

Teil C

1. Zusammenfassende Abwägung

1.1. Darstellung des Verfahrens

Auf Grund unüberwindlicher Bedenken seitens Träger öffentlicher Belange zum Bauvorhaben des Vorhabenträgers am Weg „Hopps Steig“, wurde auf die Weiterführung des Planverfahrens am Standort „Hopps Steig“ verzichtet.

Insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht wurde die Errichtung eines Wohnhauses aus landschaftsbildlichen Gründen als nicht kompensierbar beurteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 11.06.08 unter der Beschlussnummer BA/0486/08 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 B „Brendel“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. (§ 12 Absatz 2 i.V.m.§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 6.08.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Sie wurde am 18.07.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Absatz 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 18.08.2008 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 BauGB).

Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen am 17.12.2008 unter der Beschlussnummer BA/0029/08 abgewogen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 19.12.2008 mitgeteilt.

Gleichzeitig wurden der Entwurf und die öffentliche Auslage des vBPs und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich 02.03.2009 während der Dienstzeiten entsprechend ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich am 23.01.2009 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht.

1.2. Abwägungsrelevante Informationen und Argumente, die sich aus der Bürger- und Trägerbeteiligung ergeben haben

Auf der Bürgerversammlung am 6.08.2008 wurden hinsichtlich der Bürger keine Einwendungen gegen das Planvorhaben des Vorhabenträgers erhoben. Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers wurde positiv bewertet.

Während der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde seitens der Bürger der Einwand vorgebracht, dass der Weg, welcher die Flurstücke 231, 232, 237 der Flur 5 beinhaltet nicht an den Vorhabenträger verkauft werden dürfte.

Weder in der Planzeichnung noch in der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist festgelegt, dass die Erschließungsstraße an Herrn Brendel verkauft werden soll. Es ist und war nie vorgesehen den Weg an den Vorhabenträger zu verkaufen.

Die textliche, möglicher Weise irreführende Erläuterung „Privatweg“, in der Legende der Planzeichnung, wurde herausgenommen.

Weitere Hinweise oder Anregungen seitens der Bürger wurden nicht vorgebracht.

Hinweise der unteren Wasserbehörde:

- Zur Entwässerung der Zufahrten und Stellflächen, insbesondere bei Starkniederschlägen, sind zusätzlich Mulden anzuordnen. Ein Eintrag von Wasserschadstoffen in das Oberflächengewässer und in das Grundwasser ist zu verhindern.

Seitens des Ordnungsamtes der Gemeinde Schorfheide wurde auf die Erforderlichkeit der Herstellung eines zusätzlich zu errichtenden Löschwasserhydranten hingewiesen. Die Kosten hierfür muss der Verursacher (Vorhabenträger) übernehmen. Weiterhin wurde durch das Ordnungsamt auf die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt verwiesen.

Die geplante Feuerwehrezufahrt zum Baugrundstück muss eine lichte Breite von mind. 3,5 m (bei einer geradlinigen Zufahrt) aufweisen, da die Zufahrt an beiden Seiten durch Bauteile (Zäune) begrenzt wird. Zum Einbiegen von der Messingwerkstraße muss ein Außenradius der Kurve von mind. 10,5 m für jede Anfahrtrichtung vorhanden sein.

Die Zufahrt ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden kann. Sie ist sicher begeh- und befahrbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar und eine Rutschgefahr ausgeschlossen ist. Die Steigung darf max. 10%, die seitliche Neigung max. 5 % betragen.

Die Feuerwehrezufahrt ist als solche entsprechend zu kennzeichnen und Sperrvorrichtungen (Tore, Poller) sind so zu errichten, dass sie von der Feuerwehr geöffnet werden können.

Der Vorhabenträger wird über diese Hinweise und Anforderungen informiert.

1.3. Bewertung der öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung des Umweltberichtes

Auf Grund unüberwindlicher Bedenken seitens Träger öffentlicher Belange zum Bauvorhaben des Vorhabenträgers am Weg „Hopps Steig“, wurde auf die Weiterführung des Planverfahrens am Standort „Hopps Steig“ verzichtet.

Insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht wurde die Errichtung eines Wohnhauses aus landschaftsbildlichen Gründen als nicht kompensierbar beurteilt.

Das Bauvorhaben wurde auf Grund dessen in östliche Richtung zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen verschoben. Der bislang angeführte erhebliche Eingriff in das landschaftsästhetisch attraktive Landschaftsbild konnte durch die Verlagerung des geplanten Gebäudes erheblich eingeschränkt werden.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behördebeteiligung wurden einige Festsetzungen ergänzt bzw. korrigiert.

Der erhebliche Einwand der unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ hinsichtlich des Zustandes des angrenzenden Grabens und dessen Nutzung wurde durch den Vorhabenträger umgehend behoben.

Die Einwendungen konnten laut Protokoll der unteren Wasserbehörde somit überwunden werden.

