

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Roskow

Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom Bebauungsplan „Am Sportplatz Weseram“ in der Fassung vom 6. November 2024 der Gemeinde Roskow nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roskow hat am 19.11.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Am Sportplatz Weseram“ in der Fassung vom 6. November 2024 sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Im Zuge der Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom 7. Oktober 2022 sind von den Behörden, Nachbargemeinden und anderen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen bei der Amtsverwaltung eingegangen. Durch deren Beachtung haben sich Änderungen an den Unterlagen des Bebauungsplans ergeben, die im nun vorliegenden Entwurf in der Fassung vom 6. November 2024 eingearbeitet worden sind.

Dies betrifft:

- Sicherung der Fläche für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses und der angrenzenden Freizeitwiese, Übernahme der erforderlichen Flurstücke (Flurstück 111) in den Geltungsbereich,
- Verzicht auf die Festsetzung eines Bolzplatzes, stattdessen Festsetzung einer Freizeitwiese mit größerer Fläche,
- Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise
- Ergänzung der an das künftige Baugebiet angrenzenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“
- Ergänzung der Planung hinsichtlich der Hochwassergefährdung bei einem Hochwasserereignis HQ100 durch entsprechende textliche Festsetzungen (hochwassergepasste Bauweise) und nachrichtliche Übernahme der Hochwasserlinie sowie Ergänzung der Begründung mit Hinweisen zum Hochwasserschutz
- Ergänzung der Planung durch Pflanzlisten und Hinweise zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor Lichtimmissionen
- Erstellung eines Artenschutzkonzeptes
- Ergänzung und Anpassung der Flächenbilanzierung
- Anpassung der Aussagen zur Löschwasserversorgung und zu Lärmimmissionen (Abstimmung mit LfU zum Thema Lärm)
- Verbreitung des westlichen Gehölzstreifens in Richtung SPA (Special Protected Area, Vogelschutzgebiet), Rückverlegung der Baugrenze (damit auch Reduzierung der überbaubaren Fläche)

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und eines Dorfgemeinschaftshauses zu schaffen sowie die Erschließung zu sichern. Für die Flächen im Geltungsbereich soll ein Wohngebiet entwickelt werden, das eine städtebauliche Ergänzung der umliegend bestehenden Wohngebiete darstellt.

Für die Gemeinde Roskow liegt kein Flächennutzungsplan vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das

Bauvorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Roskow im Ortsteil Weseram. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 111 und 113 der Flur 5, Gemarkung Weseram und hat eine Größe von insgesamt 3,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung in Einfamilienhausform der Bahnhofstraße,
- im Osten durch Wohnbebauung in Einfamilienhausform der Straße Am Sportplatz,
- im Süden durch landwirtschaftlich geprägte Flächen und
- im Westen durch einen Graben und landwirtschaftlich geprägte Flächen.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereiches vom beschlossenen Bebauungsplan ist den als Anlage beigefügten Karten zu entnehmen, die Bestandteil der Bekanntmachung sind.

Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die zugehörige Begründung (einschließlich Umweltbericht) und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

vom 08.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025

im Internet auf der Internetseite des Amtes Beetzsee eingestellt (www.amt-beetzsee.de → Öffentliche Auslegungen) und können unter der nachfolgenden Internetadresse heruntergeladen werden.

<http://www.geoport-amt-beetzsee.de/auslegungen.php>.

Zusätzlich können die vorgenannten Unterlagen während des vorgenannten Veröffentlichungszeitraums im Amt Beetzsee – Bauamt, Zimmer 200 - in 14778 Beetzsee, Chausseestraße 33 b zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Mo.: 7.00 Uhr – 12.00 Uhr,
 Di.: 7.00 Uhr – 18.00 Uhr,
 Mi.: 7.00 Uhr – 12.00 Uhr,
 Do.: 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 17.00 Uhr,
 Fr.: 7.00 Uhr – 12.00 Uhr.

Abgabe von Stellungnahmen

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf, der Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist, beim Amt Beetzsee abgegeben werden.

