

# **Bebauungsplan Nr. 143 „An der Melchower Straße“**

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

**Satzung**

**4. November 2019**

**Begründung**

---

Planungsträger:

**Gemeinde Schorfheide**

Der Bürgermeister

Finowfurt

Erzbergerplatz 1

16244 Schorfheide



---

Planung:

**SCHULZ Architekten & Ingenieure GmbH**

Finowfurt

Spechthausener Straße 14

16244 Schorfheide,

Tel: 03335/326064

Fax: 03335/326065

e-mail: [ing.buero.schulz@t-online.de](mailto:ing.buero.schulz@t-online.de)

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung des BBP Nr. 143 .....	5
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bebauung und Nutzung .....	5
2.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung .....	6
2.3 Natur, Landschaft, Umwelt .....	7
2.3.1. Naturräumliche Lage .....	7
2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte .....	7
2.3.3 Orts- und Landschaftsbild .....	7
2.3.4 Boden/Wasser .....	9
2.3.5 Biototypen .....	9
2.3.6 Faunistische Arten (Tiere) .....	11
2.3.6.1 Brutvögel .....	11
2.3.6.2 Reptilien / Amphibien .....	12
2.3.6.3 Insekten .....	12
2.3.6.4 Fledermäuse .....	13
2.3.6.4 Artenschutz .....	16
2.3.7 Klima/ Luft .....	18
2.3.8 Mensch und die Bevölkerung insgesamt .....	19
2.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	20
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>20</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	20
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	21
3.3 Flächennutzungsplan .....	21
<b>4. Planungskonzept</b> .....	<b>22</b>
4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	22
<b>5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b> .....	<b>23</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	23
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO) .....	23
5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise (§§ 22 und 23 BauNVO) .....	25
5.1.3 Grundstückszufahrten .....	26
5.1.4 Grundstücksgrößen (§ 9 Absatz 1 Nr. 3) .....	26
5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11) .....	26
5.3 Ver- und Entsorgung .....	26

5.3.1 Löschwasserbereitstellung .....	27
5.3.2 Niederschlagswasser .....	27
<b>5.4 Begrünung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b).....</b>	<b>27</b>
<b>5.5 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.....</b>	<b>28</b>
5.5.1 Erstaufforstung / Ausgleich Verlust der Waldfläche .....	28
5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden/ Grundwasser.....	29
5.5.3 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße .....	30
<b>5.6 Flächenbilanz .....</b>	<b>32</b>
<b>5.7 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>32</b>
<b>5.8 Kampfmittel .....</b>	<b>32</b>
<b>6. Verfahren .....</b>	<b>32</b>
<b>6.1. Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>35</b>

#### Anlagen

Anlage 1	Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 143 „An der Melchower Straße“ der Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt
Anlage 2	Karte Bestand Biotoptypen / Brutvögel

## 1. Einführung

Die Gemeinde Schorfheide hat auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss gefasst, für das Flurstück 420 (inzwischen Flst. 951 bis 965), der Flur 10 in der Gemarkung Finowfurt das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 143 „An der Melchower Straße“ einzuleiten. Das Plangebiet ist etwa 1,1 ha groß und befindet sich im südlichen Ortsteil Finowfurt der Gemeinde Schorfheide zwischen der Straße Melchower Ring und Melchower Straße. Beabsichtigt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von 13 bis 14 Wohneinheiten. Die weitestgehend unbebaute, zu 80 % mit Waldgehölzen bestandene, gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegende Fläche, unterbricht den Siedlungszusammenhang zwischen der Wohnbebauung entlang der Straße zum Jugendheim und der Wohnbebauung des Melchower Rings. Mit der beabsichtigten Planung kann die innerörtliche Siedlungsstruktur geschlossen werden.

Dem Aufstellungsbeschluss zum BBP Nr. 143 beigelegt, wurde der Verwaltung der Gemeinde Schorfheide aufgetragen zu prüfen, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden kann.

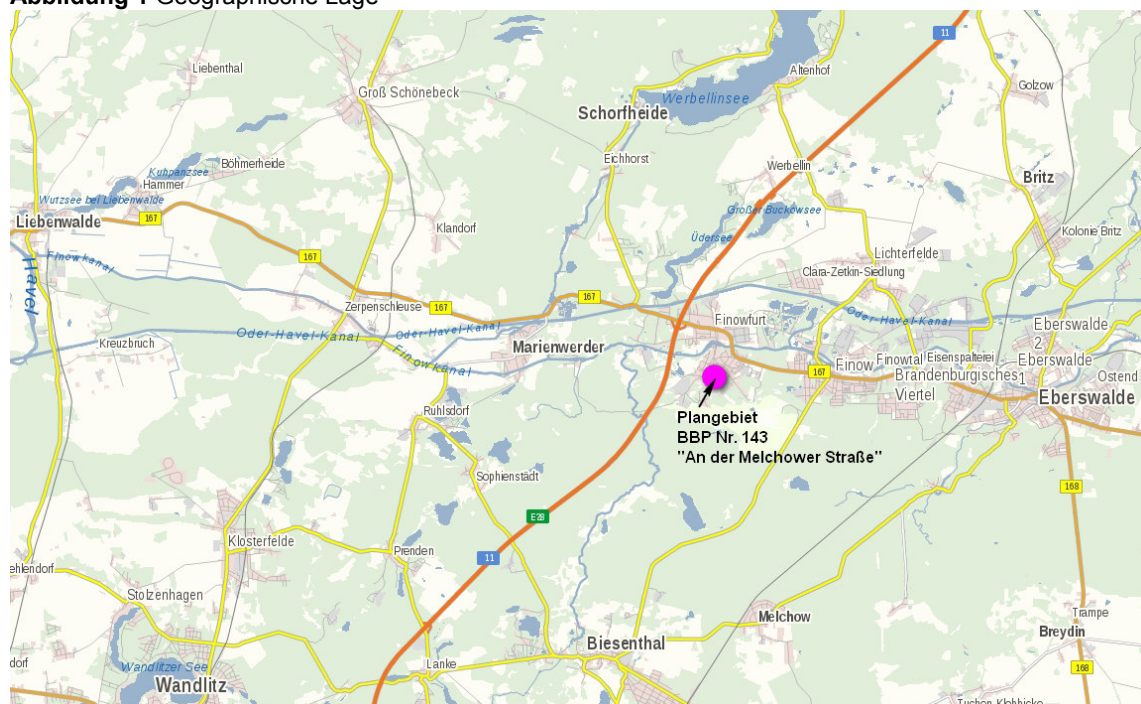
Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB sind, dass:

- die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden sollen
- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen wird
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen

Da die o.g. Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB im vorliegenden Fall gegeben sind, wurde das Planverfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt.

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Abbildung 1 Geographische Lage



**Abbildung 2** Lage des Plangebietes in der Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt



(Quelle Kartengrundlage Abb.1 und 2: Bildschirmfoto BRANDENBURGVIEWER, Karte: WebAtlasDE BE/BB halbton, GeoBasis-DE/LGB/BKG, geändert 27.03.2019)

Das Plangebiet befindet sich nördlich der ehemaligen Eisenbahnlinie in Finowfurt, wird im Osten durch die Melchower Straße, im Westen durch den Melchower Ring und im Norden durch die Grünfläche an der Kreuzung beider Straßen eingegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von 1,11 ha schließt die Flurstücke 951 bis 965, die aus ehemaligen Gesamtflurstücke 420 der Flur 10 in der Gemarkung Finowfurt hervorgegangen sind vollständig ein.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung des BBP Nr. 143

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass für den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „An der Melchower Straße“ war das Antragsschreiben zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens des Bevollmächtigten des Eigentümers für das Plangebiet vom 20. November 2018.

Als Planungsziel wurde die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern angegeben.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, insbesondere im infrastrukturell gut aufgestellten Ortsteil Finowfurt, veranlasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss am 13. Februar 2019 für den Bebauungsplan Nr. 143 „An der Melchower Straße“ zu fassen.

Mit der vorgesehenen Entwicklung von hauptsächlich Ein- und Mehrfamilienhäusern wird ein weiteres attraktives Angebot geschaffen, welches die Wohnraumversorgung in der Gemeinde Schorfheide unterstützt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das größtenteils mit Laubgehölzen (Robinien) bestandene Grundstück ist weitestgehend unbebaut. Mittig des Gebietes ist eine etwa 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche mit Maschendraht eingefriedet, in

der sich eine Schuppenanlage mit einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> befindet. Innerhalb dieser Zäunung werden Hühner gehalten, die Schuppen dienen zur Unterbringung der Hühner. Auf dem nordwestlichen Plangebietsrand liegt ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Melchower Ring. Im südlichen Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung ein Trampelpfad, der als fußläufige weiterführende Verbindung von der Straße zum Jugendheim über die Melchower Straße zum Melchower Ring genutzt wird.

**Abbildung 3** Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes und umgebende Bebauung



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Auftragsnummer: 135115388133083970 vom 19.02.2019

## 2.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an das Straßengrundstück des Melchower Rings und im Osten an das Straßengrundstück der Melchower Straße an. Die Ausweisung neu entstehender Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes ist nicht notwendig. Im Straßenraum liegen Trink- und Schmutzwasserleitungen, Fernmeldeleitungen sowie Gasversorgungsleitungen.

## 2.3 Natur, Landschaft, Umwelt

### 2.3.1. Naturräumliche Lage

Die Gemeinde Schorfheide liegt in nordöstlicher Richtung etwa 50 km vom Berliner Stadtzentrum entfernt im so genannten Brandenburgischen Wald- und Seengebiet sowie im Bereich der Schorfheide. Beide Naturräume gehören zur Mecklenburgischen Seenplatte, die sich aufgrund der geologischen Entstehung unterteilt in die Schorfheide, die Britzer Platte und das Eberswalder Urstromtal. Die geologische Formation der Schorfheide ist auf die Entwicklungen während der Hochphase der Weichseleiszeit vor ca. 20.000 Jahren zurückzuführen, in der sich mächtige Schichten eiszeitlicher Sedimente ablagerten. Während der Nacheiszeit bildeten sich am Rand der Endmoränen Schmelzwasserrinnen, die überwiegend in südwestliche Richtung entwässerten. So entstand das Eberswalder Urstromtal, welches für das Gemeindegebiet um den Ortsteil Finowfurt kennzeichnend ist<sup>1</sup>.

### 2.3.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gelten Natura 2000 Gebiete und SPA-Gebiete. Das Plangebiet befindet sich außerhalb solcher Gebiete.

Das nächst gelegene FFH- Gebiet und gleichzeitig Naturschutzgebiet trägt die Bezeichnung „Finowtal-Pregnitzfließ“ und befindet sich westlich der Autobahn A11.

