

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Netzeband Nr. 1 "Betreutes Wohnen an der Alten Schule" der Gemeinde Temnitzquell im Ortsteil Netzeband

Vorbemerkung / Planungserfordernis

Im Ortsteil Netzeband in der zum Amt Temnitz gehörenden Gemeinde Temnitzquell ist der Bebauungsplan (B-Plan) Netzeband Nr. 1 „Betreutes Wohnen an der Alten Schule“ aufgestellt worden, um verbindliches Baurecht für eine Anlage für ambulant betreute Wohngemeinschaften zu schaffen. Im Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet festgesetzt sowie Flächen für Wald und Flächen für Gemeinbedarf am ehemaligen Standort der Feuerwehr. Der Bebauungsplan Netzeband Nr. 1 „Betreutes Wohnen an der Alten Schule“ entwickelt sich aus den Flächendarstellungen im seit 2003 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Temnitzquell, der zuletzt in der 2. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Netzeband Nr. 1 geändert wurde und für den B-Planbereich eine Wohnbaufläche, eine Fläche für Gemeinbedarf sowie eine Fläche für Wald darstellt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Netzeband der Gemeinde Temnitzquell, nördlich der Dorfstraße auf dem Flurstück 2/7 der Flur 5 der Gemarkung Netzeband (Dorfstraße 45) und hat eine Plangebietsgröße von ca. 0,42 ha. Da sich der nördliche Teil des Plangebietes in dem bisher nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich befand, war es erforderlich, einen Bebauungsplan mit gleichzeitiger Erarbeitung eines Umweltberichtes aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Netzeband Nr. 1 "Betreutes Wohnen an der Alten Schule" wurde verbindliches Baurecht geschaffen zur Realisierung einer Einrichtung für betreute Wohngemeinschaften für bis zu 24 Bewohner.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallele zur Aufstellung des B-Plans Netzeband Nr. 1 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Prüfung wurden im Umweltbericht dargestellt.

Betrachtet wurden die Schutzgüter Mensch und Orts- und Landschaftsbild, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Sach- und Kulturgüter sowie Wechselwirkungen, für die Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Umweltbericht bewertet das Schutzgut Mensch als nicht beeinträchtigt ein. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Wasser und Klima/Luft wird als unerheblich bewertet.

Aus der Planung resultierende Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope (Verlust der gesetzlich geschützten 3 Bestandseinzelnäbäume), Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild werden zum Teil als erheblich bewertet und sind somit ausgleichspflichtig. Aufgrund der Umnutzung als reines Wohngebiet ist eine Waldumwandlung in einer Größe von 38 qm notwendig, die ebenfalls ausgleichspflichtig ist. Der Ausgleich erfolgt in Form entsprechender Anpflanzgebote, die plangebietsintern- und auch plangebietsextern umgesetzt werden.

Kultur- und Sachgüter sind in Form des Bodendenkmals mit der Bodendenkmalnummer 100119 von der Planung betroffen. Zur Überwindung des Konfliktes ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Temnitzkirche als Einzeldenkmal der Umgebung ist von der Planung nicht betroffen.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Im Ergebnis sind insgesamt nach Realisierung der Planung und der folgenden Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs keine langfristigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- V 1 – Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- V 2 – Festsetzung einer Fläche für Wald
- M 1 – Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge
- A 1 – plangebietsinternes Anpflanzgebot von 11 Laubbäumen
- A 2 – externes Anpflanzgebot von 5 Laubbäumen benachbart zum Plangebiet
- A 3 – externes Anpflanzgebot von 3 Laubbäumen auf dem Spielplatz in Katerbow
- A 4 – externes Anpflanzgebot von 20 Laubbäumen entlang eines Weges in Rägelin
- A 5 – 20 lfm Waldrandgestaltung (extern, benachbart zum Plangebiet)

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

- Entsprechend der Empfehlung des Landkreises wurde das Wohngebiet als reines Wohngebiet festgesetzt (zuvor WA-Gebiet). Dieses ist möglich, weil gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, dass zu den nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude, auch solche Wohngebäude gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Es werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet, auch als Ausnahme, ausgeschlossen.
- Da mit der bisherigen Planbezeichnung „Ambulantes Wohnen“ kein näherer räumlicher Bezug in Netzeband hergestellt werden konnte und die Bezeichnung „Ambulantes Wohnen“ widersprüchlich war (ambulant = nicht ortsgebunden) wurde die Kurzbezeichnung des Bebauungsplanes geändert. Für die nähere räumlichen Zuordnung des Bebauungsplanes wurde der Bezug zur direkt westlich angrenzenden ehemaligen Grundschule in der Dorfstraße 44 hergestellt. In dem Gebäude der ehemaligen Grundschule befindet sich nun die Pension „Zur Alten Schule“. Der B-Plan trägt seitdem die Kurzbezeichnung „Betreutes Wohnen an der Alten Schule“.
- Auf der Westseite des Transformatorenhäuschens befindet sich eine vorhandene private Elektroleitung, die fälschlicherweise zu weit in westliche und nordwestliche Richtung verlegt wurde. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Das neu gebildete Flurstück sollte in diesem Zusammenhang lastenfrei, also ohne Grundbucheintrag von Leitungsrechten, an den Vorhabenträger verkauft werden. Auf Grund der vorgenannten Bedingungen musste die in Gemeindecigentum verbleibende Fläche für Gemeinbedarf um 4,0 m nach Westen verbreitert werden.
- Die Brandschutzdienststelle wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass Gebäudeteile der Wohnanlage mehr als 50 m von der öffentlichen Straße, hier die Dorfstraße, entfernt liegen. Somit

sind bei der plangebietsinternen Verkehrserschließung die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr (Zufahrt und Bewegungsflächen) gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 zu berücksichtigen. Es erfolgten Anpassungen an der internen Verkehrserschließung und der Lage der Stellplätze, um den Anforderungen für die Feuerwehr (zu genügen).

