

Stadt Havelsee

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan "Landhaus am See in Briest"

Planfassung vom 6. April 2018

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft

SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB /

Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

31. Juli 2018

1. **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 20. Oktober 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Landhaus am See in Briest" beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25. April 2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" frühzeitig an der Planung beteiligt. Während der Bürgerinformationsveranstaltung konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es gab 13 Anregungen aus der Öffentlichkeit während der Veranstaltung. Darüber hinaus ist eine Stellungnahme auf dem Postweg eingegangen.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 sind 22 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 14. August 2017 gesetzt worden. Es sind 16 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 28. September 2017 den Bebauungsplan-Entwurf "Landhaus am See in Briest" gebilligt.

Der Bebauungsplan-Entwurf "Landhaus am See in Briest" mit der Planzeichnung in der Fassung vom 10. Oktober 2017 sowie mit der Begründung in der Fassung vom 24. Oktober 2017 wurde in der Zeit vom 13. November 2017 bis einschließlich 18. Dezember 2017 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit dem Schreiben vom 13. November 2017 sind 13 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Dezember 2017 gesetzt worden. Es wurden sechs Stellungnahmen abgegeben. Nachträglich ist eine Ergänzung zur Stellungnahme eingegangen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 17. Mai 2018 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Beetzsee ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

2. **Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" verfolgt die Stadt Havelsee folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee entwickelt werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee).

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Boden

Im Plangebiet sind grundwasserbeeinflusste Gleyböden vorhanden, die eine mittlere Bedeutung besitzen. Durch Nebenanlagen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 0,06 ha, die durch Heckenpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert wird. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ
- Heckenpflanzung

Wasser

Das Grundwasser steht im Untersuchungsraum oberflächennah an und unterliegt einer hohen Gefährdung gegenüber in den Boden eindringenden Stoffen. Durch die Versiegelung entstehen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Verminderung der Grundwasserneubildung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden

Pflanzen und Biotope

Der Untersuchungsraum wird von einer Villenbebauung (Landhaus mit Nebengebäude) und einem waldähnlichen Baumbestand eingenommen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entsteht ein Biotopverlust durch den Bau von Nebenanlagen und Erschließungswegen. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse eingestuft. Aus avifaunistischer Sicht besitzt das Gebiet Bedeutung für typische Vogelarten, die in Waldflächen und Gehölzen brüten, wobei insbesondere im südlichen Bereich auch ein Angebot an geeigneten Baumhöhlen für Höhlenbrüter festgestellt wurde. Für Fledermäuse bietet das Plangebiet einen Jagdlebensraum. Die vorhandenen Baumhöhlen sind als Sommerquartier für einzelne Männchen geeignet. Auf Grund der Nähe zur Havel ist im Untersuchungsraum mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Eine Bedeutung für Zauneidechsen besitzt das Gebiet nicht. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:
Gehölzflächen und Bäume erhalten

- Hecken pflanzen

Klima und Luft

Die Flächen haben keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Die vorhandenen Gehölze haben eine positive Bedeutung für das Mikroklima in ihrer unmittelbaren Umgebung. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden

- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen

Landschaftsbild

Bedeutung für das Landschaftsbild im Plangebiet besitzen die vorhandenen Altbaubestände. Die Fläche ist eingezäunt und ist daher für die Erholungsnutzung nicht geeignet. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Festsetzung von maximalen Bauhöhen
- Landschaftsbildprägende Gehölzflächen und Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da an das Gebiet nur Anliegerstraßen mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen angrenzen. Insgesamt hat das Vorhaben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da durch die gärtnerische Pflege und Nutzung der Fläche das Ortsbild aufgewertet wird.

Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald- und Seengebiet" an. Des Weiteren liegen die Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet "Mittlere Havel" und FFH-Gebiet "Mittlere Havel - Ergänzung" in einer Entfernung von ca. 110 m bzw. 60 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auswirkungen auf diese Gebiete sind nicht zu erwarten.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden (Festsetzung)

Die Bodenversiegelung wird durch eine relativ geringe GRZ von 0,15 weitestgehend vermieden.

- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Das Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hinweis der Unteren Wasserbehörde aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung: "Insofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen."

- Erhaltung von Baumbeständen (Festsetzung)

Altbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes

Die Gehölze wurden noch nicht vollständig auf dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse untersucht, da zunächst vorgesehen ist, den Baumbestand weitgehend zu erhalten. Im Zuge des Baus von Nebenanlagen zu fällende Bäume sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung: Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Bäumen sind potenzielle dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht durch z.B. Baufeldräumung zerstört/getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Ausnahmen hiervon sind ggf. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Erhaltung von Baumbeständen (Festsetzung): Altbäume auf dem Grundstück werden zum Erhalt festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, soweit keine Bäume mit Baumhöhlen beseitigt werden.