Auf Grund der Entfernung und dem Charakter der vorgesehenen Nutzungsart im Plangebiet, sind Auswirkungen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, durch die Umsetzung des Planvorhabens, nicht zu erwarten.

### 2.3.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Ortsteils Finowfurt, der Gemeinde Schorfheide (siehe Abbildung 2). Im angrenzenden Umfeld befinden sich weitestgehend 2-geschossige Wohngebäude, deren zweites Geschoss vornehmlich als Dachgeschoss (Spitzdach) ausgebildet ist.

Das Plangebiet ist im Westen vom Melchower Ring, der mit Betonpflastersteinen befestigt ist, und im Osten von der Melchower Straße, die asphaltiert ist, eingegrenzt. Das Plangebiet weist eine annähernd dreieckige Form auf, dessen Spitze im Norden des Plangebietes liegt, dort wo der Melchower Ring auf die Melchower Straße trifft. Im Süden außerhalb des Plangebietes liegen noch Eisenbahnschienen, aus der Zeit, als es in Finowfurt noch Zugverbindungen und einen Bahnhof gab. Nordöstlich befindet sich der Sportplatz, eine gemeindliche Einrichtung, zu dem auch eine Tennisplatzanlage und ein Ballspielfeld gehören.



Gegenwärtig stellt die mit Waldbäumen bestandene Fläche eine Grünfläche dar, die die Siedlungsstrukturen zwischen Melchower Ring und Melchower Straße/Straße zum Jugendheim unterbricht. Inmitten der Fläche auf der östlichen Seite steht ein Schuppen, der als Stall für Hühner genutzt wird.

#### Abbildung 4

Blick vom Trampelpfad auf den Hühnerschuppen  
(Aufnahme D. Bandow)

<sup>1</sup> Zitiert aus Umweltbericht zum FNP der Gemeinde Schorfheide, Knieper + Partner, Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung, Berlin 2008

Ein Trampelpfad im südlichen Bereich ermöglicht eine Abkürzung der Wegverbindung zwischen Melchower Straße/Straße zum Jugendheim und dem Wohngebiet Melchower Ring.

Für Erholungszwecke wie Spaziergänge wird allenfalls die erwähnte Wegverbindung (Trampelpfad) genutzt. Hunde-Exkrememente links und rechts des Trampelpfades als auch im Grünbereich entlang der Verkehrsflächen zeugen davon, dass die Fläche von Hundebesitzern als Auslauf-  
fläche für ihre Tiere genutzt wird.



**Abbildung 5**

Blick in die südliche Waldfläche aus  
Richtung Osten (Foto: D. Bandow)



**Abbildung 6**

Blick auf den Trampelpfad in Richtung Westen  
.....(Foto: D. Bandow)

Weitere Pfade innerhalb der Waldfläche, die auf eine Erholungsnutzung (Spazierpfad) schließen lassen, sind nicht vorhanden.

Auf der westlichen Seite im südlichen Plangebietsteil erstreckt sich auf etwa 1.800 m<sup>2</sup> eine offene Ruderalfläche, die keiner erkennbaren Erholungsnutzung oder anderweitigen Funktion dient.



**Abbildung 7** Blick aus Norden auf die Ruderalfläche, rechts im Bild der Melchower Ring (Foto: D. Bandow)

***Bewertung/ Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung:***

Die Gehölzfläche, die eine Sichtbeziehung zwischen der Bebauung entlang der Straße Zum Jugendheim und jener Wohnbebauung die direkt westlich an das Plangebiet angrenzt und weitestgehend unterbindet, wird vollständig beseitigt. Es entstehen 2-geschossige Wohngebäude mit privaten Grünanlagen bzw. Gärten. Zunächst wird der Verlust der Gehölzfläche als erhebliche Veränderung empfunden werden. Mit der Bebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern schließen sich die vorhandenen Siedlungsstrukturen zwischen der Bebauung entlang der Melchower Straße und dem Melchower Ring.



### 2.3.4 Boden/Wasser

#### **Boden**

Die natürliche Bodenfunktion stellt sich als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dar. Der Boden ist Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Der Boden ist Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften. Insbesondere ist der Schutz des Grundwassers zu nennen. Der Boden erfüllt Archivfunktionen der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, ist Fläche für Siedlung und Erholung, ist Grundlage für wirtschaftliche und gewerbliche Standorte als auch für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Der anstehende Boden im Plangebiet erfüllt gegenwärtig im Wesentlichen natürliche Funktionen wie im Absatz 1 Satz 1 beschrieben.

Auf der Fläche wurden im April dieses Jahres 3 Bodenproben bis zu einer Tiefe von 6 m uOKG gezogen. Unter der 20 bis 30 cm starken humosen kalkfreien Oberbodenschicht stehen Feinsande bzw. Mittelsande an. Ab einer Tiefe von 4,50 m stehen an den beiden nördlichen Bohrungen Geschiebemergel und Ton an.

#### *Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

Die anstehenden zumeist sandigen Böden haben ein relativ geringes Rückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen, so dass das anfallende Niederschlagswasser schnell versickert und die Böden wieder schnell austrocknen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Die Eingriffe bestehen darin, dass der Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung verdichtet und versiegelt wird und als Grundlage für Vegetationsbestände, Lebensraum für Pflanzen und Tiere nachhaltig verloren geht. Der Umfang des Eingriffs durch Versiegelung ist auf **4.265 m<sup>2</sup> eingegrenzt**. Der Wert stellt die festgesetzte zulässige überbaubare Grundfläche dar.

#### **Wasser**

Im Plangebiet selbst als auch in der Umgebung sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

**Grundwasser** wurde ab 2,75 m uOKG am südlichsten Bohrpunkt und 3,50 m uOKG am nördlichsten Bohrpunkt bei der Probeentnahme am 4. April 2019 festgestellt. Auf Grund der überwiegend Mittelsandigkeit der untersuchten Bohrproben ist der Boden versickerungsfähig. Das heißt, das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich innerhalb der Plangebietsfläche versickert werden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

#### *Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken auf denen es anfällt versickern. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist dies unproblematisch möglich. Der Wasserhaushalt wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

### 2.3.5 Biotoptypen

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus 2 Biotoptypen zusammen. Zum einen aus einem zusammenhängenden Gehölzbestand mit der Hauptbaumart Robinie und einer ruderalen Halbtrockenrasenfläche.

Der Gehölzbestand wurde durch die Untere Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswald-

gesetzes klassifiziert. Im Schreiben der Forstbehörde vom 25. April 2019, Az.:LFB-0803-7020-1-05/19 GK Finowfurt wird die Waldfläche wie folgt beschrieben:

*Es handelt sich um eine Waldbestockung mit der Baumart Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die vor bezeichnete Baumart kommt natürlich vor bzw. wird forstlich angebaut und gilt somit als Waldbaum (Forstpflanze). Wald ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche.*

*Maßgebend ist allein, ob die Ansammlungen von Waldbäumen und Waldsträuchern einen flächenhaften Eindruck vermitteln. Solange der äußere Gesamteindruck eines entstehenden oder bestehenden Waldes anzunehmen ist, liegt auch bei lichterem Bestand Wald im Sinne § 2 Abs. 1 LWaldG vor.*

*Die Waldeigenschaft stellt allein auf objektive Kriterien ab und beschränkt sich auf eine tatsächliche Betrachtungsweise.*

*Bei der Feststellung der Waldeigenschaft bleiben etwaige Einträge der Nutzungsart im Grundbuch, Kataster oder anderen amtlichen und nichtamtlichen Plänen unberücksichtigt. Auch spielen hinsichtlich der Waldfeststellung weder die Art der Bestockung, deren Güte und Nutzbarkeit noch die Art der Entstehung eine Rolle.*

*Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide weist das Areal als „sonstige Grünfläche“ aus. Die Ziele der Raumordnung stehen einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nicht entgegen.*

*Der Waldflächenanteil der Gemarkung Finowfurt beträgt unkritische 47 %.*

*Die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart kann in Aussicht gestellt werden.*

*Auf der Waldfläche ruhen keine kompensationserhöhenden Waldfunktionen, das Ausgleichs- und Ersatzverhältnis beträgt 1:1. Zur Kompensation der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung ist eine 0,91 ha große Ersatzaufforstungsfläche im betroffenen, beziehungsweise benachbarten Naturraum nachzuweisen.<sup>2</sup>*

### **082814 Robinien-Vorwald trockener Standorte**

Etwa 80 %, 9.100 m<sup>2</sup>, der Plangebietsfläche sind mit Gehölzen vornehmlich der Art Robinie (*Robinia pseudoacacia*) verschiedener Altersstufen von 10 bis 60 Jahren bestanden.

Der überwiegende Anteil des Baumbestandes hat einen durchschnittlich Stammumfang von 80 cm, was auf ein Alter von etwa 35 Jahre hinweist. Einzelne Bäume, etwa 10 %, werden auf 60 Jahre geschätzt. Dazwischen wachsen Bäume mit Stammumfängen von weniger als 60 cm, die somit etwa 25 Jahre und jünger sind.

Ganz vereinzelt stehen in den Randlagen des Waldstücks Gehölze der Arten Birke (*Betula pendula*), Flatterulme (*Ulmus laevis*) und Kiefern (*Pinus sylvestris*).

Eine Strauchschicht ist nahezu nicht vorhanden. Die wenigen Arten setzen sich aus Flieder (*Syringa vulgaris*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Rainweide (*Ligustrum vulgare*), später Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Sprösslingen von Linde und Eiche zusammen.

Die Vegetationsschicht (Krautschicht) wird vornehmlich gebildet aus Quecke (*Elytrigea repens*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*).

### **Ruderalfläche**

Die auf der westlichen Seite im Südteil offene Freifläche setzt sich aus den Biotoptypen **03229 sonstige ruderale Halbtrockenrasen** und **03249 sonstige ruderale Staudenfluren** zusammen.

---

<sup>2</sup> Ersatzaufforstung siehe Punkt 5.5.1

Der Staudenanteil der Ruderalflur ist entlang des Melchower Rings und der südlichen Waldkante höher, so dass eine trennende Darstellung der beiden Biotypen auf der Bestandskarte vorgenommen wurde. Auffällig in der Staudenflur war der teils flächige Bestand an Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) entlang der Waldkante. Als weitere Arten sind beispielhaft aufzuzählen, Zypressenwolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) Bastardluzerne (*Medicago x varia*), weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), schwarze Königskerze (*Verbascum nigrum*) u.a.. Der Staudenbestand ist mit Gräsern wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), weicher Trepse (*Bromus mollis*) Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Quecken (*Elytrigia repens*) durchsetzt.

