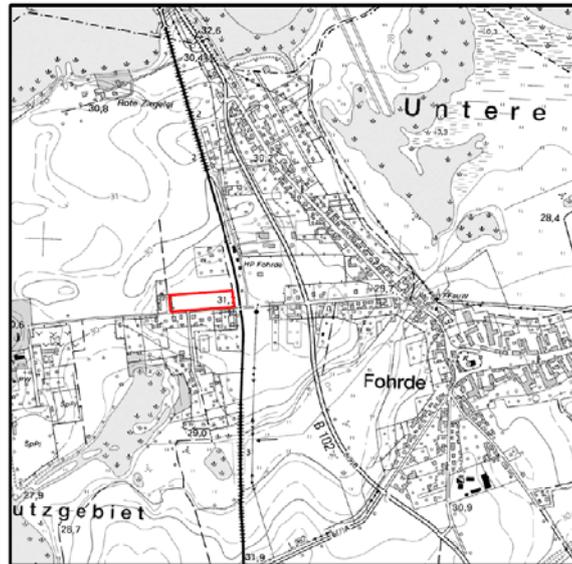


Stadt Havelsee

Bebauungsplan "August-Bebel-Straße" Ortsteil Fohrde

Landkreis Potsdam-Mittelmark, Land Brandenburg



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Stand: 22.11.2012

Erarbeitet im Auftrag
Stadt Havelsee
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestraße 33b
14778 Beetzsee

von der

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Nordseite der August-Bebel-Straße in Fohrde Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen werden. Es soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Wohnbebauung ist derzeit nicht zulässig. Um Baurecht zu schaffen muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadt Havelsee hat am 15.12.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "August-Bebel-Straße", Ortsteil Fohrde gefasst. Der Geltungsbereich liegt direkt an der Nordseite der August-Bebel-Straße und erstreckt sich, von der B 102 kommend, hinter dem Bahnübergang rechts bis zur vorhandenen Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 494, 495, 692, 750 (tlw.), 751, 752 (tlw.) und 753 der Flur 1 der Gemarkung Fohrde in einer Tiefe von ca. 52 m. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,9 ha. Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker genutzt. Westlich angrenzend und südlich der August-Bebel-Straße befindet sich Wohnbebauung. Nördlich grenzen Ackerflächen an. Im Osten liegt die Bahnlinie Brandenburg-Rathenow.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "August-Bebel-Straße" wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die sich aus dem BNatSchG ergebende naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich aus der Versiegelung und Flächenbeanspruchung i.R. der Bebauung und ordnungsgemäßen Erschließung. Hiervon sind überwiegend anthropogen vorbelastete Bereiche betroffen. Die Bodeneigenschaften im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung (Umbruch, Verdichtung) und im Bereich des Radweges (Versiegelung) stark verändert. Auf zuvor unversiegelten Flächen ergeben sich Beeinträchtigungen auf den biotischen Lebensraum und potenzielle Standorte für Flora und Fauna. Durch die Flächeninanspruchnahme nur eines Teils des Geltungsbereiches sowie der Realisierung klimawirksamer Begrünungsmaßnahmen, werden Auswirkungen auf das Klima und das Landschaftsbild so kompensiert, dass negative erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Auf versiegelten Flächen kann anfallendes Regenwasser nicht versickern. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist jedoch nicht zu erwarten, da Niederschlagswasser auf den Grundstücken in unversiegelten Bereichen entsprechend der Oberbodeneigenschaften (sandiger Boden) versickern kann. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und die Zweckbestimmung als allgemeines Wohngebiet findet keine Verschlechterung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser statt. Zusätzliche Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen des Schutzgutes Wasser mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind zusätzlich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Aufgrund des Fehlens von Beschattung (z.B. durch Gehölze) sowie eine fehlende dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke im Bereich der Ackerfläche besitzt das Plangebiet derzeit eine geringe Bedeutung für die Luftregeneration. Im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung des Plangebietes findet eine Lückenbebauung ohne klimawirksame Veränderungen statt. Durch die Anlage von Grünflächen und Anpflanzung von freiwachsenden Hecken i.V.m. Etablierung standortgerechter Pflanzengesellschaften erfolgt mit Umsetzung des Vorhabens vielmehr eine Verbesserung des Kleinklimas.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope bestehen i.V.m. der Baufeldfreimachung durch den Verlust einer Ackerfläche und sonstiger Biotope (kleinflächige Staudenflur) geringer ökologischer Wertigkeit. Im Allgemeinen hat der Verlust von Biotopen (Vegetationsverlust) auch die Beeinträchtigung

des Landschaftsbildes zur Folge, welches wiederum in engem Zusammenhang mit dem Wohlbefinden und der Erholungseignung für den Menschen steht. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Nutzung als Intensivacker in direkter Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung erfolgt mit der Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, keine erhebliche nachteilige Veränderung und Auswirkung auf die Erholungseignung sowie das Orts- / Landschaftsbild.