- Es wurden aufgrund der Hinweise aus den Stellungnahmen zu den Wandaußenmaterialien, der Dacheindeckung und den Dachneigungen getroffen.

Einige Forderungen und Hinweise wurden auch zurückgewiesen:

- Eine alternative Stellung des Baukörpers ist aufgrund des Geländereiefs im Plangebiet nicht möglich, da die Anforderungen an eine seniorengerechte und barrierefreie Anlage dann nicht mehr ohne Weiteres umzusetzen wären.

- Die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung stellt keine gravierende Beeinträchtigung dar und ist aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum als hinnehmbar einzustufen.

Weitere Hinweise und Anregungen waren lediglich redaktioneller Art oder wurden als Ergänzungen berücksichtigt.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Die in der **ersten Stellungnahme** geäußerten Bedenken und Kritikpunkte wurden zum Großteil als unbegründet zurückgewiesen oder die Interessen der Gemeinde an der Realisierung des Vorhabens überwogen gegenüber den Interessen des Bedenkenträgers. Dies betraf u.a. die begründete Geeignetheit des Standortes (u.a. damals gemeindeeigenes Grundstück, Kulturangebot in der Nähe, sozialpolitischer Nutzen) oder die Dimensionierung der geplanten Anlage mit den dafür notwendigen städtebaulichen Festsetzungen, die für 24 Bewohner sowie betriebliche Räumlichkeiten ausreichend bemessen sein und dabei auch Anforderungen der Barrierefreiheit berücksichtigen muss.

Auch Bedenken gegenüber Natur- und Denkmalschutz konnten u.a. durch die umfangreiche umweltrechtliche Auseinandersetzung und durch den ausreichenden Abstand der Wohnanlage zum Denkmal Temnitzkirche entkräftet werden.

Die **zweite Stellungnahme** aus der Öffentlichkeit beinhaltete insbesondere Anmerkungen und Kritik zum Standort des Vorhabens "Betreutes Wohnen an der Alten Schule", sowie zur Verfahrensführung allgemein. Der Großteil dieser Einwendungen konnte wie bei der ersten Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Verweis auf die begründete Geeignetheit des Standortes und die erforderliche Dimensionierung zurückgewiesen werden. Auch Bedenken hinsichtlich des vermeintlichen zu erwartenden erheblichen Verkehrsaufkommens (Besucher, Lieferverkehr) sowie Lärmkonflikten durch angrenzende Veranstaltungen (Theatersommer) konnten entkräftet werden.

Bezüglich der bemängelten Verfahrensführung (fehlende Beteiligung der Gemeindevertreter aufgrund der Corona-Situation im April 2020) wurde auf § 58 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) verwiesen, der es der Gemeinde Temnitzquell erlaubt hat, zur Abwehr einer Gefahr bzw. eines erheblichen Nachteils für die Gemeinde die weiteren Verfahrensschritte

für das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Netzeband Nr. 1 als Eilentscheidung einzuleiten.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Aus der Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich einige zusätzliche redaktionelle Hinweise, die in der Begründung und den textlichen Festsetzungen ergänzt wurden. Forderungen bzw. Hinweise zur Festsetzung von Anlagen zur Energiegewinnung auf Dachflächen (PV-Anlagen) von Seiten des **Gesundheitsamtes** des Landkreises sowie dem **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** wurden nicht berücksichtigt, da dieses zu diesem Zeitpunkt doch zu einem erheblichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren und dort aktuell zu eklatanten Baukostenerhöhungen führt. Es wurde jedoch ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass es im Rahmen des Bauantragsverfahrens sinnvoll ist zu prüfen, ob auf den Dächern PV-Module integriert werden können.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung überarbeitet. Daraus ergaben sich Anpassungen bei den Festsetzungen der Anpflanzgebote (Pflanzqualität der zu verwendenden Bäume) und bei der Festlegung der externen Maßnahmen (Pflanzqualität und z.T. Anzahl der zu verwendenden Bäume). Außerdem wurde eine Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge als Minimierungsmaßnahme ergänzt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme wurde umfassend abgewogen. Hier wurden im Wesentlichen die gleichen Bedenken geäußert und Argumente vorgebracht wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung. Die erneute Befassung und Abwägung mit den Einzelpunkten der Stellungnahme führte zu einer erneuten Zurückweisung der geäußerten Bedenken.

Am 26.09.2022 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitzquell der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss gefasst. Der Satzungsbeschluss des B-Plans Netzeband Nr. 1 „Betreutes Wohnen an der Alten Schule“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.09.2022 im Amtsblatt für das Amt Temnitz ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der B-Plan Netzeband Nr. 1 in Kraft getreten.

Walsleben, November 2022

Thomas Kresse
Der Amtsdirektor

Amt Temnitz
Bergstraße 2
16818 Walsleben