

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Primäres Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Realisierung des Planvorhabens soll durch die Überarbeitung der bislang geltenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes vorangetrieben werden.

Beispielsweise sieht der rechtswirksame BBP insbesondere im östlichen Plangebietsteil sehr eng gefasste Baufelder vor, die nur wenig Spielraum für die Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück zulassen. Die erforderliche Parzellierung der Baugrundstücke ist damit im Wesentlichen bereits vorgegeben. Dies wurde im vorliegenden neu aufgestellten Planentwurf anders festgesetzt.

Hinzukommend ist im rechtswirksamen BBP eine Baulinie entlang der Straßenfront festgesetzt, die es erforderlich macht, dass die Errichtung von Gebäuden auf dieser Linie erfolgen muss. Die Festlegung einer Baulinie ist kein Bestandteil im neu aufgestellten Bebauungsplan.

Das zu seiner Zeit (vor 20 Jahren), dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept ist nach heutigen Maßstäben nur schwer umsetzbar. Die Nachfrage nach Hausgruppen zu Wohnzwecken spielt im ländlichen Raum eine eher untergeordnete Rolle. Trotz attraktiver Wohnlage mit Nähe zum Werbellinsee, entstand bislang nur auf einer Parzelle ein Wohngebäude.

An der Umsetzung des Bebauungsplanes hält die Gemeinde fest. Um die Entwicklung der bestehenden Wohngebietsflächen voran zu treiben, hat die Gemeindevertretung die Überplanung dieses Wohngebietes beschlossen.

Grundlegendes Bestreben der Überplanung des Baugebietes ist, im Sinne der planerischen Zurückhaltung, im Wesentlichen nur Festsetzungen zu formulieren, die für eine städtebauliche Ordnung zwingend erforderlich sind.

Verfahrensablauf

Auf ihrer Sitzung am 29.06.2016 hat die Gemeinde Schorfheide den Beschluss gefasst, das Gebiet des am 21.08.1997 wirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenhof Süd-West“ zu überplanen.

Die Einleitung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 502 „Altenhof Süd-West 2016“ wurde von den Gemeindevertretern unter der Beschlussnummer BA/0178/16 bestätigt.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 06/2016 für die Gemeinde Schorfheide am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 25.10.2016. Die Einladung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 08/2016 für die Gemeinde Schorfheide am 14.10.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung erfolgten mit dem Schreiben vom 18.05.2017 und 19.05.2017.

Mit Auswertung der eingegangenen Hinweise und Anregungen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes der in seiner Fassung vom 01.08.2017 im Zeitraum vom 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017, zusammen mit den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen, in der Gemeindeverwaltung am Erzbergerplatz 1 in Finowfurt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden öffentlich auslag. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide Nr. 06 / 2017 am 28.07.2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom 07.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.09.2017 gebeten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Beurteilung der Umweltbelange

Die Gemeinde Schorfheide beabsichtigt, den seit 21.08.1997 wirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenhof Süd-West“ zu überplanen. Es handelt sich um eine Wohnbaufläche die maximal zu 40 % überbaut werden darf. Hinzu kommen die neu zu errichtenden befestigten Straßenverkehrsflächen. Es werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht schon zum bestehenden Bebauungsplan abgehandelt wurden. Es handelt sich somit um eine Fläche auf der Eingriffe gemäß § 18 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zulässig sind.

Nach wie vor ist der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Verdichtungen und Versiegelungen als erheblich zu betrachten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zum Teil durch die bereits vollzogenen Anpflanzungen auf dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück gemindert. Weitere geplante Anpflanzungen auf einem Grundstück entlang der Landesstraße tragen dazu bei, dass der Eingriff in das Landschaftsbild noch weiter gemindert wird. Beide Maßnahmen zählen zu den anberaumten Ausgleichsmaßnahmen des bereits bestehenden Bebauungsplanes. Neben der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, erfüllen diese Maßnahmen bodenaufwertende Funktionen und wurden als Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden angerechnet.