Neben den Gräsern wie Wiesenrispe (*Poa pratensis*), Quecke, Glatthafer, Knaulgras u.a. lassen sich in der ruderalen Halbtrockenrasenflur Feldbeifuß (*Artemisia campestris*), Rispenflockenblume (*Centaurea stoebe*), Natternkopf (*Echium vulgare*) und Graukresse (*Berteroa incana*) finden.

Innerhalb der Halbtrockenrasenflur finden sich kleinflächig Abschnitte in denen Silbergras (*Corynephorus canescens*), Mauerpfeffer (*Sedum acre*) und die besonders geschützte Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*) wachsen, die klassische Sand-Trockenrasenarten sind. Die Flächen sind in ihrer Gesamtheit kleiner als 250 m<sup>2</sup> und fallen somit nicht in den Schutzstatus eines geschützten Biotops.

*Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind von durchschnittlicher Wertigkeit und gelten als weit verbreitet. Die Blühaspekte der Robinien als auch der Ruderalflur haben eine Bedeutung als Nahrungsquelle für viele Insektenarten.

2.3.6 *Faunistische Arten (Tiere)*

2.3.6.1 *Brutvögel*

Der Gehölzbestand auf der Fläche ist geeignet für Vogelarten deren Fortpflanzungsstätte an Gebüsch und Bäume gebunden sind und die in Siedlungsnähe oder auch Parkanlagen vorkommen. Allgemein sind dies Elstern, Spechte (Bunt- und Grünspecht), Blaumeisen, Kohlmeisen, Amseln, Tauben (Ringeltauben), Fitis, Gartengrasmücke u.a..

Bei den 5 Begehungen im Frühjahr 2019 (April/Mai/Juni) wurden folgende Arten an Brutvögeln erfasst:

**Tabelle1** Brutvögel

Artname		Anzahl Brutpaare	Brutzeit	Brut-habitat	Vorkommen (als Brutvogel) in BB; Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997 <sup>3</sup>
Amsel	Turdus merula	2	A 02 – E 08	N, F	Sehr häufig stabil
Blaumeise	Parus caeruleus	1	M 03 – A 08	H	Sehr häufig stabil
Buchfink	Fringilla coelebs	1	A 04 – E 08	F	Sehr häufig stabil
Fitis	Phylloscopus trochilus	1	A 04 – E 08	B	Sehr häufig Rückgang
Grauschnäpper	Muscicapa striata	1	E 04 – M 08	N,	häufig Rückgang
Grünfink	Carduelis chloris	1	A 04 – M 09	F	Sehr häufig Rückgang
Hausperling	Passer domesticus	1	E 03 – A 09	H, F	Sehr häufig stabil
Kohlmeise	Parus major	1	M 03 – A 08	H	Sehr häufig stabil

Brutzeiten nach Niststättenerlass Brandenburg 2018

<sup>3</sup> Angabe gemäß Niststättenerlass Brandenburg 2018

Bruthabitate nach Niststättenerlass Brandenburg 2018: H = Höhle, N = Nischenbrüter, F = Freibrüter B = Bodenbrüter  
Alle erfassten Arten sind im Bestand ungefährdet und werden weder in der Roten Liste Deutschland, noch in der Roten Liste Brandenburg aufgeführt.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt bei Amsel, Buchfink, Fitis und Grünfink nach der Brutperiode. Bei den anderen 4 Arten erlischt diese erst mit Aufgabe des Reviers.

#### *Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

Trotzdem es sich um eine recht große Gehölzfläche handelt, wurden verhältnismäßig wenige Brutvögel erfasst. Die Waldfläche stellt sich relativ strukturarm und eintönig dar. Der Baumbestand weist nur verhältnismäßig wenige Altbäume<sup>4</sup> auf, die ggf. Höhlen aufweisen könnten, die für typische Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise, Star oder Spechtarten geeignet sind. Auf der Ruderalfläche wurden keine Brutvögel erfasst. Die Fläche ist zu klein und zu dicht am Siedlungsbereich gelegen, um für Arten des Offenlandes als Fortpflanzungsstätte zu dienen.

Mit Verlust der Gehölzfläche geht der Lebensraum für die an diesem Lebensraum gebundenen Tierarten verloren. Je nach Ausgestaltung der späteren privaten Gärten und Außenanlagen können sich ggf. Arten wie Hausrotschwanz und Sperling als auch Amsel einfinden. Für Blau- und Kohlmeisen, Grauschnäpper und Haussperling müssen mit Hilfe von Nistkästen/Nisthilfen (Halbhöhlenkästen) Fortpflanzungsstätten geschaffen werden, um artenschutzrechtliche Verbote abzuwenden.

#### *2.3.6.2 Reptilien / Amphibien*

Als Lebensraum für Amphibien ist die Fläche schlichtweg auf Grund fehlender Gewässer im und um das Plangebiet ungeeignet.

Reptilien wie Blindschleiche, Waldeidechse oder die streng geschützte Zauneidechse konnten selbst bei mehrfachen Begehungen und reptiliengünstigen Wetterbedingungen im April und Mai nicht festgestellt werden.

Mögliche Ursache für das Fehlen, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse (Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie) kann sein, dass der vergangene sehr heiße und trockene Sommer 2018, der sich 2019 nahezu wiederholt hat, eine günstige Populationsentwicklung standortabhängig unterbunden hat, aber auch Hauskatzen, aus dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen, die die Reptilien als Beute jagen.

#### *Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

Trotz relativ guter Habitatvoraussetzungen (besonnte, sandige grabfähige Böden) konnten keine Reptilien im Plangebiet festgestellt werden.

Der potentielle Lebensraum für Reptilien und auch für Insekten geht nicht vollständig verloren, da private Grünflächen entstehen, die als Lebensraum für Reptilien und Insekten geeignet sein können. Dies hängt im hohen Maß von der Strukturvielfalt des Gartens ab.

#### *2.3.6.3 Insekten*

Anfang Juli 2019 wurden auf der gehölzfreien Fläche (Biototyp **03229** und **03249**) mehrere Tagfalter wie Zitronen- und Distelfalter, Kohlweißling, Ochsenauge und Schachbrettfalter sowie Hummeln und Bienen beobachtet, die den Nektar der blühenden Stauden sammelten.

Vorkommende europäisch geschützte Anhang IV- Arten können ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Wirtspflanzen, die für die Entwicklung der jeweiligen Art erforderlich sind nicht festgestellt wurden bzw. der Standort als Lebensraum ungeeignet ist. Im Einzelnen sind dies:

---

<sup>4</sup> Siehe Ausführung unter Punkt Fledermäuse, Erfassung Bäume

- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)
- Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*)

Wirtspflanze beider Arten ist der: Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), der auf Grund seiner Standortansprüche nur in feuchten bis nassen Wiesen zu finden ist.

- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)

Wirtspflanze: verschiedene Ampferarten (die nicht sauer schmecken dürfen<sup>5</sup>)

Lebensraum: ampferreichen Nass- und Feuchtwiesen

- Nachtkerzenschwärmer Proserpinus proserpina.

Wirtspflanze: Nachtkerze, Weidenröschen

Lebensraum der Larve oft an Wiesengraben, Bach- und Flussufern sowie auf jüngeren Feuchtbächen zu finden. Es handelt sich meist um nasse Staudenfluren (d.h. Flächen, die von mehrjährigen, hochwachsenden, krautigen Pflanzen bestanden sind), Flussufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsige Röhrichte, sowie Feuchtkies- und Feuchtschuttfluren. Gemäß Verbreitungskarte des Bundesamt für Naturschutz im Plangebiet und umliegend keine Vorkommen verzeichnet

#### 2.3.6.4 Fledermäuse

Am 2.9.19 erfolgte durch Herrn Matthes und Herrn Thomas Grewe (Bürogemeinschaft für ökologische und faunistische Freilanduntersuchungen) eine orientierende Untersuchung des Baumbestandes hinsichtlich der Eignung als Quartier für Fledermäuse. Es ist festzustellen, dass 13 Bäume des Gehölzbestandes potentielle Zwischenquartiere für Fledermäuse sein können. Darüber hinaus wurden anhand eines Detektors 4 Fledermausarten festgestellt, von denen 3 Zwischenquartiere in Bäumen nutzen.

**Tabelle 2** Durch Detektor festgestellte Fledermausarten

Wissenschaftliche Bezeichnung	Dtsch. Bezeichnung	Schutzstatus*	Habitatansprüche/ Lebensraum	Eignung des Plangebietes
Myotis nattereri	Fransen fledermaus	Anhang IV –FFH Ungefährdet RL-D Nicht gefähr. RL-E	Baumfledermaus; Wald und Siedlungen	Zwischenquartier
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Anhang IV –FFH Ungefährdet RL-D Nicht gefähr. RL-E	Baum- und Gebäudefledermaus	Zwischenquartier
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Anhang IV –FFH Ungefährdet RL-D Nicht gefähr. RL-E	Baumfledermaus typische waldbewohnende Fledermaus mgl. gewässernah	Zwischenquartier
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	Anhang IV –FFH RL-D; Gefährdungsausmaß unbekannt RL-E nicht gefährdet	typische Gebäudefledermaus	Nahrungsgast

\* Quelle: [www.ffh-anhang4.bfn/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-fledermaeuse.html](http://www.ffh-anhang4.bfn/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-fledermaeuse.html) de

RL-D Rote Liste Deutschland (Meinig et al. 2009)

RL-E Rote Liste Europa (Temple & Terry 2007)

<sup>5</sup> <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/schmetterlinge/grosser-feuerfalter-lycaena-dispar.html>

Gemäß Angabe Matthes/Grewe können Winterquartiere weitestgehend ausgeschlossen werden, da die Stammdicke der untersuchten Bäume nicht ausreichend ist, um als frostfreies Winterquartier zu genügen.