Das Strukturentwicklungsamtes des Landkreises Barnim brachte hinsichtlich der Eigentumsfrage zu den Flurstücken 231, 232 und 237 der Flur 5 der Gemarkung Lichterfelde, welche in der Planzeichnung als Verkehrsfläche ausgewiesen sind und der Erschließung des Sondergebietes dienen, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden sondern der Gemeinde Schorfheide, Einwendungen zum Ausdruck. Diese wurden von der Gemeindevertretung in der Abwägung wie folgt bewertet:

Der Vorhabenträger muss Eigentümer der Grundstücke im Planbereich sein oder mindestens eine qualifizierte Verfügungsbefugnis über die wesentlichen Grundstücke besitzen. Die wesentlichen Grundstücke, auf denen das Vorhaben realisiert werden soll (die eigentlichen Flurstücke des Vorhabens), gehören dem Vorhabenträger.

Die überplanten Flurstücke 231, 232 und 237 der Flur 5 der Gemarkung Lichterfelde befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide.

Mit dem Datum vom 10.04.08 wurde im Grundbuch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Vorhabenträgers eingetragen.

Ein rechtlich bindender Zugriff auf diese Grundfläche ist somit dauerhaft gesichert.

Ein Verkauf an den Vorhabenträger ist nicht vorgesehen und aus Sicht der Gemeinde unter den gegebenen Umständen nicht notwendig.

Die untere Naturschutzbehörde forderte für die Anrechnung der zu entsiegelnden Flächen, die volle Anrechnung teilversiegelter Flächen. Diese Forderung wurde durch die Gemeindevertretung in der Abwägung wie folgt bewertet:

Dem Vorhabenträger stehen 1188 m² zulässige überbaubare Grundstücksfläche für die Verwirklichung seines Bauvorhabens zur Verfügung.

663 m² davon sind bereits durch bauliche Anlagen überbaut. Es verbleiben somit 525m² Fläche auf dem Baugrundstück die durch neuhinzukommende bauliche Anlagen wie das Wohn- u. Verwaltungsgebäude mit den 3 Ferienzimmern sowie die Stellplätze und die Zuwegungen überbaut werden dürfen.

Der Zufahrtsweg, welcher zum Baugrundstück führt und die Flurstücke 231, 232 u. 237, im Plan als Verkehrsfläche ausgewiesen, soll als 3,50 m breite und 150m lange Zufahrt ausgebaut werden, so dass dieser den Anforderungen einer Feuerwehrezufahrt gerecht wird. Unter Berücksichtigung, dass der Weg bereits teilversiegelt ist, werden 255 m² neuhinzukommende Versiegelungsfläche zu den 525 m² Versiegelungsfläche auf dem Baugrundstück hinzugerechnet, so dass insgesamt eine Versiegelungsfläche von 780 m² auszugleichen ist.

Es wurde eine Festsetzung getroffen, dass die Stellplätze und Zuwegungen auf dem Baugrundstück wasser- und luftdurchlässig zu befestigen sind. Der Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt wird zumindest teilweise gemindert.

Die Infiltrationsfunktion des Bodens (Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung) bleibt bei Wahl eines nicht vollversiegelten Befestigungsbelages wie z.B. Dränpflaster, Rasengitter oder auch Schotter zumindest teilweise erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser kann durch diesen Befestigungsbelag eindringen, versickern und hierüber wieder verdunsten.

Auf Grund dessen, werden von den auszugleichenden Versiegelungsflächen ca. 10 % abgezogen, so dass der Vorhabenträger 700 m² versiegelten Boden auszugleichen hat.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, den Zufahrtsweg zum Baugrundstück als teilversiegelten Weg zu belassen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu mindern.

Der Vermeidungsvorschlag wurde zur Kenntnis genommen und musste unter Prüfung aller notwendigen sicherheitstechnischen (Feuerwehrezufahrt, Rettungsweg) und rechtlichen Gesichtspunkten abgelehnt werden.

Für die Herrichtung als Feuerwehrezufahrt ist es notwendig den Weg auf 3,50 m zu verbreitern und für eine Gesamtlast von 16 t bzw. eine Achslast von 10 t auszubauen.

Eine weitere Anregung durch die UNB und im Umweltbericht unter Punkt 2.3.3 war ist die geplanten Stellplätze auf die bereits teilversiegelten Flächen auf dem Baugrundstück festzulegen um Versiegelungen zu vermeiden und die GRZ verringern zu können.

Die Festlegung der Stellplätze auf einer bestimmten Fläche würde nicht zwangsweise zu einer möglichen Verringerung der GRZ führen, da sich die GRZ auf das gesamte Baugrundstück bezieht.

Von einer Festlegung der Lage der Stellplätze und anderer Baulichkeiten wird Abstand genommen, um den Vorhabenträger bei der Gestaltung des Grundstückes nicht zu stark einzuschränken. Die genaue Anordnung von Gebäuden, Zuwegungen, Parkflächen und eventuell zusätzlich notwendig werden dem befestigten Feuerwehrstellplatz bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken, Einwendungen, Anregungen wurden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht gemacht bzw. wurden diese berücksichtigt und in die Planzeichnung sowie in die Begründung eingearbeitet.

2. Kosten

Sämtliche Planungs- als auch Durchführungskosten werden durch den Vorhabenträger selbst getragen.