Die Einträge von Verkehrslärm in das Plangebiet von der Landesstraße her sind voraussichtlich nicht erheblich bzw. können diese durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden, die sich in unmittelbarer Nähe zur Straße befinden werden, wesentlich gemindert werden.

Von einer nicht Vollzugsfähigkeit des B-Planes auf Grund artenschutzrechtlicher Verstöße ist nicht auszugehen, da das Plangebiet nur wenig Potential als Lebensraum für besonders geschützte Arten (§ 44 BNatSchG) bietet. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, die insbesondere den Schutz von Brutvögeln sichern.

Abwägungsvorgang

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 502 „Altenhof Süd-West 2016“ werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht schon zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 „Altenhof Süd-West“ abgehandelt wurden. Es handelt sich somit um eine Fläche auf der Eingriffe gemäß § 18 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zulässig sind.

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 502 resultieren aus den ermittelten Eingriffen des Grünordnungsplanes, der zum BBP Nr. 2 erstellt wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Wesentlichen beibehalten.

Nach wie vor ist der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Verdichtungen und Versiegelungen als erheblich zu betrachten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zum Teil durch die bereits vollzogenen Anpflanzungen auf dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück gemindert. Weitere geplante Anpflanzungen auf einem Grundstück entlang der Landesstraße tragen dazu bei, dass der Eingriff in das Landschaftsbild noch weiter gemindert wird. Beide Maßnahmen zählen zu den anberaumten Ausgleichsmaßnahmen des bereits bestehenden Bebauungsplanes. Neben der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, erfüllen diese Maßnahmen bodenaufwertende Funktionen und wurden als Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden gewertet.

Die Einträge von Verkehrslärm in das Plangebiet von der Landesstraße her sind voraussichtlich nicht erheblich bzw. können diese durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden, die sich in unmittelbarer Nähe zur Straße befinden werden, wesentlich gemindert werden.

Von einer nicht Vollzugsfähigkeit des B-Planes auf Grund artenschutzrechtlicher Verstöße ist nicht auszugehen, da das Plangebiet nur wenig Potential als Lebensraum für besonders ge-

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

geschützte Arten (§ 44 BNatSchG) bietet. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, die insbesondere den Schutz von Brutvögeln sichern.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin. Die untere Naturschutzbehörde wies daraufhin, dass die Planung dem Bauverbot gemäß § 6 der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin widerspricht. Mit dem Schreiben vom 29.06.1995 erging an die damalige Gemeinde Altenhof, welches vom Amt Joachimsthal verwaltet wurde, vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) der Bescheid über die Befreiung von den Verboten der Schutzverordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ für den Bebauungsplan „Nr. 2/1994“.

Die Befreiung erging unter Nebenbestimmungen die im Wesentlichen in den rechtswirksamen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen wurden.

Neue Verkehrsflächen oder Bauflächen kamen im aufgestellten Bebauungsplan Nr. 502 nicht hinzu. Die einbezogene nördliche Verkehrsfläche (Unter den Buchen) mit Anschluss an die L 238 ist ein vorhandener genutzter Weg. Es wurden keine neuen Freiflächen als Bauflächen in Anspruch genommen.

Da keine wesentlichen Veränderungen der Bauflächen und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes erfolgten, wurde eine erneute Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin für entbehrlich gehalten. Mit dem Entwurf des BBP Nr. 502 erfolgte eine Darstellung der Eingriffe in das Schutzgut Boden aus dem genehmigten B-Plan und der vorliegenden Planfassung.

Die weiteren Hinweise und Anregungen der UNB wie u.a. der Hinweis auf erforderliche Aussagen zur aktuellen Bestandssituation der Fläche einschließlich einer Potenzialabschätzung für dort vorkommende besonders geschützte Arten, eine Gegenüberstellung der wesentlichen Eingriffe (hauptsächlich in das Schutzgut Boden) des BBP Nr. 2 und des BBP Nr. 502 wurden berücksichtigt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Entwurf des BBP Nr. 502 orientierte sich an der Bilanz des GOPs des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Eine Neubilanzierung war somit entbehrlich.