**Abbildung 8** Darstellung der Baumstandorte für potentiellen Zwischenquartiere



Bildnachweis: Google Earth, 30.4.2019, verändert

**Tabelle 3** Beschreibung und Bewertung der Bäume mit potentieller Zwischenquartiereignung

Nr.	Baumart	BHD ca. in cm	HR Höhlenöffnung	Höhe Höhlenöffnung	Baumzustand	Habitatstrukturen	Bewertung 1 bis 3
1	Robinie	60 cm	S	2,5 m	vital	Höhlung hinter abstehender Borke	1
2	Robinie	20 cm	N	1,6 m	vital	Stammverletzung, kleine Höhlung	1
3	Robinie	60 cm	S	1,5 m	vital	Stammverletzung, kleine Höhlung	1
4	Robinie	30 cm	W	1,5 bis 3 m	vital	lose Borkenschollen	1
5	Robinie	70 cm	mehrere	3 bis 8 m	vital	mehrere Spalten hinter abstehender Borke	2
6	Robinie	70 cm	mehrere	3 bis 8 m	vital	mehrere Spalten hinter abstehender Borke	2
7	Robinie	70 cm	mehrere	4 bis 8 m	vital	Spechthöhle + mehrere Spalten	2

Nr.	Baumart	BHD ca. in cm	HR Höhlenöffnung	Höhe Höhlenöffnung	Baumzustand	Habitatstrukturen	Bewertung 1 bis 3
						hinter absteher Borke	
8	Robinie	75 cm	mehrere	2 bis 8 m	vital	mehrere Spalten hinter absteher Borke	2
9	Robinie	70 cm	mehrere	2 bis 8 m	vital	mehrere Spalten hinter absteher Borke	2
10	Robinie	35 cm	mehrere	1 bis 8 m	vital	mehrere Spalten hinter absteher Borke	1
11	Robinie	50 cm	mehrere	2 bis 9 m	vital	mehrere Spalten hinter absteher Borke	1
12	Robinie	30 cm	mehrere	1 bis 5 m	vital	mehrere Spalten hinter absteher Borke	1
13	Robinie	50 cm	mehrere	2 bis 6 m	vital	mehrere Spalten hinter absteher Borke	1

BHD: Brusthöhendurchmesser; HR: Himmelsrichtung; Bewertung: 1 = geringer bis mittlerer Wert, 2 = hoher Wert, 3 = sehr hoher Wert

*Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

Alle in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und fallen somit in den Schutzstatus des § 44 des BNatSchG (besondere Artenschutz).

Einzelne Bäume des Gehölzbestandes auf dem Plangebiet sind als Zwischenquartier für Fledermäuse geeignet. Diese gehen mit der Fällung der Bäume vollständig verloren.

Zwischenquartiere der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermausarten sind aus artenschutzrechtlicher Sicht Ruhestätten, so dass diese bei Verlust zu kompensieren sind, um die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Unter Punkt 5.5.3 sind entsprechende Ersatzquartiere beschrieben.

Das Plangebiet dient gleichwohl als Jagdgebiet für die Fledermäuse, die hauptsächlich Insekten wie Nachtfalter, Zweiflügler, Hautflügler, Wanzen und Käfer jagen und vertilgen.

Mit Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern entstehen neben den baulichen Anlagen private Grünflächen, die je nach Ausprägung und Vielfalt Insekten Lebensraum bieten, die wiederum im Nahrungsspektrum der Fledermäuse stehen, so dass von keinem vollständigen Verlust des Jagdgebietes auszugehen ist.

#### 2.3.6.4 Artenschutz

##### **Rechtliche Grundlagen**

Den nachstehenden Ausführungen kann entnommen werden, ob durch das beabsichtigte Planvorhaben ein Verstoß gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten eintreten könnte.

Der Bebauungsplan selbst löst keine Verbotstatbestände aus. Kann das durch den Bebauungsplan planungsrechtlich zulässige Bauvorhaben jedoch auf Grund der damit ggf. verbundenen artenschutzrechtlichen Verstöße nicht umgesetzt werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und es besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des Baugesetzbuches § 1 Absatz 3.

Die Gemeinde muss die artenschutzrechtlichen Verbote deshalb bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Die Gemeinde ist somit verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Als Grundlage für die Prüfung, ob vorhabenbedingte Auswirkungen auftreten, die gegen artenschutzrechtliche Vorgaben verstoßen, ist der § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heranzuziehen.

Demgemäß ist es verboten:

*„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Die Absätze 2 bis 4 des § 44 BNatSchG finden in der Bauleitplanung keine Anwendung wohl aber der Absatz 5, dieser lautet:

*„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

*1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*



2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Dem Wortlaut des vorstehenden Gesetzestextes ist zu entnehmen, dass bei der Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zwischen den national (nur in Deutschland) und den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/ EWG, europäische Vogelarten sowie geschützte Arten einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG) zu unterscheiden ist.

Die national durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) unter besonderen Schutz gestellten Arten sind von den Zugriffsverboten (§ 44 Absatz 1 BNatSchG) ausgenommen (siehe § 44 Absatz 5 letzter Satz BNatSchG), und zwar unabhängig davon, ob sie nach der BArtSchV ggf. auch zusätzlich unter strengen Schutz gestellt sind.<sup>6</sup>

Die Betroffenheit national geschützter Arten ist im Rahmen der Eingriffsbewältigung abzuarbeiten. Das heißt, die Auswirkungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen unterliegen gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander.

Eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG liegt bislang nicht vor.

### **Artenschutz im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 143**

Die erfassten **Brutvogelarten** sind häufig bis sehr häufig vorkommend. Keine der erfassten Arten wird in der Roten Liste Deutschland oder der Roten Liste in Brandenburg als gefährdet eingestuft oder sind in der Vorwarnstufe. Sie besitzen von Natur aus eine relativ hohe Siedlungsdichte. Bei Verlust der Habitatflächen im Gebiet finden sie in der Umgebung, v.a. in den angrenzenden Gärten und Gehölzbeständen, aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume. Verdrängungseffekte können daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Bruthöhlen/Nistplätze der Kohl- und Blaumeise, Grauschnäpper und Haussperrling, welche im Wechsel regelmäßig weitergenutzt werden, gehen bei der Rodung des Gehölzbestands verloren. Hier ist über Kompensationsmaßnahmen für einen Ersatz der verlorengehenden Brutstätten bzw. Bruthabitate zu sorgen, um das Verbot des § 44 Absatz 1 Nr. 3 abzuwenden

Erforderlich ist die Anbringung von geeigneten Nisthilfen, die vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar im Umfeld der Baufläche anzubringen sind (siehe Ausführung unter Punkt 5.5.3).

<sup>6</sup> Ulrich Kuschnerus, Münster 2011, vhw-Seminar-Unterlage Natur- und Artenschutz in der Bauleitplanung

Ähnliche bzw. gleichgelagerte Sachverhalte sind artenschutzrechtlich bei den potentiellen Zwischenquartieren der erfassten **Fledermausarten** zu berücksichtigen.

Die potentiellen Zwischenquartiere stellen Ruhestätten dar, die gemäß § 44 BNatSchG unter Schutz stehen. Die geplante Beseitigung der Bäume mit Zwischenquartierqualitäten stellt einen Verbotstatbestand dar, der durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden kann (§ 44 Absatz 5 „...Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. ...“

Sofern die Ersatzquartiere zeitnah der Abholzung im Umfeld der Gehölzfläche (Raum Finowfurt) eingerichtet sind, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner Auslösung des Verbotstatbestand kommt.

Um die Tötungs- und Verletzungsgefahr (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) der Fledermäuse bei der Holzung der Bäume auszuschließen, dürfen die Fällarbeiten erst mit Einsetzen der Frostperiode ab November durchgeführt werden. Ab Anfang November sind die Fledermäuse regelhaft in den Winterquartieren.

#### **FFH-Anhang IV Pflanzenarten**

Pflanzenarten die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind wurden im Plangebiet nicht erfasst. Darüber hinaus schließen die vorhandenen Standortfaktoren ein Vorkommen jener Arten aus.

Darüber hinaus ist der Verlust der Waldfläche generell durch eine Erstaufforstung zu kompensieren. Dies soll unweit in der Gemarkung Werbellin geschehen, so dass dort wieder Lebensräume entstehen, die den Ansprüchen der erfassten Arten entsprechen.

Um artenschutzrechtliche Tötungsverbot nicht auszulösen sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten generell außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.

Die lokale Population der jeweiligen Arten ist durch den Verlust der Gehölzfläche nicht gefährdet. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Neben den benannten Vogelarten sind **keine** weiteren Tier- oder Pflanzenarten betroffen, die entsprechend der Bestimmungen des § 44 BNatSchG Absatz 5 artenschutzrechtlich abzuhandeln sind.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Bau- und Fällzeitenregelung) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

#### *2.3.7 Klima/ Luft*

Aufgrund der zunehmenden Entfernung von der Ostsee werden die maritimen Klimaeinwirkungen zugunsten der kontinentalen eingeschränkt, d.h. die Gegend besitzt ein Übergangsklima. BÖER in LEHMANN et al. (1981) rechnet den Raum zum Klimagebiet "Stärker maritim beeinflusstes Binnentiefland".

Die jährliche Schwankung der mittleren Temperaturen liegt bei rund 19 °C, der Jahresgang des Niederschlags zeigt ein deutliches Sommermaximum und somit merkbar kontinentale Züge.

Da sich das Untersuchungsgebiet, abgesehen von Unterbrechungen durch Hochdrucklagen, im Bereich ganzjähriger Zyklonentätigkeit befindet, erhält es zu allen Jahreszeiten Niederschlag.

Die Jahresniederschlagswerte schwanken zwischen rund 490 und 660 mm.

Daraus resultiert, dass besonders auf den grundwasserfernen Sandstandorten die Vegetation von dem in den Einzeljahren zur Verfügung stehenden Niederschlagsangebot stark beeinflusst wird und in trockenen Sommern wie dem 2018 und 2019 erhebliche Dürreschäden entstehen können.

### *Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

Der Baumbestand auf der Plangebietsfläche übernimmt allgemein die Funktion der Frischluftentstehung der für die unmittelbar angrenzenden Flächen von Bedeutung sein kann. Dieser Effekt entfällt mit dem Verlust der Gehölze.

#### *2.3.8 Mensch und die Bevölkerung insgesamt*

Mit der Entwicklung der Plangebietsfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entstehen für die angrenzenden Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf den Menschen, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Zu betrachten sind die Immissionen, die in das entstehenden Wohngebietes eingetragen werden können.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Zweigstelle der TSR Recycling GmbH & Co. KG, die Wertstoffe, insbesondere Metalle, einer Wiederverwendung zuführt. Im Weiteren befindet sich der Sportplatz mit Tennisplatz nordöstlich angrenzend an das Plangebiet, von dem aus Emissionen entstehen können, die auf die Nutzungen im Plangebiet einwirken.

Um die relevanten immissionsschutzrechtlichen Belange zu ermitteln, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben welches der Planbegründung als **Anlage 1** beigefügt ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallausbreitungsberechnungen in 4 Szenarien durchgeführt, um die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf das B-Plangebiet mit der geplanten Bebauung zu prognostizieren.

