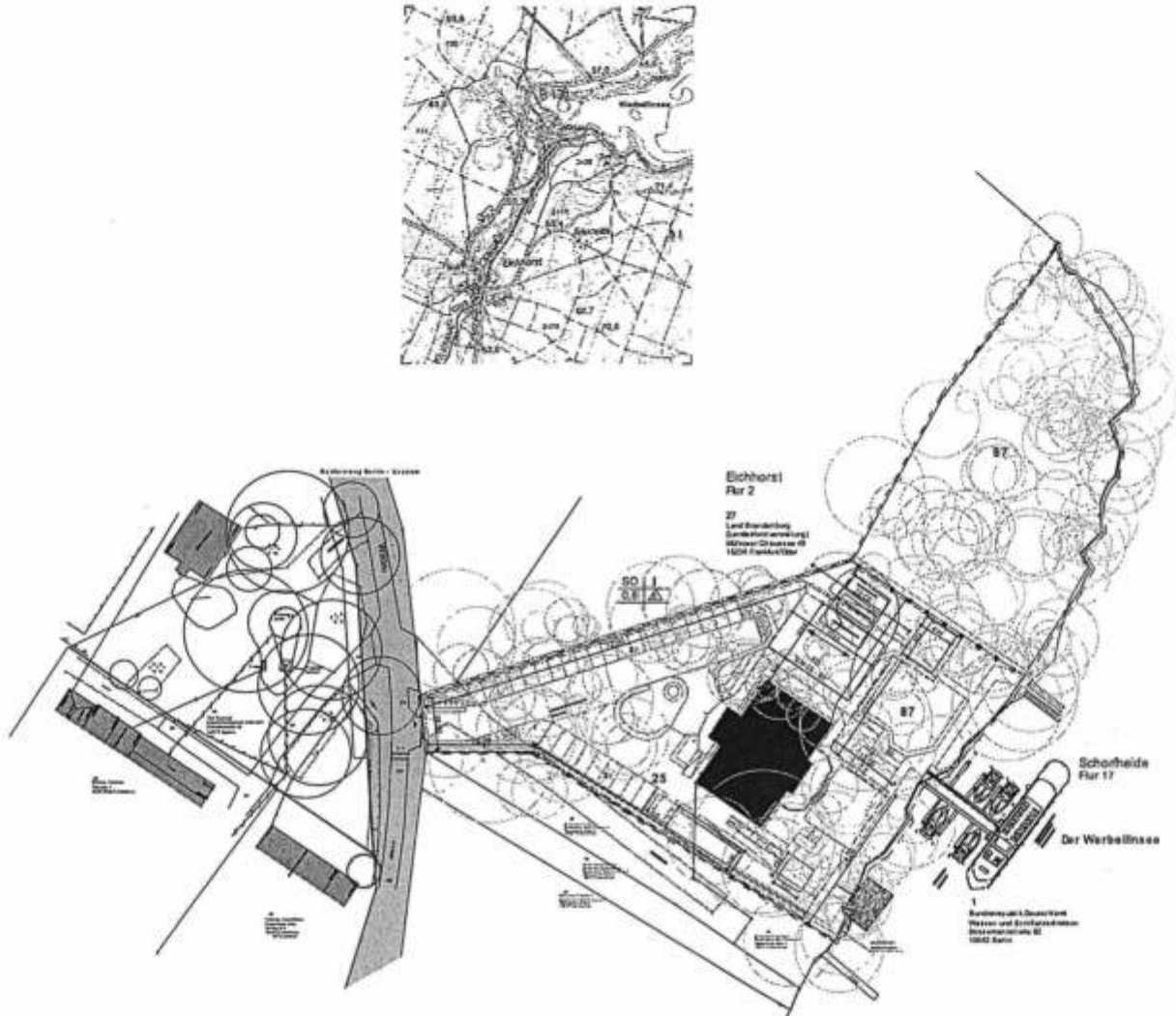


Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 „Café Wildau“



Datum:

09.07.2008

Bauherr:

Caren von Hertzberg
Große Weinmeisterstraße 25 a
14669 Potsdam

Planverfasser:

Projektbüro Dömer & Partner GmbH
Büro für Architektur und Technische Ausrüstung
Bahnhofstraße 7
16227 Eberswalde
Tel. 03334/30 38 0, Fax 03334/35 40 10

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 „Café Wildau“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Die in den angrenzenden Bereichen lebenden Menschen werden hauptsächlich durch ein höheres Verkehrsaufkommen (vorrangig nur in den Sommermonaten) in Ihrer Lebensqualität geringfügig beeinträchtigt. Diese wird kompensiert durch die Anlage von dezentralen Stellplätzen und der Verbesserung des Straßenraumes. An die Kosten für die Erneuerung der Straße beteiligt sich der Vorhabenträger. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Die besonders zu schützenden Arten und Lebensräume werden entweder nicht beeinträchtigt oder Beeinträchtigungen sind so marginal, dass sie eindeutig weit unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Der günstige Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Arten ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht gefährdet.