Die zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes soll gestaffelt entsprechend des Baufortschrittes, also entsprechend des vorgenommenen Eingriffs innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Der Anregung der UNB, die Flächen für die vorgesehenen außerhalb des Plangebietes liegenden Kompensationsflächen E1 und E4 grundbuchrechtlich zu sichern, wird gefolgt.

Anderer Auffassung als die untere Naturschutzbehörde ist die Kommune hinsichtlich der Anrechnung des Rückbaus von Hochbauten, die gemäß dem Hinweis der UNB nur innerhalb von Schutzgebieten im Verhältnis 2:1 zu werten sind. Anstelle der Maßnahmen E2 und E3 sollen 2000 m² versiegelter Fläche bzw. 1000 m² Hochbauten auf der ehemaligen Heeresbäckerei in Finowfurt zurück gebaut werden.

Aus Sicht der Gemeinde Schorfheide werden die Voraussetzungen für die doppelte Anrechnung des Rückbaus von Hochbauten im Wesentlichen erfüllt. Die Fläche befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide als Grün- und Maßnahmenfläche dargestellt.

Als Zielstellung für diese Fläche wird u.a. die Wiederherstellung von Boden-, Wasser- und Biotopfunktionen angeführt. Maßnahmen sollen sein der Rückbau vorhandener Gebäude und versiegelter Flächen, die Anlage naturnaher Laubwälder und Laub-Mischwälder und Waldmäntel auf Grünlandbrachen einschließlich Wildschutzzaun, Umbau von älteren Kiefernforsten zu strukturreichen Laubmischwäldern (Begründung zum wirksamen FNP Seite 136).

Die Flächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Finowfurt. Die durch den Rückbau der Gebäude und der Durchführung weiterer aufwertender naturschutzfachlicher Maß-

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

nahmen auf diesen Flächen und die damit verfolgten Ziele dienen der Erweiterung des Biotopverbundes. Auf Grund dessen ist es aus Sicht der Gemeinde Schorfheide angemessen, den Rückbau von 1.000 m² durch Hochbauten versiegelter Fläche doppelt anzurechnen.

Seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU), Abteilung Immissionsschutz konnte den Ausführungen im Umweltbericht hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das allgemeine Wohngebiet gefolgt werden. Einwendungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Der Landesbetrieb Forst brachte den Hinweis vor, dass in nordwestlichen Plangebiet 130 m² Waldflächen durch ausgewiesene Verkehrsflächen überplant würden. Dem Vorschlag der Forstbehörde, dass der Vorhabenträger nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes einen Antrag auf Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde stellt wurde befürwortet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf, wurden seitens eines Bürgers die Ausführungen zu den Pflanzen und Tieren im Umweltbericht bemängelt. Es wurde angeführt, dass die Untersuchungen im Nahbereich eines FFH-Gebietes umfassender hätten ausfallen sollen.

Abwägend dazu wurde ausgeführt, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um die Fläche eines rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt und die Eingriffsbewältigung bereits zur Aufstellung des BBP Nr. 2 Altenhof Süd-West abgearbeitet wurde. Naturschutzrechtliche Eingriffe sind somit unabhängig von der Neuaufstellung des B-Planes zulässig. Der Punkt 6.1.2 im Umweltbericht wurde bezüglich dieser Sachlage ergänzt. Eine erneute umfangreiche Kartierung des Plangebietes wurde auf Grund dessen nicht durchgeführt.

Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden seitens der Stadt Eberswalde vorgebracht. Es wurde angeführt, dass die Beibehaltung einer Wohngebietsflächenausweisung in dieser Größenordnung der Entwicklung eines nicht zentralen Ortes zuwider laufen würde, wengleich auch den Zielen der Raumordnung nicht widersprochen wird, da die Fläche der Innenentwicklung zuzuordnen ist. Die Stadt Eberswalde bezweifelt, mit der nur geringfügig angepassten Erforderlichkeit und Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 502 eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu rechtfertigen ist. Die Stadt Eberswalde bringt die Anregung vor, die Wohnbauentwicklung an diesem Standort über eine Teilentwicklung zu erreichen, bei der zunächst ein geändertes Baurecht für das östliche Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenhof Süd-West“ erfolgt. Eine Teilplanung/Teiländerung der Fläche erscheint aus Sicht der Gemeinde für die Umsetzung des Planungsziels nicht zielführend und wird nicht forciert.