#### **Anlagengeräusche nach TA Lärm**

Szenario 1: Ermittlung der Schalleinwirkung von anlagenbezogene Schall durch den Schrottplatz

#### **Anlagengeräusche nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)**

Szenario 2: Ermittlung der Schalleinwirkung von Sportlärm durch den Betrieb auf dem Tennisplatz

Szenario 3: Ermittlung der Schalleinwirkung von Sportlärm durch den Betrieb auf dem Tennisplatz während Tennisturnieren an Wochenenden als seltene Ereignisse

Szenario 4: Ermittlung der Schalleinwirkung von Sportlärm durch den Betrieb auf dem Tennisplatz und gleichzeitigen Betrieb auf dem Handballfeld (5 mal im Jahr) als seltenes Ereignis

Weitere Emissionsquellen, die auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirken, insbesondere in den angrenzenden Mischgebieten, sind nicht vorhanden.

Das Umfeld der Anlage wurde entlang der Melchower Straße und des Querweges sowie der Spechthausener Straße bei dem Vororttermin Ende Februar durch den Gutachter begangen.

Außer dem kleinen Schrotthandel mitten zwischen Wohnhäusern und südlich des Bebauungsplanes, der augenscheinlich Handsortierungen von Schrott vornimmt und in kleinem Stiel arbeitet, sind keine schallwirksamen Nutzungen aufgefallen.

### *Bewertung / Voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung*

#### **Anlagengeräusche nach TA Lärm – Schrottplatz**

An keinem maßgeblichen Immissionsort überschreiten die Beurteilungspegel die zulässigen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1 für anlagenbezogene Ge-

räusche in der Tagzeit. Nachts und sonntags findet kein Betrieb des Schrottplatzes statt. Einschränkungen für Wohnbereiche im B-Plangebiet bestehen aus schallschutztechnischer Sicht nicht.

### **Sportanlagengeräusche**

Die prognostische Ermittlung der Lärmeinwirkungen durch die angrenzende Sportanlage auf das geplante Wohngebiet erfolgte anhand der gegenwärtig bekannten Nutzungszeiten die wie folgt durch die Gemeindeverwaltung angegeben wurden:

- Nutzung durch den Tennisclub Finowfurt für Training und 12 x im Jahr für Turniere oder Wettkämpfe am Wochenende.
- Nutzung durch den Handballverein und durch Freizeitspieler für Volleyball max. 5 x im Jahr zwischen Mai und Juli und im September

Der ermittelte Beurteilungspegel für den ungünstigsten Fall überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Vorgaben der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) Nummer 1.5 des Anhangs 1 (seltene Ereignisse) in Verbindung der TA Lärm Punkt 6.3 werden jedoch eingehalten.

Darüber hinaus wurde als Beurteilungsgrundlage die Spielart „Feldhockey“ herangezogen, da für Handball keine Angaben zu Geräuschemissionen zur Verfügung standen.

Auf Grund des Einsatzes von Holzschlägern beim Feldhockey ist davon auszugehen, dass die herangezogenen Schallemissionen höher liegen als diese tatsächlich zu erwarten sind. Die Schallimmissionswerte bei Handball fallen etwas niedriger aus.

Erheblich belästigende Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet durch die Nutzungen der Sportanlage sind nicht zu erwarten, sofern der Status quo beibehalten wird.

Eine Intensivierung der Nutzung der Sportanlage über die angeführten Betriebszeiten und Nutzungshäufigkeiten und Sportarten hinaus, ist nicht vorgesehen.

Die Richtwerte der 18. BImSchV werden somit an keinem maßgeblichen Immissionsort, unter Berücksichtigung seltener Ereignisse und der Beibehaltung des Status quo der außerschulischen Sportanlagennutzung überschritten.

#### *2.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Es ist nicht bekannt, dass sich auf der Fläche Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Kultur- oder Sachgüter befinden.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG).

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Standort des Plangebietes ist als Außenbereichsfläche (§ 35 BauGB) im Innenbereich (§ 34 BauGB) zu bezeichnen. Die Plangebietsfläche ist ca. 1,1 ha groß und 2-seitig durch öffentliche Verkehrsflächen, den Melchower Ring und die Melchower Straße verkehrstechnisch erschlossen. Die zukünftige zulässige überbaubare Fläche, die vorrangig der Wohnnutzung dienen soll, beträgt 4.265 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist allseitig von Siedlungsstrukturen umgeben bzw. grenzt an 2 Seiten (Osten und Westen) an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht vorgesehen und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Dem Aufstellungsbeschluss zum BBP Nr. 143 beigefügt, wurde der Verwaltung der Gemeinde Schorfheide aufgetragen zu prüfen, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach

§ 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden kann.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB sind:

- die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden sollen
- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen wird
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gegeben sind, wird das Planverfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt.

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zur Prüfung dessen, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konform läuft, wurde an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg eine entsprechende Zielfrage gestellt. Die grundsätzliche Aussage der Mitteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 16. Mai 2019 lautet, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Dies wurde in der Stellungnahme der GL vom 16.08.2019 zum Entwurf des BBP bestätigt. Seit dem 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft.

Das Planvorhaben ist gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP HR zu beurteilen. Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde bereits mit dem Schreiben vom 16. Mai 2019 festgestellt, dass die Planung auch nach den Vorgaben des LEP HR zulässig sein wird. In deren Stellungnahme vom 16.08.2019 wurde dies bekräftigt.

Hinsichtlich des Ziels 5.2 entspricht die Planung dem LEP HR, da die Fläche im Osten, Westen und Norden direkt an vorhandene Siedlungsbereiche angrenzt. Umfangreiche Erweiterungen der technischen als auch sozialen Infrastruktur sind nicht erforderlich, zusätzliche Erschließungswege werden nicht benötigt, da das Plangebiet vom Melchower Ring und der Melchower Straße hinreichend erschlossen sind.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 anzurechnen.

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich weiterhin aus dem § 5 des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

Die Planungsabsicht entspricht dem § 5 Absatz 2 des LEPro 2007 insoweit, dass die Plangebietsfläche der Innenentwicklung zugeordnet wird.

Der Festlegungskarte des LEP HR ist zu entnehmen, dass für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen wurden.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Schorfheide verfügt über einen seit 2009 wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan kann über die Homepage der Gemeinde Schorfheide ([www.gemeinde-schorfheide.de/Bürgerservice/Städtebauliche Planungen](http://www.gemeinde-schorfheide.de/Bürgerservice/Städtebauliche_Planungen)) eingesehen werden.

In jenem Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als sonstige Grünfläche dargestellt. Im Osten grenzen Mischbauflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz an

das Plangebiet, die sich anschließenden Flächen im Westen sind als Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen dargestellt.



**Abbildung 4**

Ausschnitt Flächennutzungsplan (Arbeits-exemplar) mit Abgrenzung bzw. Darstellung der Abgrenzung des Plangebietes des BBP Nr. 143 (Hinweis: Die Abbildung ist ein Ausschnitt des von der Gemeinde als Arbeitsexemplar verwendeten Kartenmaterials, welches auf Grund der besseren Lesbarkeit (Bildqualität) hier als Darstellungsgrundlage verwendet wurde.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planziel des BBP sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Somit weicht das Planziel des BBP von der Nutzungsdarstellung des FNP ab. Generell ist dies durch eine Änderung des FNP, in einem separaten Planverfahren, zu korrigieren.

Für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB besteht i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplans anzupassen.

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat auf ihrer Sitzung am 13. Februar 2019 den Beschluss gefasst, den seit 2009 wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet zu überarbeiten und an die fortgeschrittene städtebauliche Entwicklung und den aktuellen Anforderungen anzupassen. In diesem Zusammenhang soll die Anpassung der Nutzungsdarstellung als Wohnbaufläche für den Planstandort Melchower Ring / Melchower Straße berücksichtigt werden.

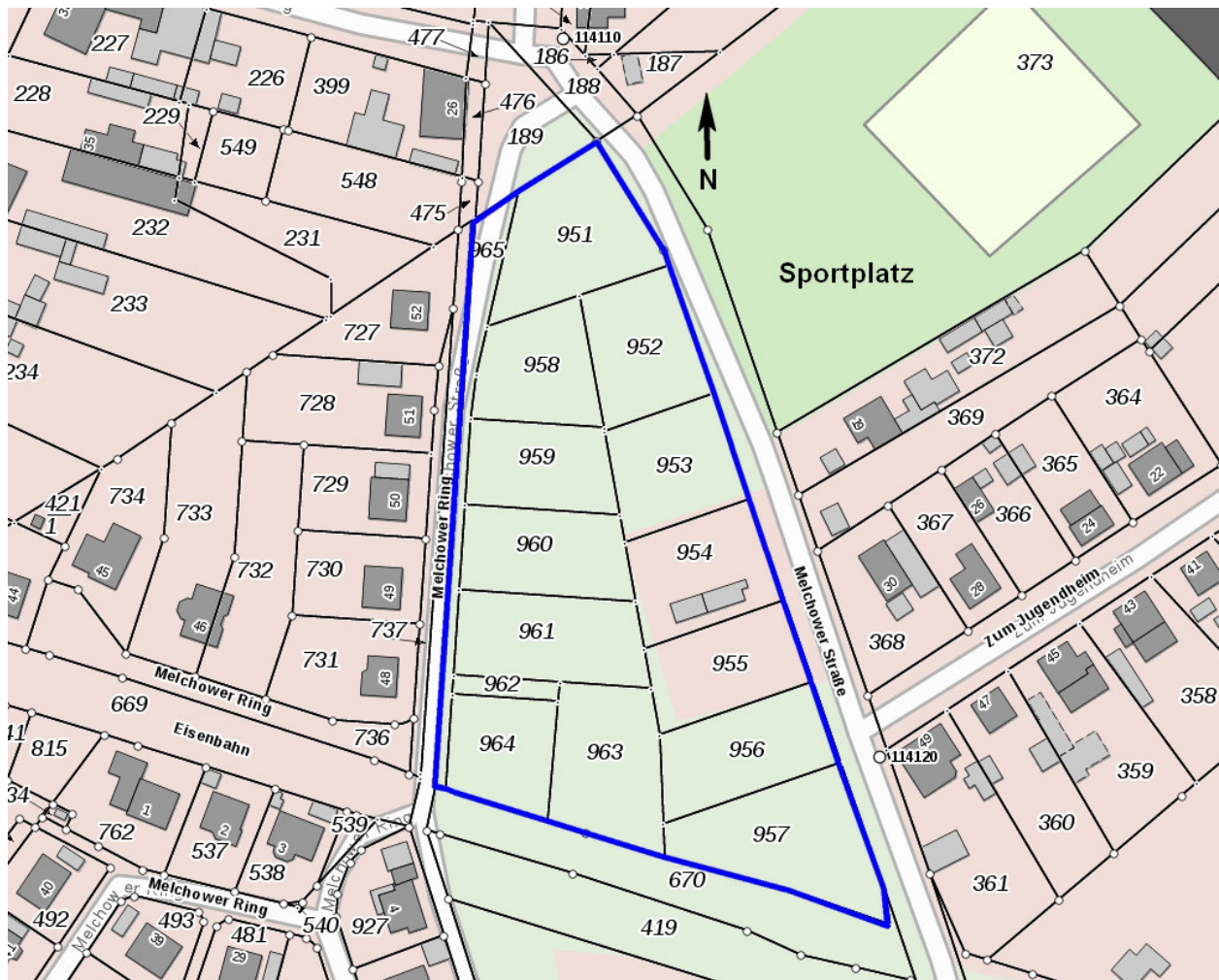
## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel der bauleitplanerischen Angebotsplanung ist die Schaffung der Voraussetzung für die Errichtung von 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit ca. 14 Wohneinheiten in offener Bauweise. Vorgesehen sind sowohl private Einfamilienhäuser als auch Mietwohnungen (Mehrfamilienhaus). Die Entwicklung dieser Fläche zu Wohnbauland erfüllt den Zweck, den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Schorfheide zu decken.