Ausgleich aufgrund des BauGB

Die Versiegelungen im Außenbereich erfordern eine Kompensation nach HVE 2009. Folgende Ausgleichsmaßnahme wird durchgeführt:

- Anpflanzung von Hecken (Festsetzung)

Entlang der Grundstücksgrenzen werden auf 300 m Länge dreireihige, 6 m breite Hecken aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Die Maßnahme hat einen Umfang von 0,18 ha. Die Bilanzierung des Eingriffs orientiert sich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg aus dem Jahr 2009. Die Heckenpflanzung wird auf die mögliche zusätzliche Versiegelung im Verhältnis von 1:2 angerechnet. Der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen ist dadurch ausgeglichen.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

In dem Entwurf des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" mit der Planzeichnung in der Fassung vom 10. Oktober 2017 sowie mit der Begründung in der Fassung vom 24. Oktober 2017 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Einfügen der Nachrichtlichen Übernahme zum Trinkwasserschutz, da sich das Plangebiet vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kaltenhausen befindet. Hinzufügen des Hinweises, dass strengere Auflagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gelten. (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark)
- Ergänzung eines Hinweises zur Versickerung im Plangebiet (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark)
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 um den Punkt b, der die Ersatzpflanzung bei Beseitigung von Bäumen festsetzt. (Hinweise Landkreis Potsdam-Mittelmark und Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände)

- Anpassung der Begründung, da sich im Plangebiet gemäß der Aussage der zuständigen Forstbehörde kein Wald befindet (Hinweis Landesbetrieb Forst Brandenburg)
- Änderung von 2,5 m auf 4,0 m Breite der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden und mit dem Buchstaben E gekennzeichneten Fläche (Hinweis Wasser- und Abwasserzweckverband der Beetzsee-Gemeinden)
- Ergänzung der Baumerfassung (Hinzufügen der Anhänge A und B der Begründung) (Hinweis Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände)
- Sicherung der bestehenden Fußwege entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Festsetzung von 2,0 m breiten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentlicher Fußweg" (Hinweis aus der Bürgerveranstaltung)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise der Behörden:

- Hinweis zur vollumfänglichen Kontrolle des Bestandes auf Baumhöhlen (Hinweise Landkreis Potsdam-Mittelmark und Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände): Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen Bäume zu fällen. Eine Kontrolle vor Fällung ist ohnehin erforderlich.

5.2 Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In die Planfassung des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" mit der Planzeichnung vom 6. April 2018 sowie mit der Begründung vom 22. Mai 2018 wurden im Ergebnis der Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Ergänzung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark)
- Korrektur der Baumliste entsprechend der aktuellen Erfassung (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark)
- Aktualisierung des Höhenbezugssystems (DHHN 2016), das für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlich ist. (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark)
- Ergänzung der Beschreibung der geplanten Indoor-Fischzuchtanlage sowie Biomasseverarbeitung (Hinweis Landesamt für Umwelt)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise der Behörden:

- Ergänzungen der Ausführungen zur Niederschlagsentwässerungen sollten durch eine Untersuchung des Bodens ergänzt werden (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark): Aufgrund der großen Grundstücksgröße und aufgrund der geringen zulässigen Versiegelung durch die GRZ 0,15 ist keine gesonderte Untersuchung erforderlich.
- Hinweis zur Entsiegelung von Flächen außerhalb des Plangebietes als Kompensationsmaßnahme (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark): Die Anpflanzung von Hecken dient im Sinne einer multifunktionalen Kompensation vor Ort und bindet das Grundstück ins Ortsbild ein.
- Hinweis, dass die textliche Festsetzung Nr. 5 sich nicht nur auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche mit Bindung für Bepflanzungen beziehen sollte, sodass der Gehölzverlust auf den restlichen Flächen im Plangebiet nicht kompensiert wird. Gehölze die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, sollten be-

rücksichtigt werden (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark): Der Erhalt des Baumbestandes im Plangebiet ist bereits textlich festgesetzt. Eine aktuelle Liste des Baumbestandes sowie eine Baumliste wurden in die Begründung aufgenommen.

- Hinweis zur möglichen Lagerung von Produkten und Geräten des Eigentümers im Plangebiet und damit verbundenen Erhöhung der GRZ (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark): Das ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) steht im Widerspruch zu einer Erhöhung der Versiegelung.