Die Frage nach Wohnbauland, die im Wesentlichen die städtebaulichen Erforderlichkeit darstellt, reißt in der Gemeinde Schorfheide nicht ab. Die Klientel der Anfragenden setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Bürgern der Gemeinde Schorfheide, aus dem Umkreis Bernau, der Stadt Eberswalde und der Metropole Berlin. Die Gemeinde Schorfheide sieht darin die Erforderlichkeit der aufgestellten Bauleitplanung und stellt sich der Aufgabe als nicht zentraler Ort die vorhandenen Potentiale des Gemeindegebietes, zu denen bestehende Wohnbauflächen gehören, zu nutzen und zu entwickeln. Dies erfolgt im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben.

Die attraktive Wohnlage mit Nähe zum Werbellinsee erfüllt die Voraussetzung zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und ist daher als Wohnstandort bestens geeignet.

Das Strukturentwicklungsamt regte an, die Festsetzungen der Bauflächen so zu gestalten, dass der Anschluss der Verkehrsfläche (Straße 4), die in Ost-West-Richtung verläuft an die westliche außerhalb des Plangebietes liegende Lindenstraße angeschlossen werden kann oder zumindest eine fußläufige Verbindung berücksichtigt wird.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Mit einer Straßenverkehrsanbindung an die westliche Sied-

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

lung kann nicht ausgeschlossen werden nicht gewollten Kraftfahrzeugverkehr in das Wohngebiet hineinzuziehen. Eine fußläufige Verbindung und Erreichbarkeit mit PKW ist gegeben über den Weg „Unter den Buchen“ und der Straße 3. Die Straße 3 ist unabdinglich, um das allgemeine Wohngebiet zu erschließen. Sie erfüllt die Verbindung zum Weg „Unter den Buchen“. Eine zusätzliche weitere Anbindung an die westlich angrenzende Siedlung ist mit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden, der unter ökologischen Gesichtspunkten vermeidbar und keine Notwendigkeit darstellt.

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Barnim führte an, dass mit Anbindung an die L238 an der vorgesehenen Stelle eine besondere Gefahrensituation entsteht, da die Landesstraße durch die dicht an der Straße stehenden Alleebäume nur sehr schlecht einsehbar ist. Es wird dringend empfohlen, die Zufahrtsstraße "Unter den Buchen" als Hauptzufahrt auszubauen und aufrecht zu erhalten.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Bereits der seit 1997 rechtswirksame Bebauungsplan weist die geplante Anbindung an die L238 als Hauptzufahrt aus. Zur Gefahrenminderung sind gegebenenfalls Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der L238 vorzusehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf, wurden seitens eines Bürgers, dessen Grundstücke unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze anschließen vorgebracht, dass eine Verbindung der westlichen Lindenstraße mit der Straße 4 im Plangebiet unerwünscht ist wie auch eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes direkt entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Es wurde seitens des Bürgers der Vorschlag gemacht eine Straße vom Wendehammer der Straße 4 zum Weg „Unter den Buchen“ auszuweisen.

Dies wurde nicht berücksichtigt, da die Erschließung der Plangebietsfläche mit den ausgewiesenen Verkehrsflächen als hinreichend betrachtet wird. Darüber hinaus wurde angemerkt, dass eine öffentliche Verkehrserschließung direkt entlang der westlichen Plangebietsfläche nicht geplant ist und keine Berücksichtigung im BBP findet, dem Eigentümer der Baufläche eine befestigte Zufahrt zu seinem Grundstück aber nicht verwehrt werden kann, da die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und Grundstückszufahrten zulässig sind.

Schorfheide, 14.12.2017



Bert Siegel
Bauamtsleiter