Im Hinblick auf die Erhaltungsziele werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht. Weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft fallen zwar unter die Eingriffsregelung des BbgNatSchG, sie sind aber nicht „FFH-relevant“. Das geplante Vorhaben steht nicht in Konflikt mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Werbellinkanal“

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden während der Planung berücksichtigt:

Sämtliches Abwasser wird in einer Abwassersammelgrube gesammelt und extern entsorgt.

Zur Schonung der dortigen Vegetation und Tierwelt wurde von der Anlage einer Liegewiese im nördlichen Bereich Abstand genommen.

Aus dem gleichen Grund wurde auf das Vorhaben, außerhalb des B-Plan-Gebietes einen uferparallelen Bootsanlegesteg auf Höhe des nördlichen Bereiches (also im Wesentlichen bereits im FFH-Gebiet) verzichtet.

Die Planung im Bereich Ufergehölzbestand Werbellinsee wurde im Hinblick auf den fast vollständigen Erhalt der Ufergehölze überarbeitet. Ursprünglich war lediglich der Erhalt von Einzelbäumen vorgesehen. Nun ist lediglich die Beseitigung von Gebüsch, die Entnahme von toten und absterbenden Bäumen und nur weniger vitaler Bäume vorgesehen. Die Uferlinie wird allenfalls punktuell befestigt (Zuwegungen zu Infrastruktur auf dem See – nicht Gegenstand des B-Planes)

Das Fledermausquartier bleibt im Prinzip erhalten. Wenngleich die südliche (bereits z.T. eingefallene) Hälfte des Kellers überbaut wird, wird der Keller in gleicher Größe in nördlicher Richtung erweitert. Im Detail werden die Erfordernisse des Fledermausschutzes berücksichtigt. Der Fledermauskeller ist gegen Betreten im Winter zu sichern.

Im Hinblick auf die Fledermäuse im Fledermauskeller werden in den Monaten von Oktober bis März keine Bauarbeiten stattfinden, die mit starken Erschütterungen und mit stärkerem Lärm (besonders tiefer und hoher Frequenzen) verbunden sind.

Die Flächenversiegelung im Umfeld der Gebäude wird auf das absolut unabdingbare Maß beschränkt. Die Versiegelungsflächen werden zudem in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Trotz der durchgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bleiben weiterhin Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes bestehen. Diese Eingriffe gelten als unvermeidbar. Innerhalb des B-Plan-Gebietes sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Ausgleichspflanzungen sind auf dem Gelände des Café Wildau nicht realisierbar.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt dennoch hinsichtlich des Ausgleiches der Eingriffe ein Defizit, welches mangels geeigneter Flächen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund besteht das Erfordernis, gleichwertige Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes im naturräumlichen Zusammenhang als Ersatzmaßnahme auszuweisen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass keine negativen Folgewirkungen für das Schutzgebiet FFH-Gebiet „Werbellinkanal“ und damit für das Landschaftschutzgebiet im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ und im Einzelnen für Ihre Schutzgüter und Entwicklungsziele zu erwarten sind

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.04.2008 gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gingen von Behörden und Nachbargemeinden 30 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 12.12.2007 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

2.3 Offenlage und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung am 02.01.2008-01.02.2008 gingen 24 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 28.04.2008 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

2.4 Offenlage und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung am 19.0.2008-02.06.2008 gingen 20 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein.

3. Planungsalternativen

Da es sich um die Wiedererrichtung des „Café Wildau“ handelt, besteht, bezogen auf den Standort, keine anderweitige Planungsmöglichkeit. Bezogen auf den Planinhalt gibt es zu diesen Änderungen keine tragbare Alternative.

Schorfheide, 17.07.2008



Gemeinde Schorfheide
BAUAMT
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide

