltungsbereichs im Altlastenkataster registriert ist. Aufgrund einer 2013 durchgeführten Erstbewertung der Fläche bestehen allerdings keine Anhaltspunkte für einen konkreten Altlastenverdacht. Ein Handlungsbedarf ist nicht vorhanden.

Das Landesamt für Umwelt stellt als Immissionsschutzbehörde heraus, dass keine Bedenken gegen die Sicherung des Spielplatzes und des Kita-Geländes bestehen. Hinsichtlich des Festplatzes ist jedoch ein Nutzungskonzept mit Angaben zur Häufigkeit und Intensität der geplanten Veranstaltungen zu erarbeiten. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde sind von der Planung keine Waldflächen betroffen. Der Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum folgend, sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die Behörde weist auf die Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 hin (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

Weitere umweltrelevanten Hinweise oder Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden nicht gegeben. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben zur Verfügung gestellt.

Auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land am 23.10.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Spielparadies“ im Ortsteil Teschen-dorf per Beschluss gebilligt (Beschluss Nr. 56/18). Gleichzeitig wurde die Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Entwurfsfassung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung inklusive des Umweltberichts sowie der Bestandskarte zum Umweltbericht vom 18.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich erfolgte die Auslage der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Der Zeitpunkt der Auslage wurde ortsüblich bekanntgemacht. Am 13.03.2019 wies ein Bürger darauf hin, dass seine Stellungnahme vom 24.09.2018 zur Vor-entwurfsfassung des Bebauungsplans unverändert gilt. Zur detaillierten Umgehensweise mit den vorgebrachten Anregungen des Bürgers im vorliegenden Bauleitplanverfahren vgl. Abwägungsvorgang. Weitere Stellungnahmen wurden von der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 18.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel weist darauf hin, dass ihre Anmerkungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinreichend beachtet wurden. Es ergehen Hinweise zum besonderen Artenschutz mit Relevanz für die Umsetzung der Planung sowie Hinweise zur Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Kita und für den Bedarfsparkplatz (sofern er sich nicht zum Dauerparkplatz für LKW entwickelt) keine Bedenken. Hinsichtlich der geplanten Nutzung des nördlichen Plangebiets als Festplatz ergehen immissionsschutzrechtliche Hinweise und Korrekturen zur Anwendung der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg.

Gemäß Stellungnahme der Abteilung Baudenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum befindet sich die Dorfkirche Teschendorf in der näheren Umgebung des Plangebiets und ist daher mittelbar betroffen. Es wird auf den Umgebungsdenkmalschutz und die Erforderlichkeit einer frühzeitigen Abstimmung der Planung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Zur Umgehensweise mit den Hinweisen, Forderungen bzw. Empfehlungen im vorliegenden Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans vgl. Abwägungsvorgang.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen, wie dem Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg (2001) vor allem der Landschaftsplan der Gemeinde Löwenberger Land (2001). Darüber hinaus wurden die aktuellen Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg ausgewertet.

Zusätzlich zur bestehenden Datengrundlage wurde im Sommer 2018 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (Dr. Szamatolski + Partner GbR). Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden in der Bebauungsplanung auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung (MIR, Januar 2009) behandelt.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für das Schutzgut Arten und Biotope werden auch die Biotoptypen der benachbarten Flächen in die Betrachtung mit einbezogen. Für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Mensch werden ebenfalls die angrenzenden Flächen in die Betrachtung mit einbezogen.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung. Zudem erfolgte eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und eine Prüfung der möglichen Betroffenheit der europäisch geschützten Arten im Hinblick auf die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Für das **Schutzgut Boden** ist bei Umsetzung der Planung von einer maximalen Neuversiegelung von 1.620,5 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Zufahrten und Stellplatzflächen auszugehen. Zur Minimierung der Neuversiegelung erfolgt eine verbindliche Regelung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen. Zum Ausgleich erfolgen Heckenpflanzungen im Plangebiet und auf benachbarten Flächen im Flächenverhältnis 1 : 1.

Aufgrund der geringen Neuversiegelung von Flächen, dem versickerungsfähigen Aufbau der Erschließungsflächen und der Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Wasser**.

Für das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** sind Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch die Bebauung und Nutzung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotop)** ist mit Umsetzung der Planung ein dauerhafter Verlust von Ruderalfluren und Sportplatzflächen in einem Umfang von rund 5.494 m<sup>2</sup> verbunden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume sind nach den Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt und müssen bei Beseitigung ersetzt werden. Für einen Teil der Bäume erfolgt die Festsetzung einer Erhaltungsbindung. Zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz erfolgen Hinweise auf die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** ergeben sich mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das **Schutzgut Mensch** sowie das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind mit Umsetzung der Planung ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Spielparadies“ unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Die im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen wurden unter Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen vollständig in den Bebauungsplan übernommen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am 08.05.2019 die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführt und den Bebauungsplan „Spielparadies“ OT Teschendorf in der Fassung von April 2019 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Spielparadies" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. 2 am 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan "Spielparadies" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.