

Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“

Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Zielstellung der Vorhabenträgerin ist es, auf dem Flurstück 84 der Flur 16 in der Gemarkung Groß Schönebeck Ferienunterkünfte zu errichten. Die Besonderheit an diesen Ferienunterkünften ist, dass diese als Erdhäuser ausgeführt werden sollen. Erdhäuser sind Bauten, deren Außenwände und das Dach mit Erde überdeckt sind.

Die in diesem Konzept liegende besondere Art des Urlaub-Machens gibt es in dieser Weise in der Schorfheide noch nicht. Das Vorhaben wird die Region bereichern und ein einzigartiges Erlebnis für Touristen sein. Hinzu kommt die naturnahe Lage der Erdhäuser in Verbindung zum Damwildgehege, welches der eigentliche Auslöser zum Grundgedanken der Entstehung von Ferienunterkünften an diesem Standort ist und einen wesentlichen Bestandteil des Konzeptes darstellt.

Die Grundfläche der geplanten Erdhäuser ist 6-eckig und beträgt ca. 25 m². Die sogenannten Module sind wie in einer Bienenwabe miteinander verkoppelbar, so, dass die einzelnen Module als Reihe zusammengeschlossen werden können. Die Module werden nicht in die Erde hineingebaut, sondern werden mit einer entsprechend dicken Erdschicht bedeckt und angeschüttet.

Von der Vorhabenträgerin ist es geplant, maximal 5 Ferienunterkünfte und eine Betriebswohnung zu errichten. Zunächst soll mit 3 Ferienwohnungen das Vorhaben begonnen werden. Abhängig von der Nachfrage und wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist eine spätere Erweiterung um 2 Ferienunterkünfte angedacht.

Da die Erdhäuser eine relativ geringe Aufenthaltsfläche bieten, ist ein Gemeinschaftsraum in einem separaten Gebäude geplant. Die Räumlichkeit soll ausschließlich der Bewirtung der Gäste bzw. dem Zusammensein in geselliger Runde dienen. Ein Carport mit einer Grundfläche von 12 m x 5 m soll 4 PKWs als Unterstellmöglichkeit dienen.

Die Umsetzung dieser Idee macht die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig, dessen positiver Verfahrensabschluss die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schafft. Mit dem Schreiben vom 29. Juli 2014 stellte die Vorhabenträgerin somit bei der Gemeinde Schorfheide den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeinde, auf Antrag des Vorhabenträgers, über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ohne die Durchführung des Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Vorhaben nicht umsetzbar.

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat auf ihrer Sitzung am 3. September 2014 unter der Beschlussnummer BA/0024/14 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“ beschlossen. Auf der gleichen Sitzung wurde unter der Beschlussnummer BA/0025/14 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Der Beschluss wurde am 19. September 2014 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide Nummer 07/2014 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am Dienstag, den 28. Oktober 2014 um 18:30 Uhr in den Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr von Groß Schönebeck, Ernst-Thälmann-Straße 52 in 16244 Schorfheide. Der Termin wurde am 17. Oktober 2014 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide Nummer 08/2014 bekannt gemacht. Seitens der Einwohner wurden weder Hinweise, Anregungen noch Bedenken zur Planung vorgebracht.

Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“

Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im Zeitraum vom 12. Januar 2015 bis 06. Februar 2015 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, sich zum Vorentwurf und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Mit dem Schreiben vom 12. Januar 2015 wurde die Zielfrage an die gemeinsame Landesplanungsabteilung gestellt.

Am 29. April 2015 wurde durch die Gemeindevertretung Schorfheide der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. März 2015 unter der Beschlussnummer BA/0074/15 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Entwurf des vBP, die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 18. Mai 2015 bis einschließlich 19. Juni 2015 im Bauamt der Gemeindeverwaltung öffentlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide Nr. 04/2015 am 8. Mai 2015. Seitens der Öffentlichkeit ergingen keine Stellungnahmen. Es wurden weder Bedenken, Anregungen noch Hinweise zur Planung vorgebracht.

Die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom 11. Mai 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf innerhalb eines Monats aufgefordert. Die Abwägungsergebnisse zum Vorentwurf wurden, soweit notwendig, mit selbigem Schreiben mitgeteilt.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Einwendungen wurden nicht vorgebracht. Die Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim fand überwiegend Berücksichtigung. Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden in die Planbegründung aufgenommen. Die Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan ist, wurden für den Satzungsbeschluss (BA/0113/15) am 16. September 2015 entsprechend den Abwägungsvorschlägen vorbereitet.

Beurteilung der Umweltbelange

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft und deren Wirkgefüge zueinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben, die Errichtung von maximal 5 Ferienunterkünften, birgt keine Veranlassung, von negativen Auswirkungen auf den Menschen und der Gefährdung seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt auszugehen.

Mit der Festsetzung der Fläche als Mischgebiet, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Wildgeheges steht, ist ein Vergleich mit dem in der Geruchsimmisionsrichtlinie unter Pkt. 3.1 Tab. 1 benannten Immissionsrichtwert (IRW) zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung nicht geboten.

Sich im Plangebiet befindende Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden oder bekannt. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb der im FNP nachrichtlich übernommenen Kennzeichnung des Bereiches, in dem Bodendenkmale vorhanden sind oder vermutet werden. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich vom Planstandort in westlicher Richtung ca. 4 km (SPA Obere Havelniederung Nr. 7017) entfernt und in östlicher Richtung etwa 3 km (FFH-Gebiet Kienhorst/Köllnseen/Eichheide Nr. 132 und SPA Schorfheide-Chorin Nr. 7006). Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Es handelt sich im Plangebiet um feinsandige, mittelsande Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Wesentlichen durch die

Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“

Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

beabsichtigte Versiegelung durch bauliche Anlagen und Bodenaufschüttungen (Andecken der Erdhäuser) zu erwarten. Der als erheblich zu wertende Eingriff in das Schutzgut Boden ist unvermeidbar und ist auszugleichen. Da innerhalb des Plangebietes keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, soll der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze auf einer Fläche von 2.000 m² innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Art und Weise des Ausgleichs wurde durch die textliche Festsetzung 3.4 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt.

Ferner wurde geprüft inwieweit die verbleibende Plangebietsfläche, abzüglich der erforderlichen Beweidungsflächen für das Damwild, für den Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen ausreichend ist. Gemäß dem Merkblatt Nr. 140 „Artgemäße Haltung von Gehegewild“, Tierärztliche Vereinigung für Tierschutz e.V. sind für die artgerechte Haltung von Damwild 1.000 m² Weidefläche je erwachsenem Tier ausreichend. Die Vorhabenträgerin hält in ihrem Festbestand 9 adulte Tiere. So ist eine Weidefläche von insgesamt 9.000 m² notwendig.

Die ausgewiesene Grünfläche innerhalb des Plangebietes beträgt 12.840 m². Es verbleiben trotz Bepflanzung von 2.000 m² immer noch mehr als 9.000 m² Fläche, die für das Damwild zur Verfügung steht. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist innerhalb des Plangebietes somit vollständig umsetzbar.

Eine Festlegung darüber, wo die Pflanzung innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden soll, wurde nicht getroffen, um der Vorhabenträgerin einen ausreichenden Handlungsspielraum für die Gestaltung ihres Grundstückes zu belassen. Die Gesamtfläche der Bepflanzung wurde festgesetzt. Der Ausgleich ist über die textliche Festsetzung 3.4 eindeutig geregelt.

Mit einem erheblichen Verlust von Lebensraum für Tiere ist nicht zu rechnen, da nach Fertigstellung des Vorhabens weiterhin geeignete Lebensbedingungen gegeben sind.

Baubedingte artenschutzrechtliche Verstöße werden vermieden, wenn die Bautätigkeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchgeführt wird. Ist eine Baufeldfreimachung mit folgender Bautätigkeit innerhalb der Brutzeit nicht vermeidbar, ist die Baufläche durch eine fachversierte Person zu kontrollieren und freizugeben.

Um Reptilien für die Bauzeit zu vergrämen, ist die Vegetation durch Mahd oder Beweidung sehr kurz zu halten, um Reptilien keine Deckungsmöglichkeiten zu bieten.

Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet ist sehr unwahrscheinlich, da die gegebenen Strukturen den Anforderungen an den Lebensraum der Art nicht entsprechen. Die Vergrämnungsmaßnahmen richten sich eher an die Arten Waldeidechse, Blindschleiche und ggf. Ringelnatter.

Abwägungsvorgang

Die zum **Vorentwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der **Fassung vom 09.01.2015** seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Planung wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und damit den Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum angepasst.

Stellungnahme Landkreis Barnim

Stellungnahme Einwendungen:

Der Landschaftsrahmenplan stellt den geplanten Standort als Fläche mit hoher Grundwasserneubildung aus. (Rechtsgrundlage: 9 Abs. 5 BNatSchG)

Möglichkeit der Überwindung:

Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“

Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist eine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort zu treffen. Darüber hinaus ist eine Begründung über die Abweichung vom Landschaftsrahmenplan (gem. § 9 Abs. 5 BNatSchG) zu erstellen.

Berücksichtigung:

Die Einwendung wird berücksichtigt und überwunden:

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die textliche Festsetzung aufgenommen:

„Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist gemäß

§ 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.“

In Bezug auf die Abweichung vom Landschaftsrahmenplan wurde die Planbegründung/UWB ergänzt.

Stellungnahme Hinweise und Anregungen:

- Aufgrund des vorliegenden Standortes, an dem ein relativ ruhiges Wohnen vorhanden ist, sollte jedoch die Festlegung eines Mischgebietes noch einmal geprüft werden. Empfohlen wird hier ein Allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung einer Ausnahme, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind.

Berücksichtigung:

Ausweisung der Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Die Festlegung eines Mischgebietes wurde nochmals geprüft. Es wird nach wie vor die Auffassung vertreten, dass die Wahl eines Mischgebietes dem beabsichtigten Vorhaben besser entspricht, da zum Vorhaben nicht nur die Ferienunterkünfte, sondern auch das Damwildgehege gehören.

- Gemeinschaftsraum im Erdhaus, statt im separaten Gebäude

Berücksichtigung:

Wird nicht berücksichtigt.

Die separate Anordnung von Gemeinschaftsräumen gehört zum Vorhabenskonzept des Projektes und soll so beibehalten werden. Die Erdhäuser haben nur eine Grundfläche von 25 m². Um einen entsprechend großen Gemeinschaftsraum zu erhalten müssten weitere 2 oder 3 „Bienenwaben“ vorgesehen werden, was nach Angabe der Vorhabenträgerin den finanziellen Rahmen des Projektes sprengt.

- Einbeziehung der geplanten Zufahrten und Wege, Aufschüttungen und Abgrabungen in die Summe der Flächenversiegelungen/Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Berücksichtigung:

Wird berücksichtigt:

Die gesamten Flächenversiegelungen einschließlich der Wege wurden ermittelt und in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in der Planbegründung/UWB einbezogen. Die Anböschungen (Aufschüttungen) der Erdhäuser wurden als Zirka-Angabe mit 280 m² erfasst und in der Planbegründung dargestellt. Abgrabungen von Boden ist nicht vorgesehen.

- Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz fehlt bisher gänzlich und ist daher zu ergänzen.

Berücksichtigung:

Hinweis wird berücksichtigt.

In den Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgenommen.

Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“

Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

- Die zur Vermeidung einer Tötung von Individuen geschützter Arten (z.B. Vögel/Bodenbrüter, Reptilien/Zauneidechse) vorgesehenen Maßnahmen sind konkret zu beschreiben.

Berücksichtigung:

Im Umweltbericht wurden Maßnahmen beschrieben, die bei Umsetzung des Vorhabens zu beachten sind.

- Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Vegetation sind konkret zu beschreiben und die Pflanzungsfestsetzungen im VBP darzustellen.

Berücksichtigung:

Wird berücksichtigt.

Es wurde folgende textliche Festsetzung in den vBP aufgenommen:

Die Versiegelung von Boden ist innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze auszugleichen. Das Verhältnis zwischen der versiegelten Fläche und der zu bepflanzenden Fläche beträgt bei Vollversiegelungen 1:2, bei Aufschüttungen 1:0,5, bei Teilversiegelungen 1:1. Die Pflanzdichte soll je m² ein Gehölz betragen. Die Pflege und der Erhalt der Pflanzung sind zu gewährleisten.

- Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Brunnen, Pflanzenkläranlage-PKA) sollten dargestellt werden. Dabei sind die Fassungszone (radial 5 bis 10 m) und Abstände, z.B. zwischen Brunnen und PKA/Versickerung, zu beachten.

Berücksichtigung:

Eine Darstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung erfolgt nicht, um einen möglichst weiten Spielraum unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben beizubehalten. Die geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu deren Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde die konkrete Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen festzulegen ist.

Stellungnahme Telekom

- Wir bitten Sie, uns an den weiterführenden Planungen zu beteiligen.

Wird nicht berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen oder Linien der Telekom. Die Belange der Telekom werden durch das Bauleitplanverfahren nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird daher für nicht notwendig erachtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwände, Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum **Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **in der Fassung vom 30.03.2015** wurden wie folgt behandelt:

Stellungnahme Landkreis Barnim (UNB)

Vom 10.06.2015

- Die Fläche soll zum großen Teil weiterhin beweidet werden, was eine Bepflanzung ausschließt. Ob die Restfläche für die notwendigen Bepflanzungen von ca. 2.000 m² ausreicht, ist zu prüfen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“

Zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Es wurde geprüft, inwieweit die verbleibende Plangebietsfläche, abzüglich der erforderlichen Beweidungsflächen für das Damwild, für den Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen ausreichend ist. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist innerhalb des Plangebietes vollständig umsetzbar.

- Die pauschalen Festlegungen zum Ausgleich der Flächenversiegelung und der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden reichen in der vorliegenden Form nicht aus. Es sollten daher die Gesamtflächen der Pflanzungen, der Ort und die Pflanzqualität festgelegt werden, da nur so eingeschätzt werden kann, ob der Ausgleich tatsächlich möglich ist.

Berücksichtigung

Wird teilweise berücksichtigt

Berücksichtigt wird:

- die Aufnahme der Pflanzqualität + Pflanzdichte
 - Für Sträucher: mindestens 1 x verpflanzt und eine Höhe von mindestens 60 cm bis 100 cm, je Quadratmeter ein Strauch.
 - Für Heister: mindestens 200 cm hoch, je zehn Quadratmeter ein Heister.
 - Für Bäume: 10 bis 12 cm Stammumfang, je 20 Quadratmeter ein Baum.

-die Festlegung über die Gesamtgröße der Pflanzung

Die Gesamtfläche der Bepflanzung, die der gesamten ermittelten Ausgleichshöhe für den Eingriff in das Schutzgut Boden entspricht, wurde mit insgesamt 2000 m² festgesetzt.

Da innerhalb des Plangebietes keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, wurde abwägend festgelegt, dass der Ausgleich nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen soll, sondern durch Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Es wurde textlich festgesetzt, dass der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden über die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze innerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Mit der Anpflanzung in der festgesetzten Pflanzqualität und -dichte ist unter Berücksichtigung dessen, dass die Stellplätze und Zuwegungen nur zu 50 % versiegelt werden dürfen, der maximal mögliche Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch die Hinterlegung einer materiellen Bürgschaft, deren Höhe im Durchführungsvertrag festgelegt wurde.

Nicht berücksichtigt wird:

- Festlegung über den Ort der Pflanzung

Der Ort der Pflanzung wurde mit „innerhalb des Plangebietes“ hinreichend festgelegt. Detailliertere Festlegungen werden nicht vorgenommen, um der Vorhabenträgerin einen ausreichenden Handlungsspielraum für die Gestaltung ihres Grundstückes zu belassen.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)

Vom 12.06.2015

- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planentwurf keine Bedenken.
- Es erfolgten Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht in Bezug auf das angrenzende Schönebecker Fließ.

Berücksichtigung

Die Hinweise zum Schönebecker Fließ wurden in die Planbegründung aufgenommen.

Schorfheide, 24. September 2014

Manuela Brandt
Bauamtsleiterin