

## **Begründung der Planänderung**

### **1. Vorbemerkungen**

Am 03. Oktober 2003 ist der noch von der Gemeindevertretung von Groß Schönebeck beschlossene Bebauungsplan Nr. 5 „Böhmerheide“ in Kraft getreten. Ziel war die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Wohn- und Wochenendhäusern unter der Maßgabe des Erhalts eines stark durchgrüntes Baugebietes.

Seit dem 26. Oktober 2003 ist Böhmerheide ein eigenständiger Ortsteil der Gemeinde Schorfheide.

Es gab langjährige Bestrebungen vieler Grundstückseigentümer, das Wohnrecht in Böhmerheide zu erwerben und ihren Erstwohnsitz nach Böhmerheide zu verlegen. Die Gemeindevertretung beschloss aus städtebaulicher Sicht, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan durchzuführen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Böhmerheide“ ist am 17.10.2008 rechtswirksam geworden. Sie sieht nach wie vor eine lockere Bebauung mit einem großen Grünanteil vor.

### **2. Ziel der 2. Planänderung**

Durch die 1. Planänderung wurde den Grundstückseigentümern in vielen Bereichen die Möglichkeit eingeräumt, ihre bereits bestehenden Wochenendhäuser durch Baugenehmigung in Wohnhäuser umzuwandeln, was unter Umständen auch mit einer geringfügigen Erweiterung einhergehen sollte.

Mit den Bauanträgen muss die Einhaltung der Planfestsetzungen nachgewiesen werden. Aufgrund des Bestandes an baulichen und anderen Anlagen und aufgrund des gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde entstehenden zusätzlichen Stellplatzbedarfs kann bei einer Anzahl von Fällen vor allem auf den bereits bestehenden kleineren Grundstücken dieser Nachweis nicht erbracht werden.

Dieser Widerspruch der bestehenden Planung in sich soll durch die vorgesehenen Änderungen beseitigt werden.

Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes bei Erhalt eines durchgrüntes Wohngebietes besser und gerecht zu werden, soll eine Planänderung, die im gesamten Plangebiet gilt, durchgeführt werden.

### **3. Verfahren**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Schorfheide haben am 28.04.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Da durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) an. Dabei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Allen von der geplanten Änderung Betroffenen soll die Gelegenheit gegeben werden, eine Stellungnahme abzugeben. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Diese erfolgte vom 25.10.2010 bis einschließlich 24.11.2010. Zur Erläuterung der sich ergebenden Konsequenzen wurde am 22.10.2010 zusätzlich eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von der geplanten Änderung sind nur der Landkreis Barnim und die Gemeinde selber berührt, wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober/November 2010 und im Ergebnis der Prüfung eingehender Bauanträge zur Nutzungsänderung im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet, wurde festgestellt, dass die vorgesehene Änderung mit Stand April 2010 ihren

Zweck nicht erfüllen kann.

Aus diesem Grund wurde die geplante Änderung nochmals variiert und die Beteiligung der Betroffenen in Form einer Offenlage wiederholt. Die Offenlage des geänderten Entwurfs fand vom 26. April bis einschließlich 09. Mai 2011 statt. Während dieser Zeit ging die Stellungnahme eines Bürgers ein, der auf eine mögliche Ungleichbehandlung in den Planfestsetzungen hinwies. Dieser Widerspruch sollte in Abstimmung mit dem Ortsvorsteher des Ortsteiles Böhmerheide ausgeräumt werden. Da eine weitere Verdichtung des Plangebietes die Folge ist, wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß Beschluss vom 30. Mai 2011 durch Auslage des geänderten Planentwurfs vom 04. Juli bis einschließlich 18. Juli 2011 erneut beteiligt. Während der Offenlage sind keine Stellungnahmen eingegangen. Eine erneute Beteiligung der Behörden war nicht notwendig, da die einzig betroffene Behörde, der Landkreis Barnim, zu genau dieser Änderung bereits Stellung genommen hat.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

Die Planänderung wird als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide rechtswirksam.

Die Änderung des Bebauungsplans bedarf nach § 10 Absatz 2 BauGB keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

#### **4. Ergänzte Planfestsetzungen und ihre Begründung**

Das Plangebiet besteht zur Zeit aus etwa 300 möglichen Wohngrundstücken, etwa 60 % davon sind größer als 800 m<sup>2</sup>, etwa ein Viertel ist größer als 1.600 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird einerseits eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, andererseits soll bereits bestehenden Grundstücken eine sinnvolle Nutzung und Bebauung ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Böhmerheide“ – 1. Änderung werden wie folgt geändert:

##### **4.1 Die GRZ wird für das allgemeine Wohngebiet auf einheitlich GRZ 0,2 festgesetzt.**

**Die Unterscheidung zwischen WA 1 und WA 2 entfällt.**

Begründung:

Die bisher festgesetzten unterschiedlichen Grundflächenzahlen im Plangebiet erscheinen bei genauer Betrachtung willkürlich und können im Einzelfall nicht begründet werden. Schon aufgrund der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebaubarkeit der meisten Grundstücke im Wesentlichen begrenzt.

Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu genügen, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt.

##### **4.2 Festsetzung 2**

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Sätze 1 bis 3 werden gestrichen.

Begründung:

Mit der Streichung der Festlegung wird eine allgemeine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung von 50 % zulässig.

Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan konnte eine Überschreitung von 20 bis 40 % zugelassen werden.

Bei einer Durchschnittsgröße von 1000 m<sup>2</sup> können mit dieser Planänderung pro Grundstück zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut werden. Diese Fläche ist aufgrund der vorhandenen Bebauung zum Teil bereits jetzt realisiert.

Eigentümer, die erweitern möchten, können das nur, wenn der entsprechende Grünausgleich realisiert wird, was in der Regel möglich ist.

Die mögliche Nutzungsänderung von Wochenend- in Wohnhäuser zieht entsprechend Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Regel einen zusätzlichen Stellplatzbedarf und damit, auch wenn ansonsten keinerlei Erweiterungen notwendig oder vorgesehen sind, automatisch eine Vergrößerung der überbauten Fläche nach sich. Aufgrund der relativ kleinen oftmals im Bestand bereits ausgeschöpften überbaubaren Fläche in den Wohngebieten kam es regelmäßig zu Konflikten, die mit dem Planungsziel der Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ im Widerspruch standen.

Die sich aus der Änderung ergebende mögliche Vergrößerung der überbaubaren Fläche in den Wochenendhausgebieten ist im Wesentlichen so gering, dass eine zusätzliche einschränkende Festsetzung nicht begründbar wäre.

#### **4.3 Festsetzung 2a**

##### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**

Ausnahmsweise kann bei bestehenden Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA), die kleiner als 600 m<sup>2</sup> sind, eine überbaubare Grundfläche von maximal bis zu 180 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn gleichzeitig eine maximale GRZ von 0,4 nicht überschritten wird und der Grünausgleich des zusätzlichen Eingriffs nachgewiesen wird.

##### Begründung:

Damit können bestehende Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bis 600 m<sup>2</sup> die Generalfestsetzung für die GRZ ausschöpfen und bestehende Grundstücke, die kleiner als 600 m<sup>2</sup> sind, werden so behandelt als wären sie 600 m<sup>2</sup> groß sofern sie die laut Baunutzungsverordnung § 17 maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten und für den entsprechenden Grünausgleich gesorgt wird.

Etwa ein Viertel aller Grundstücke im Plangebiet erreicht bei Ausschöpfung der maximalen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundfläche die kleiner als 180 m<sup>2</sup> ist, was zwar für Wochenendgrundstücke bei einer maximal zulässigen Größe der Wochenendhäuser von 80 m<sup>2</sup> unproblematisch ist, bei kleinen Wohngrundstücken jedoch aufgrund der einerseits bereits bestehenden Überbauung und andererseits aufgrund der intensiveren Nutzung und dem damit im Zusammenhang stehenden größeren Platzbedarf für bauliche Anlagen mit den bestehenden Festsetzungen teilweise kaum realisierbar ist. Das führte vor allem bei Bauanträgen zur Nutzungsänderung vorhandener Wochenendhäuser auf kleineren Grundstücken immer wieder zu Problemen und steht im Widerspruch zum eigentlichen Planungsziel - Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

Aus diesem Grund wird bei bereits bestehenden kleineren Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet (< 600 m) ausnahmsweise eine größere überbaubare Fläche (maximal bis zu 180 m<sup>2</sup>) zugelassen, wenn der Grünausgleich gewährleistet werden kann und gleichzeitig die in der Baunutzungsverordnung § 17 angegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4) nicht überschritten wird. Ohne die letztgenannte Ergänzung der Festsetzung wäre eine unübliche und nicht gewollte Verdichtung in Bereichen des Wohngebietes mit kleineren Grundstücken möglich.

#### **4.4 Festsetzung 3a**

##### **Grundstücksgröße (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)**

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Wochenendhausgebiet darf die Größe der Baugrundstücke 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

##### Begründung:

Der typische Charakter einer relativ lockeren Bebauung des Plangebietes soll im Großen und Ganzen erhalten bleiben und einer überdurchschnittlichen Nachverdichtung des Gebietes soll entgegen gewirkt werden.

Die Mehrzahl der Grundstücke ist zum jetzigen Zeitpunkt größer als 800 m<sup>2</sup>. Auch

kann bei einer Grundstücksgröße von mindestens 800 m<sup>2</sup> bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine sinnvolle Bebauung realisiert werden. Aus diesem Grund wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Umsetzung der Festsetzung liegt nach aktueller Rechtslage in der Verantwortung der Vermesser.

Dieser Begründung ist ein aktueller Flurkartenauszug beigelegt, so, dass nachträgliche Teilungen nachvollziehbar werden.

Eine unzulässige Teilung kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass neue Grundstücke nicht bebaubar oder geplante Bauvorhaben nicht zulässig sind.

## 5. Auswirkungen

Aufgrund der Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche kann es in bestimmten Bereichen des Plangebietes zu einer weiteren Verdichtung der Bebauung, Verringerung des Freiraumes für den Einzelnen und einer intensiveren Bodennutzung kommen.

Andererseits wird durch die festgelegten Baufelder und die Neufestsetzung einer Mindestgrundstücksgröße der relativ lockere von Grün geprägte Charakter in anderen Bereichen des Plangebietes in stärkerem Maße erhalten bleiben als es ohne diese Festsetzung möglich wäre.

Auch aufgrund des gefestigten Bestandes ist davon auszugehen, dass das bisher vorhandene und zulässige Verhältnis zwischen Bebauung und Durchgrünung im Plangebiet im Wesentlichen in etwa gewahrt bleibt.

Eventuelle zusätzliche Eingriffe auf einzelnen Grundstücken durch Mehrversiegelung werden in der Regel aufgrund der bestehenden Vereinbarungen, wenn auch an anderer Stelle, ausgeglichen.

## 6. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

Schorfheide, 02. November 2011

Anlage: - Flurkartenauszug vom 02. November 2011  
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5  
„Böhmerheide“ – 1. Änderung vom 16. Juli 2008