Zu den Entwurfsunterlagen können bis zum **14.02.2024** Stellungnahmen abgegeben werden:

- per E-Mail an info@amt-beetzsee.de oder
- per Post an das Amt Beetzsee, Chausseestraße 33b, 14778 Beetzsee oder
- per Fax an das Amt Beetzsee: 03381 7999-40 oder
- mündlich zur Niederschrift im Amt Beetzsee, Bauamt (Amt Beetzsee – Bauamt, Chausseestraße 33 b, Zimmer 200, in 14778 Beetzsee) zu den oben genannten Zeiten.

Auskunft erteilt Frau Haase (Tel.: 03381 7999-23, c.haase@amt-beetzsee.de). Im Falle des persönlichen Erscheinens wird um vorherige Terminvereinbarung gebeten.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Vereinigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes sind in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können.

Arten umweltbezogener Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und haben Bezug zu den in dieser Beteiligung des Entwurfs in der Fassung vom 6. November 2024:

1. Umweltbericht

Im Umweltbericht (UB) zum Entwurf sind die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen aufgeführt. Auf der Basis der vorliegenden umweltbezogenen Informationen ist im UB, der Planungsebene und dem Planungsstand entsprechend, die Ausgangslage hinsichtlich bestehender Schutzgebiete, hinsichtlich der Schutzgüter Lebensraum, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen beschrieben und bewertet.

Im UB werden die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben auf Schutzgebiete sowie auf die o. a. Schutzgüter beschrieben und bewertet. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten sind untersucht.

Im UB sind mögliche Vermeidungs- und Minderungs-

maßnahmen dargelegt. Für die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter sind im UB die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet. Schwerpunkte der Betrachtungen sind der Artenschutz, die Bodenbeanspruchung sowie der Schutz des Grundwassers.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie Beschreibungen der Untersuchungsmethoden und der Überwachungsmaßnahmen sind ebenfalls Bestandteil des UB.

Als Anlage sind Fachbeiträge zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie zum Artenschutz mit Kartendarstellungen beigelegt.

Neben dem Umweltbericht als Teil der Begründung werden folgende Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt:

2. Fachbeiträge, Gutachten und sonstige Untersuchungen

a) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stand 20. September 2022

In diesem Beitrag finden sich Aussagen zum Untersuchungsraum, zum methodischen Vorgehen, zur Relevanzprüfung wertgebender Arten, zur Ermittlung der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren, zu vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, zur Bestandsdarstellung und Darstellung der betroffenen Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Brut-, Rast- und Zugvögel der europäischen Vogelarten.

Gegenstand des Beitrages sind folgende Schutzgüter: Tiere, Pflanzen

3. Folgende Umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorwurf in der Fassung vom 7. Oktober 2022

- Landkreis Potsdam-Mittelmark: Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde; mit Datum vom 14.12.2022
- Landesamt für Umwelt: Fachabteilung Immissionsschutz und Wasserwirtschaft; mit Datum vom 16.12.2022
- Wasser- und Abwasserverband Havelland; mit Datum vom 2.12.2022
- Stadt Brandenburg an der Havel: Untere Naturschutzbehörde; mit Datum vom 5.01.2023

In diesen Unterlagen sind nach Einschätzung der Gemeinde Roskow folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar.

- Umweltprüfung mit Aussagen zu den Schutzgütern
 - Landschaftsbild,
 - Naturhaushalt,
 - Artenschutz,
 - Biotoptypen und -wertigkeiten sowie weitere Schutzobjekte;
- die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen
 - Geräuschemissionen und -immissionen,
 - Wasser, Klima, Landschaftsschutz,
 - Biotopschutz, Artenschutz, Boden,
 - Wald,
 - verkehrliche Erschließung und
 - erneuerbare Energien.

Hinweise zum weiteren Verfahren

Die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung werden in die Ausarbeitung des Entwurfs vom Bebauungsplan „Am Sportplatz Weseram“ einfließen. Ergeben sich durch deren Beachtung keine Änderungen, wird die Gemeindevertretung den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Mit der anschließenden Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan „Am Sportplatz Weseram“ in Kraft.