Das städtebauliche Konzept sieht die Aufteilung der Plangebietsfläche in 13 Wohngrundstücke und einem Wegegrundstück vor.

**Abbildung 8** Grundstücksaufteilung Plangebiet des BBP 143, Brandenburg Viewer 09.09.2019, verändert  
Die blaue Linie kennzeichnet den Geltungsbereich des BBP.



## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

Die Fläche des Plangebietes wurde in 15 Grundstücke geteilt.

Die festgesetzte Mindestgröße für Grundstücke von 600 m<sup>2</sup> wurde dabei weitestgehend berücksichtigt, um eine für Finowfurt untypische dichte Bebauung zu verhindern. Ausnahme bildet das Grundstück 962, welches ein Wegegrundstück darstellt und der Erreichbarkeit des Flurstücks 963 dient und das Straßengrundstück (Flurstück 965) auf dem die öffentliche Verkehrsfläche des Melchower Rings liegt.

Die gegenwärtige Nutzung des Grundstückes als Hühnerauslauffläche mit Stall einschließlich der Zaunanlage wird aufgegeben und zurückgebaut. Der Trampelpfad im südlichen Teil des Plangebietes entfällt durch die Grundstücksneuaufteilung.

#### 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Die **Art** der Bauflächen im Bebauungsplan ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen wurde im Bebauungsplan wie folgt eingeschränkt:

*TF 1.1 Die unter § 4 Absatz 3 BauNVO aufgezählten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.*

Der Ausschluss der gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, erfolgt hauptsächlich aus städtebaulichen Gründen.

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet grenzt im Westen an Wohnnutzungen, die dem Charakter eines reinen Wohngebietes entsprechen. Um die Wohnbedürfnisse der dort ansässigen Bevölkerung zu wahren, soll auf Anlagen und Nutzungen, die im Allgemeinen mit einem erhöhtem Störpotential verbunden sind, insbesondere durch den sich aus der Nutzung ergebenden Fahrzeugverkehr vermieden werden.

Die beplante Fläche erscheint zu klein um Platz für Tankstellen und Gartenbaubetriebe zu eröffnen. Ein Gartenbaubetrieb befindet sich unweit östlich an der Straße zum Jugendheim/ Ecke Spechthausener Straße. Eine Tankstelle befindet sich auf dem Gelände des Fachmarktzentrum im Osten des Ortsteils Finowfurt und an der B167 (Aral-Tankstelle neben ATU). Der Bedarf scheint hinreichend gedeckt zu sein. Die Gewerbeflächen entlang der Magistrale nördlich des Finowkanals bieten hinreichend Fläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung.

Darüber hinaus ergibt sich gemäß aktueller Rechtsprechung zur Anwendung des § 13 b BauGB die Anforderlichkeit, Nutzungen und Anlagen, die nicht im weitesten Sinne mit Wohnnutzungen in Verbindung gebracht werden können, wie Tankstellen, Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen im Wohngebiet auszuschließen. Das sich aus diesen Nutzungen unter Umständen ergebende Beeinträchtigungspotential ist nicht vereinbar mit der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001.

Den Anlagen für sportlichen Zwecke sowie den Schank- und Speisewirtschaften wird ein Beeinträchtigungspotential zugeordnet, das mit dem angestrebten Wohngebietscharakter konträr laufen kann. Sie sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig und insbesondere bei diesen Nutzungen soll eine Einzelfallprüfung der Zulässigkeit anhand der spezifischen Art des geplanten Betriebes oder Anlage erfolgen.

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet somit:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im vorliegenden Planentwurf wurden als **Maß der baulichen Nutzung** die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse (maximal 2 Geschosse) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (die im ausgewiesenen Baugebiet und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt) von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Zur Grundflächenzahl sind sämtliche bauliche Anlagen, die als solche im § 2 in der Brandenburgischen Bauordnung definiert sind, einzurechnen. Dies betrifft also auch Stellplätze, Garagen, Terrassen, Carports, Zuwegungen etc.. Festgesetzt wurde das zulässige Höchstmaß (Obergrenze) für allgemeine Wohngebiete von 0,4 (§ 17 BauNVO). Das bedeutet, dass nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche, welche als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt ist, überbaut werden darf. Bei einer Baugrundstücksfläche von beispielsweise 600 m<sup>2</sup> beträgt die zulässige überbaubare Fläche 240 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> x 0,4).



Hinsichtlich der Definition eines Vollgeschosses verweist die Baunutzungsverordnung im § 20 Absatz 1 auf landesrechtliche Vorschriften: *„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“*

Paragraph 2 Absatz 6 der der Brandenburgischen Bauordnung (2018) führt zum (Voll)Geschoss aus:

*„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“*

In der zu beachtenden Übergangsvorschrift zur Begriffsbestimmung von Vollgeschossen des § 88 Absatz 2 der BbgBO vom 15. November 2018, wird darauf verwiesen, dass zur Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses weiterhin der § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung vom 17. September 2008 (GVBl.I S. 226) anzuwenden ist. Die Definition deckt sich im Wesentlichen mit der geltenden Definition gemäß § 2 Absatz 6 BbgBO 2018.

Im Wohngebiet „An der Melchower Straße“ sollen Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig sein. Die Festsetzung lehnt sich an die in Finowfurt überwiegend vorzufindenden Wohngebäude an.

Die maximale Höhe eines (Voll)Geschosses ist weder im Sinne der BbgBO noch in der BauNVO festgelegt. Dennoch wird davon ausgegangen, dass ein Geschoss normalerweise eine Höhe von 2,50 m bis 3,50 m hat. Wird die Möglichkeit berücksichtigt den Keller 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen zu lassen, könnte die Gebäudehöhe, bei 2-geschossiger Bauweise, um 8,40 m liegen.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 2 nicht zulässig ist. Der benannte Paragraph lässt eine begrenzte Überschreitung der überbaubaren Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, etc. zu. Durch die getroffene textliche Festsetzung TF1.2 wird dies untersagt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebot des § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches, welcher besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Dem kommt der Plangeber mit dieser Festsetzung nach.

#### *5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise (§§ 22 und 23 BauNVO)*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche getrennt. Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ist die Baugrenze in einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze festgelegt worden. Eine Baugrenze wurde festgesetzt, um einen Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze für Anlagen der Hauptnutzung (z.B. Wohngebäude) vorzugeben.

Die textliche Festsetzung TF 1.5 bestimmt:

*Die straßenseitige Baugrenze darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht überschritten werden.*

Absicht dieser Festlegung ist, den Straßenraum aus gestalterischen Gründen offen zu halten.

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt (Planzeichen (o)). Die offene Bauweise regelt die Notwendigkeit eines seitlichen Grenzabstandes zur angrenzenden Nachbarbebauung bzw. dem Nachbargrundstück. Der einzuhaltende Abstand zur Nachbargrenze ist geregelt im § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

### 5.1.3 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten sollen gemäß TF 1.4 nicht mehr als 5,00 m breit sein. Eine Breite von 5 m für eine Grundstückszufahrt wird als völlig ausreichend betrachtet, um in bequemer Fahrweise auf das Grundstück zu gelangen. Eine breitere Zufahrt ist somit nicht erforderlich und wird im Hinblick auf § 1a BauGB, der auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden abzielt, entsprechend der Festsetzung begrenzt.

### 5.1.4 Grundstücksgrößen (§ 9 Absatz 1 Nr. 3)

Die Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> wurde auf Grund des städtebaulichen Konzeptes bestimmt (*Textliche Festsetzung TF 1.3*).

Die einzuhaltenden Grundstücksgrößen sind auch bei späteren etwaigen nachträglichen Grundstücksteilungen zu berücksichtigen. Ein z.B. 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück, auf dem ein Doppelhaus errichtet wurde, kann daraufhin nicht geteilt werden, da dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegensteht. Mit der Teilung entstünden Grundstücke, die kleiner als 600 m<sup>2</sup> wären. Grundstücke auf denen 2 Wohneinheiten geplant sind müssen auf Grund der getroffenen Festsetzung mindestens 1.000 m<sup>2</sup> betragen.

Die neu gebildeten Flurstücke erfüllen mit 2 Ausnahmen die Bestimmung der TF 1.3. Beide Ausnahmen sind Wegeflurstücke. Auf dem Flurstück 965, der Flur 10, Gemarkung Finowfurt befindet sich ein Teil der Verkehrsfläche des Melchower Rings. Das Flurstück 962, Flur 10, Gemarkung Finowfurt, ermöglicht die Erreichbarkeit des östlich angrenzenden Flurstücks 963 Flur 10, Gemarkung Finowfurt.

## 5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11)

Die Ausweisung einer Verkehrsfläche beschränkt sich im Plangebiet auf ein Teilstück der vorhandenen Straßenverkehrsfläche des Melchower Rings einschließlich dessen Entwässerungsmulde (Flurstück 965, der Flur 10, Gemarkung Finowfurt). Weitere Festsetzungen von Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und nichtzwingend notwendig, da die Grundstücke im Westen über den Melchower Ring und im Osten über die Melchower Straße erschlossen sind.

Entlang der Melchower Straße an der östlichen Plangebietsgrenze, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist ein 1,50 m breiter Gehweg geplant.

Erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der angrenzenden Straße ist durch die Etablierung von 13 bis 14 Wohneinheiten nicht zu erwarten. Nicht auszuschließen ist, dass es während Bauarbeiten zu temporären Behinderungen auf den Verkehrsflächen kommen kann, die jedoch durch eine gut abgestimmte logistische Bauablaufplanung und ggf. Absprachen mit den Anliegern vermeidbar sind.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung von Flächen für die Ver- und Entsorgung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB sind für das Plangebiet nicht erforderlich, da die Ver- und Entsorgung weitestgehend über vorhandene Leitungen erfolgt.

Die Kapazität der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu prüfen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass es keine umfangreichen Erweiterungen des vorhandenen Versorgungsnetzes geben wird. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA) als zuständiger Ver- und Entsorger führt in seiner Stellungnahme vom 27.05.2019 aus:

„...das vorgesehene Planungsgebiet der Gemarkung Finowfurt, Flur 10, Flurstück 420<sup>7</sup> ist durch öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen erschlossen.

Für den Anschluss an die Trinkwasserversorgungsanlage können die Leitungen in der Melchower Straße wie auch im Melchower Ring genutzt werden.

Der Schmutzwasseranschluss kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Melchower Ring erfolgen. Ein weiterer Anschlusspunkt befindet sich an unserem Schacht, Schachtnummer 2703, in der Straße Zum Jugendheim. Bei einer straßenbegleitenden Erschließung der Melchower Straße ist ein neuer Schmutzwasserkanal zu verlegen. Hierzu bedarf es eines Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit dem ZWA Eberswalde.“

Sowohl in der Melchower Straße als auch im Melchower Ring liegen Erdgas-Versorgungsleitungen der EWE-Netz GmbH an.

Für die Erschließung des Wohngebietes mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“ der EWE Netz GmbH.

### 5.3.1 Löschwasserbereitstellung

Die Vorhaltung von Löschwasser ist als Aufgabe der Kommunen festgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben der DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400 einzuhalten.

In der Melchower Straße in Höhe Kreuzung zur Straße zum Jugendheim befindet sich ein Hydrant der an einer DN 100- Hauptleitung anschließt. Die Strömungsgeschwindigkeit beträgt gemäß Berechnung 1,8 bis 2 m/s, was einer Fördermenge von 50 bis 56 m<sup>3</sup>/h entspricht.

Zur Sicherstellung und Nachweis wurde am 15.07.2019 eine Messung der Löschwassermenge veranlasst. Die geförderte Menge entspricht der erforderlichen Löschwassermenge.

### 5.3.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll zur Versickerung gebracht werden. Die textliche Festsetzung TF2.4 des Bebauungsplanentwurfes bestimmt dies. Mit dieser Festlegung wird dem § 54 des Brandenburgische Wassergesetzes gefolgt, welches die Versickerung des Niederschlagswassers vorschreibt, sofern es nicht verunreinigt ist. Die anstehenden Bodenverhältnisse aus Fein- und Mittelsanden lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu.

## 5.4 Begrünung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b)

Zur Begrünung der Grundstücke wurden folgende Maßnahmen bestimmt:

*TF (2.1) Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölze, Stauden etc.) und zu pflegen. (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB )*

*TF (2.2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehölze gemäß der Pflanzliste 1, der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt D.B., STU 14-16 cm zu pflanzen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> ist 1 Baum, ab 700 m<sup>2</sup>, 2 Bäume und ab einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> sind 3 Bäume zu pflanzen. Alternativ können anstelle eines Baumes 25 m<sup>2</sup> Strauch- oder Heckenpflanzungen mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je m<sup>2</sup> und einer Qualität: 2 x verpflanzt 60 cm bis 100 cm (Strauch) oder Heister, 2 x v. o.B. 150 -200 cm hoch oder 2 hochstämmige*

---

<sup>7</sup> Alte Bezeichnung des ehemaligen Gesamtflurstücks. Plangebietsfläche wurde in einzelne Grundstücke geteilt.

*Obstgehölze STU 10-12 cm, angelegt werden. Bereits vorhandene Gehölze auf dem Grundstück sind anzurechnen. (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB )*

***Erhalt und Pflege der Gehölze (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 i.V.m. § 178 BauGB)***

*(2.3) Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken gemäß TF 2.2 sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellungsanzeige umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.*

Die festgesetzten Anpflanzungen erfüllen neben dem gestalterischen in das Ortsbild einbindenden Aspekt, Funktionen als Nahrungsquelle und Lebens- und Fortpflanzungsstätte für Tiere wie Insekten z.B. Hummeln, Bienen, Schmetterlinge etc. und ggf. in Siedlungsbereichen vorkommenden Vogelarten wie Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen, Amseln und andere.

## **5.5 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

### *5.5.1 Erstaufforstung / Ausgleich Verlust der Waldfläche*

Der Verlust der Gehölzfläche, bei der es sich gemäß Aussage der Unteren Forstbehörde um eine Waldfläche im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes handelt, ist durch eine Erstaufforstung im betroffenen bzw. benachbarten Naturraum auszugleichen.

Die ausgleichende Erstaufforstung erfolgt im Verhältnis 1:1 (0,91 ha) in der Gemarkung Groß Schönebeck in der Flur 13, auf dem Flurstück 4.

In ihrer Stellungnahme vom 21.08.2019 zum Entwurf des BBP Nr. 143 wurden seitens der Unteren Forstbehörde folgende forstrechtliche Forderungen zur Art und Weise der Umsetzung der Ersatzaufforstung aufgestellt:

- 1.) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme muss so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung einer standort-gerechten, naturnahen Waldgesellschaft gewährleistet ist. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den für den Landeswald Brandenburg geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards (Grüner Ordner, Bestandeszieltypenerlass), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten. Die Baumartenwahl unterliegt darüber hinaus den Einschränkungen des Erlasses zur Sicherung gebiets-heimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden. Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden.*
- 2.) Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen. Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur entsprechen.*
- 3.) Die Erstaufforstungsfläche hat eine Gesamtgröße von 0,91 ha. Die Aufforstung ist so anzulegen, dass 0,20 ha der bisherigen Ödlandfläche über eine natürliche Sukzession bewaldet wird und auf den 0,71 ha derzeit bewirtschafteten Ackerfläche die Aufforstung durch Pflanzung erfolgt. Nachstehende  
- oberflächliche Bodenbearbeitung der Ackerfläche auf 0,71 ha zur Vorbereitung der Pflanzung*

- Anlage eines 3 reihigen Waldrandes mit den gebietsheimischen Straucharten, Schlehe, Pfaffenhütchen sowie Zweigriffligen Weißdorn, Verband 2 m x 1,5 m
- Aufforstung der Ackerfläche (nach Abzug des Waldrandes) mit 6000 Stk. Traubeneichen pro Hektar im Pflanzverband 2 m x 0,8 m, Herkunft 81804
- Errichtung eines Wildschutzzaunes um die Gesamtfläche mit einem 1,80 m hohen Knotengeflecht (rotwild- und hasendicht)
- der Wildschutzzaun ist nach Sicherung der Kultur wieder zu entfernen
- jährliche Pflegegänge (Begleitwuchsregulierung) bis zum Erreichen einer gesicherten Kultur i.d.R. nach 5-8 Jahren
- die Nachbesserungspflicht ausgefallener Pflanzen besteht bis zur protokollarischen Endabnahme der gesicherten Kultur
- die Auflagen gelten als erfüllt, wenn auf Antrag des Vorhabenträgers die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls bei Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur erfolgt.

- 4.) Die Kompensation der negativen Wirkungen einer Waldumwandlung muss abgesichert sein, damit dem Grundsatz der Walderhaltung in jedem Fall Rechnung getragen wird. Daher bedarf es zur Erfüllung der Vorgaben o.g. Erlasses der Festlegung einer Sicherheitsleistung. Diese beträgt für die zu erbringenden Leistungen auf den vorgeschlagenen Kompensationsflächen nach Festlegung der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 05.06.2019 insgesamt 20.749,00 €. Die Hinterlegung der Sicherheit kann in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten Bankbürgschaft oder der Einzahlung der Sicherheitsleistung auf ein Verwahrkonto erfolgen.

Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG und der WaldErhv. Sie berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten der Begründung einer standortgerechten Laubholzkultur einschließlich der Sicherung der Kultur vor biotischen Schäden sowie einer mind. 5-jährigen Pflege der Erstaufforstungsfläche bis zum Stadium der gesicherten Kultur. Unter „gesicherter Kultur“ wird hier eine mit jungen Waldbäumen und Sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen erwarten lässt. Die Bestockung ist dem Kulturstadium entwachsen, sie ist etwa hüft- bis mannshoch. Es sind weder Nachbesserungen von Pflanzenausfällen noch Kulturpflege- und Kultursicherungsmaßnahmen erforderlich. Dies ist i.d.R. nach 5-8 Jahren ab Kulturbegründung der Fall. Die untere Forstbehörde führt, auf Antrag des Kompensationspflichtigen, eine Endabnahme durch. Nach Feststellung der „gesicherten Kultur“ wird die Sicherheitsleistung vollständig zurückgegeben. Auf Antrag kann frühestens nach zwei Vegetationsperioden eine Zwischenabnahme durchgeführt werden, in deren Folge die Sicherheitsleistung anteilig zurückgezahlt wird.

#### 5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden/ Grundwasser

##### **Grundwasser**

Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutzgut Wasser, wurde durch die textliche Festsetzung TF2.4 festgelegt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt auch zur Versickerung zu bringen ist.

*TF(2.4) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG).*

Um zu vermeiden, dass das Grundwasser durch den natürlichen Niederschlagseintrag, der über Dachflächen, befestigte Freiflächen (Stellplätze/ Zufahrten) in das Bodenreich abfließt, ist der Aufbau einer entsprechend dicken, mindestens 20 cm starken Oberbodenschicht notwendig über die das abfließende Niederschlagswasser versickert und durch die obere humose Bodenschicht gereinigt wird. Durch Begrünungen des Oberbodens und Bepflanzungen wird dieser Prozess gefördert, zudem wird anfallendes Niederschlagswasser länger zurückgehalten. Es wurden diesbezüglich Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke (TF 2.1 und TF 2.2) getroffen.

### **Boden**

Um dem Grundsatz des § 1 a Absatz 2 BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...“ und „...Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen ...“ zu folgen, wurde die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen überbaubaren Fläche, verankert im § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung, durch die textliche Festsetzung TF 1.2 des Bebauungsplanes untersagt.