Naturferne bauliche Anlagen i.V.m. visuellen Störreizen und Lärmemissionen können nicht nur die Lebensqualität des Menschen beeinträchtigen, sondern auch zu Störungen sensibler Tierarten führen. Da das Landschaftsbild durch bestehende Störfaktoren (Bebauung, Verkehrsflächen, Bahntrasse) bereits negativ beeinflusst ist und störungsempfindliche Tierarten nicht zu vermuten sind, sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu Problemverschiebungen führen.

Die biologische Vielfalt eines Gebietes umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und deren genetische Vielfalt. Sie korreliert unmittelbar mit den anzutreffenden biotischen (Landschaftselemente, Arten und Lebensgemeinschaften) und abiotischen (Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft) natürlichen Grundlagen (Schutzgütern) eines Gebietes und ihrer Wechselwirkungen, deren Ausprägung und Qualität. So bedingen Extremstandorte und / oder ungestörte Bereiche mit enger, mosaikartiger Verzahnung verschiedener Biotoptypen sowie ausgeprägten Elementen des Biotopverbundes eine hohe Vielfalt der Arten und Ökosysteme. Landschaftsbestandteile von hoher Bedeutung sind im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Für das Ortsbild bedeutsame Strukturen wie Gehölzbestände sind ebenfalls nicht vorhanden. Der ökologische Wert dieser Flächen ist gering zu bewerten. Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist in Anbetracht der anthropogenen Vorbelastungen der Landwirtschaftsfläche sowie der Lage angrenzend an Wohnbebauung, Verkehrsflächen (regionale Bahntrasse, Anliegerstraße) bereits erheblich beeinträchtigt. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden im unmittelbaren Planungsumfeld Ersatzbiotope und Biotopverbundstrukturen geschaffen, die eine gleichwertige Wiederherstellung und sogar Verbesserung der gegebenen Situation darstellen.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung zum Bebauungsplan (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Umweltbelange hervorgebracht, die im Verfahren berücksichtigt worden sind. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.04.2012 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.01.2012. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte vom 13.06. bis 13.07.2012 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2012. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte vom 18.02. bis 04.03.2013 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.01.2013.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Von der Möglichkeit zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens wurde abgesehen, da es sich nach Auffassung des Landkreises Potsdam-Mittelmark um keinen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Der BP wurde im regulären Verfahren aufgestellt.
- Zum Schutz vor Lärm durch die östlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke wurde im östlichen Abschluss des Geltungsbereiches die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Auf der verbleibenden Abstandsfläche wurde eine Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Damit wurde der Abstand der zukünftigen Wohnbebauung von der Lärmquelle erhöht, die Lärmimmission sinkt.
- Im WA 2, welches als das erste der Bahntrasse zugewandte bebaubare Grundstück betrachtet wird, dürfen der Bahnstrecke zugewandte schutzbedürftige Räume keine Fensteröffnungen haben.

- Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wurde durchgehend (ohne Knick) festgesetzt.
- Die Beschreibung der August- Bebel- Straße als Anliegerstraße wurde in der Begründung geändert.
- Sicherung Geh- und Radweg entlang der August- Bebel- Straße durch Festsetzung Straßenverkehrsfläche

Im Rahmen der „regulären“ Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Ergänzung der Zweckbestimmung für die Verkehrsfläche als „Fuß- und Radweg“ in der Zeichenerklärung
- Zeichnerische Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes für eine vorhandene Strom-Hausanschlussleitung zu dem Wohngrundstück nördlich des Plangebietes
- Aufnahme der textlichen Festsetzung einer Mindestdiefe von 52 m für alle Baugrundstücke (im Bereich der Verkehrsfläche 50 m) und einer Mindestgröße von 2.300 m² für das östlichste Baugrundstück, damit die Grünflächen bei Grundstücksneubildungen mit einbezogen werden können
- Streichung „mit lärmabsorbierender Wirkung“ in der textlichen Festsetzung 7.2, da Formulierung zu unbestimmt

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden keine Anregungen und Hinweise hervorgebracht.

Details zu der Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können den Abwägungsbeschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Havelsee mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes folgende Entwicklung absehbar:

- Verbleib einer landwirtschaftlichen Nutzfläche angrenzend an vorhandene Wohnbebauung
- keine Sicherung einer höheren Qualität des Erholungswertes von Plangebiet und angrenzend vorhandener Wohnbebauung
- keine Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Weiterentwicklung als Wohngebiet
- keine Aufwertung / Bepflanzung im Geltungsbereich

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffswirkungen können durch die festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausreichend kompensiert werden.

Eine Bebauung ist westlich angrenzend an den Geltungsbereich und südlich entlang der August-Bebel-Straße bereits vorhanden. Das geplante Wohngebiet ist als Lückenschließung / Verdichtung im Zusammenhang mit umgrenzender Wohnbebauung geplant. Die Umsetzung des Bebauungsplanes findet auf einer Landwirtschaftsfläche in Nachbarschaft zu Wohnbebauung statt. Die vorhandene Nutzung gliedert sich nur wenig in die Wohnnutzung der umgebenen Flächen ein. Gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Havelsee im Geltungsbereich Wohnbauflächen städtebaulich zu sichern und weiteren Wohnraum zu schaffen, ist das Plangebiet für die geplante Bebauung geeignet. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt. Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung Havelsee in der Sitzung vom 25.04.2013 als Satzung beschlossen.