Hinweis zum Datenschutz

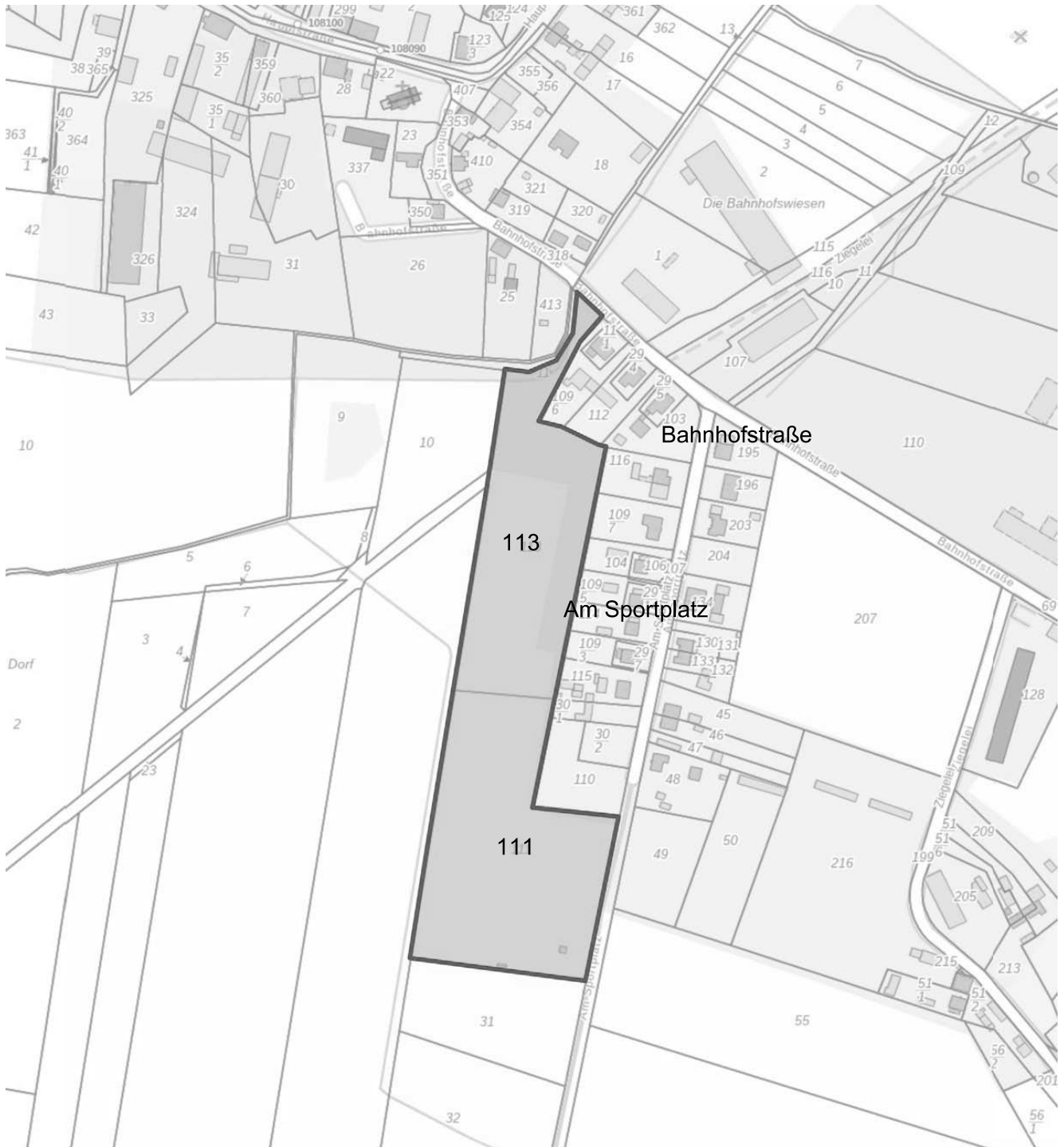
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben,

erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt und auf der Internetseite <http://www.amt-beetzsee.de/datenschutz/index.php> veröffentlicht ist.

Beetzsee, den 6. Dezember 2024

Guido Müller
Amtdirektor

Anlage: Lage und Abgrenzung des Plangebiets „Am Sportplatz Weseram“



Geltungsbereich = rot angelegte Fläche, Stand September 2024

Quelle: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)