#### *5.5.3 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße*

### **Schutzmaßnahmen avifaunistischer Arten**

Baumfällungen und die Rodung bzw. Beseitigung von Sträuchern müssen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen. Die Brut- und Aufzuchtzeit umfasst den Zeitraum vom 1. März. bis 30. September eines Jahres. Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind im Herbst/ Winter, außerhalb der Brutzeit zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden. Das gleiche gilt für den Abriss/ Rückbau des Hühnerstalls. Alternativ ist das Gebäude durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf Brut- oder Aufzuchtgeschehen zu prüfen.

### **Schutzmaßnahmen Fledermäuse**

Innerhalb des Baumbestandes befinden sich 13 Bäume, die potentielle Zwischenquartiere für Fledermäuse sein können. Winterquartiere können auf der Fläche ausgeschlossen werden. Die Bäume haben keine ausreichende Stammdicke um die Fledermäuse über den Winter ausreichend vor Kälte zu schützen. Zur Vermeidung des Tötungsrisikos bei der Fällung der Bäume sind die Gehölze innerhalb der Frostzeit ab Anfang November abzuholzen. Ab Anfang November befinden sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren. Winterquartiere können im Baumbestand auf dem Plangebiet ausgeschlossen werden, da die Stammdicke der Bäume nicht ausreichend ist um als geeignetes frostfreies Winterquartier zu dienen.

Muss aus unbekanntem Gründen vor Einsetzen der Frostperiode gefällt werden, müssen die Gehölzarbeiten unter Aufsicht eines Fachgutachters durchgeführt werden.

Die potentiell in Frage kommenden Bäume sind dann unmittelbar vor der Fällung fachgerecht auf Fledermausbesatz zu prüfen und freizugeben. Ggf. ist bei Besatz der jeweilige Baum bis zum Einsetzen des Frostes stehen zu lassen.

### **Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Es sind, als Ersatz für den Verlust der Bäume mit Bruthöhlen, 8 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie 20 geeignete langlebige Fledermauskästen im Umfeld der Baufläche bzw. im Raum Finowfurt anzubringen.

Es sind dauerhaft haltbare Nistkästen und Fledermauskästen aus Holzbeton zu verwenden. Die Kästen für die Höhlen- und Nischenbrüter (Vögel) sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume oder ggf. auch an Gebäuden zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen und der selbstreinigenden Fledermauskästen sind unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

Die Standorte der jeweiligen Kästen sind zu dokumentieren (GPS-Koordinaten) und der Gemeinde Schorfheide mitzuteilen.

Die Nist- und Fledermauskästen sind zeitnah, bestens parallel zu den Gehölz-Fällarbeiten anzubringen, so dass nach der Winterruhe der Fledermäuse, etwa Ende März / Anfang April (witterungsabhängig) und zu diese für die jeweiligen Arten zur Verfügung stehen.

*Ersatzquartiere Fledermäuse:*

Kastenempfehlungen der Firma Hasselfeldt. [www.nistkasten-hasselfeldt.de](http://www.nistkasten-hasselfeldt.de)

Die Kastenmodelle sind in der Regel selbstreinigend und langlebig (Holzbeton).

Sie unterscheiden sich lediglich in der Spaltenbreite (für große Arten und für kleine Arten)

Bildnachweis: 2 x Hasselfeldt (Nisthilfen und Artenschutzprodukte)



Fledermaus-Spaltenkasten für  
Kleinfledermäuse  
Artikelnummer: FSK-TB-KF  
Anzahl 10 Stück  
Materialkosten pro Stück 60,00 €

Fledermausgroßraum-Spaltenkasten  
für Abendseglerwochenstuben  
Artikelnummer: FSK-TB-AS  
Anzahl 10 Stück

*Ersatzhöhlen / Nischen Vögel:*

Bildnachweis: 3 x Hasselfeldt (Nisthilfen und Artenschutzprodukte)



Artikelnummer NBH  
 Anzahl 4 Stück  
 (Ersatz für Haussperling und  
 Grauschnäpper)  
 (Materialkosten pro Stück 25,00 €)



Artikelnummer: M2-27  
 Anzahl 2 Stück  
 Ersatz für Blaumeise



Artikelnummer: R-32  
 Anzahl 2 Stück  
 Ersatz für Kohlmeise

## 5.6 Flächenbilanz

**Tabelle 2** Planstatistik

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>11.120 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausweisung Bauflächen</b> gesamt:	<b>10.660 m<sup>2</sup></b>
Davon:	
Zulässige überbaubare Grundstücksfläche Wohnen GRZ 0,4 (m <sup>2</sup> x 0,4)	4.264 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>

## 5.7 Kosten und Finanzierung

Alle mit dem Planvorhaben in Verbindung stehenden anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Investor getragen. Im Aufstellungsbeschluss wurde festgelegt, dass mit dem Vorhabenträger/Investor ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist.

## 5.8 Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 6. Verfahren

Am 13. Februar 2019 hat die Gemeindevertretung Schorfheide durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 „An der Melchower Straße“ entschieden, für das Flurstück 420, der Flur 10 in der Gemarkung Finowfurt, ein Planverfahren mit der Zielstellung der planungsrechtlichen Entwicklung einer Wohnbaufläche zu eröffnen.

Das Plangrundstück wurde während des Planverfahrens des Bebauungsplanes katasterrechtlich in 15 Flurstücke mit den Flurstücksnummern 951 bis 965, gleiche Flur, gleiche Gemarkung



geteilt. Es entstanden 13 Wohngrundstücke und 2 Wegegrundstücke. Auf einem der beiden Wegegrundstücke, dem Flurstück 965, liegt die Verkehrsfläche des Melchower Rings.

Dem Aufstellungsbeschluss beigefügt, wurde der Verwaltung aufgetragen zu prüfen, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden kann.

Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitplanverfahren sind ortsüblich bekannt zu machen. Dies erfolgte für den BBP Nr. 143 im Amtsblatt Nr. 02/2019 für die Gemeinde Schorfheide am 13. März 2019.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des beplanten Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Der Öffentlichkeit, zu denen auch die Kinder und Jugendlichen gehören, wurde in Form einer Bürgerversammlung am 16. April 2019 die Gelegenheit gegeben sich zur Planungsabsicht zu äußern bzw. Fragen zur Planung zu stellen.

Die Einladung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 03/2019 für die Gemeinde Schorfheide am 3. April 2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden ebenfalls frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, aufgefordert.

Die eingegangenen Hinweise, Anregungen ggf. Bedenken und Einwendungen wurden geprüft, ob diese im Planentwurf zu berücksichtigen sind. Erfolgte keine Berücksichtigung wurde dies begründet.

Darüber hinaus hat die Gemeindeverwaltung Schorfheide nach Prüfung und Beratung mit dem Landkreis Barnim entschieden, das Planverfahren gemäß 13 b BauGB weiterzuführen.

Der Planstandort erfüllt folgende maßgeblichen Entscheidungskriterien, die Voraussetzung für ein Planverfahren gemäß § 13 b BauGB sind:

- die Außenbereichsfläche grenzen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil,
- es werden vorrangig die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird nicht vorbereitet,
- es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Der entstandene Entwurf wurde für einen Monat vom 22. Juli 2019 bis einschließlich 23. August 2019 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6/2019 für die Gemeinde Schorfheide am 10. Juli 2019. Die Unterlagen waren auch auf der Homepage der Gemeinde Schorfheide digital einsehbar.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich zu der Planung schriftlich zu äußern und Hinweise und Anregungen sowie Bedenken oder Einwände vorzubringen. Seitens der Öffentlichkeit ergingen keine Stellungnahmen.

Mit dem E-Mail-Schreiben vom 19. Juli 2019 forderte die Gemeinde Schorfheide die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Als Frist für die Stellungnahmen wurde der 23. August 2019 angeben.

Einwendungen wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf nicht vorgebracht. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen insbesondere der unteren Naturschutzbehörde mit Hinweisen zu artenschutzrechtlichen Belangen, des Landesamtes für Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz, und der unteren Forstbehörde mit Vorgaben zur Ersatzaufforstung, flossen in die Planfassung des Bebauungsplanes ein.

Auf Grund dessen das Planverfahren gemäß 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB geführt wurde ergeben sich folgende Regularien:

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als „*vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“. Demzufolge sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Im durchgeführten beschleunigten Verfahren wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Darüber hinaus, ist gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern dessen Darstellung von dem des Nutzungsziels des BBP abweicht. Das heißt, ein parallel geführtes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist nicht zwingend erforderlich.

Auf ihrer Sitzung im Februar 2019 hat die Gemeindevertretung Schorfheide beschlossen, den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan an die fortgeschrittene städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schorfheide und an die den aktuellen Anforderungen anzupassen sowie die geplante Bodennutzung aller Ortsteile untereinander abzustimmen und weiterzuentwickeln.

Mit diesem Hintergrund wird das Planverfahren für die 9. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes parallel zum Verfahren des BBP Nr. 143 nicht weitergeführt, da die Gemeinde Schorfheide zeitnah den Flächennutzungsplan ändert und dann die Nutzungsdarstellung des Plangebietes von sonstiger Grünfläche in eine Wohnbaufläche angepasst wird.

Rechtswirksam wird der Bebauungsplan, nachdem der Satzungsbeschluss gefasst wurde, mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide.

### **6.1. Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen zum Entwurf wurden geprüft.

Einwendungen wurden seitens der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden nicht vorgebracht.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde zu bedenken gegeben, dass auf Grund des Fehlens der artbezogene Prüfung und Bewertung für jede einzelne Art unklar ist, ob der § 44 Abs. 5 BNatSchG überhaupt angewendet werden kann.

Dem wurde entgegengehalten, dass die Anwendung des § 44 Absatz 5 des BNatSchG außer Frage steht, da der Nachweis über den Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die Brutvogelarten erbracht wurde, in dem ergänzend in der Planbegründung dargelegt wurde, dass die angrenzenden im räumlichen Zusammenhang stehenden Strukturen für Freilandbrüter geeignet sind und zudem artentsprechende Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter möglichst im Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz wurde ausgeführt, dass den Aussagen des vorgelegtem Gutachten mit dem Stand vom 7.5.2019 (Anlage 1) gefolgt werden kann, sofern davon auszugehen ist, dass die Nutzung der plangebietsangrenzenden Sportanlage über die angeführten Betriebszeiten und Nutzungshäufigkeiten und Sportarten hinaus, nicht vorgesehen ist. Im Rahmen der Abwägung wurde angeführt, dass eine Intensivierung

der Nutzung der Sportanlage über den Status quo hinaus nicht vorgesehen ist. Die Planbe-  
gründung wurde diesbezüglich ergänzt.

## 7. Rechtsgrundlagen

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden nachstehende Rechtsgrundlagen zu Grunde  
gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel  
3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G  
v. 13.5.2019 I 706
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom  
21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5  
des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06],  
S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])