

Bebauungsplan Nr. 079 „Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,

- wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden
- aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziele, Inhalt und Gegenstand des Bebauungsplans

Die Stadt Rathenow hat mit dem Ziel der Herstellung der städtebaulichen Ordnung für den Bereich des bestehenden Wochenendhausgebiets den Bebauungsplan Nr. 079 „Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes bezieht sich auf das Flurstück 251 mit einer Fläche von 6.217 qm, südlich an den Eulenweg angrenzend.

Es werden folgenden wesentliche Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der städtebaulichen Ordnung und Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung sowie der Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen
- Sicherung des Bestands und Ermöglichung einer maßvollen baulichen Entwicklung

Die Planung setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ fest.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Oktober 2022) vom 01.02.2023 bis zum 02.03.2023 unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2022 über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Entwurfs mit der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans (März 2023) mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (vom 01.02.2023 bis 02.03.2023, 15.05.2023 bis 16.06.2023 sowie vom 14.11.2023 bis 15.12.2023 und nochmal verkürzt vom 30.01.2024 bis 13.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2023 mit den genannten Entwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen, welche im Einzelnen bewertet wurden. Hieraus resultiert die vorgenommene Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren überwiegend ohne Hinweise und Anregungen bzw. resultierten daraus Klarstellungen / redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen.

Abwägung und Satzung

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen angebracht, die nach sachgerechter Abwägung überwiegend in den Bebauungsplan eingearbeitet worden sind.

Folgenden Hinweisen wurde gefolgt:

Gemäß Vorgaben des Bauamtes/ SG Brandschutz ist die Löschwasserversorgung auf dem Grundstück zu realisieren, ebenso die Feuerwehrezufahrt, Wendeplatz und Aufstellfläche.

Diese Vorgaben wurden in der Planung aufgenommen.

Durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgten Hinweise bzgl. der Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, welche vollständig aufgenommen wurden. Ebenso erfolgte die Ausweisung der 15 Baufelder zur Definition der maximalen Anzahl der Wochenendhäuser im B-Plan-Gebiet.

Folgenden umweltrelevanten Hinweisen wurde gefolgt:

Seitens der unteren Wasserbehörde (UWB) gibt es den Hinweis auf das Hochwasserrisikogebiet und Überschwemmungsgebiet, von denen das Gebiet betroffen ist.

Die entsprechenden Linien waren in den Plan bereits nachrichtlich übernommen worden.

Weitere Hinweise erfolgten zu Genehmigungspflicht von Gewässerbenutzungen der Oberflächen- und Grundwässer (z.B. Entnahme, Einleitung) sowie Vorgaben zu Errichtung und Betrieb von Abwasser-sammelgruben.

Es erfolgten ergänzende Klarstellungen in der Begründung und im Hinweisteil des Bebauungsplans.

Eine Bebauung im HQ10 Bereich ist nicht zulässig, die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bebauung ist im HQ100 Bereich nur unter Einhaltung bestimmter Bedingungen zulässig.

Es wurden keine weiteren Einwände, Hinweise oder Anregungen vorgetragen, die nicht berücksichtigt wurden. Nach sachgerechter Abwägung wurde im B-Plan die geänderte maximale Gebäudehöhe auf 4,50 m aufgenommen.

Der Abwägungsbeschluss wurde von den Stadtverordneten der Stadt Rathenow am 17.04.2024 gefasst.

In gleicher Sitzung wurde auch der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 079 „Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg“ mit Begründung und Umweltbericht gefasst.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
Insofern bedarf er keiner Genehmigung.

Die Stadt Rathenow hat den Bebauungsplans Nr. 079 „Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg“ durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8. am 19.04.2024 in Kraft gesetzt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.

Gemäß den Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden zum Bebauungsplan folgende Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Landschaftspflegerisches Fachgutachten/ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Umweltrelevante Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen und Abstimmungen mit den Fachbehörden wurden in der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alle Schutzgüter der Umwelt umfassend berücksichtigt.

Im Umweltbericht wurden Prognosen zu der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie bei der Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

- Durch die Planung tritt ein zusätzlicher Flächenverbrauch ein. Auf Basis der Bilanz- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen definiert.
- Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung ist natürlicher Boden hier überwiegend nicht vorhanden.
- Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinträchtigt. Die Neuordnung der Nutzungen erfolgt derart, dass Oberflächen- und Grundwasser gleich beeinträchtigt werden wie derzeit.
- Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht erkennbar.
- Die Bewertung der Eingriffe und der Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgte in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Der ermittelte Kompensationsbedarf wurde vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht.
- Weiterhin wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die Betroffenheit der als relevant eingestuftarten wurde auf Grundlage aktueller Kartierungen geprüft und geeignete Schutzmaßnahmen in den Umweltbericht und den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz für die im Plangebiet vorkommenden Arten / -gruppen erfüllt ist. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nach diesem Kenntnisstand nicht entgegen.
- Immissionsschutzrechtliche und Gesundheitsbelange in Bezug auf die schutzwürdige Nutzung „Erholung“ (Schutzgut Mensch) werden durch die Neuplanung nicht berührt. Beeinträchtigungen oder Gesundheitsgefährdungen waren nicht abzuleiten.
- Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landwirtschaft sind durch die Festsetzung von Grünflächen, Erhaltungs- und Pflanzgeboten nicht zu erwarten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale. Hinsichtlich potenzieller Bodendenkmale enthält der Plan einen allgemeinen Hinweis.
- Der Bereich ist nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.
- Eine Belastung mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte nach Einbeziehung aller Standortfaktoren und Vorbelastungen festgestellt werden, dass bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes, nämlich der städtebaulichen Ordnung eines bestehenden Wochenendhausgebiets, ergeben keine von der vorliegenden Planung unterscheidenden Planungsmöglichkeiten.