

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz"
der Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Finowfurt

- Entwurf -

Stand: 7. März 2019

Impressum

Federführung:

Gemeinde Schorfheide
Sachgebiet Planung und Bauordnung
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide

Vorhabenträger

Baugeschäft Guido Ney GmbH
Luckenwaldstraße 2
16244 Schorfheide, OT Finowfurt

Bauleitplanung:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.suntrop@t-online.de

| Inhalt | Seite |
|--|-----------|
| 1 Anlass und Aufgabenstellung | 3 |
| 2 Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 3 Lage im Raum | 4 |
| 4 Bebauungsplanverfahren | 4 |
| 4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan | 4 |
| 4.2 Eigentumsverhältnisse und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers | 7 |
| 4.3 Grundlagen des Verfahrens | 7 |
| 4.4 Erfordernis der Planung und Alternativen | 9 |
| 4.5 Verfahrensstand | 10 |
| 5 Planungsvorgaben | 10 |
| 5.1 Übergeordnete Planungen | 11 |
| 5.2 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) | 11 |
| 5.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) | 11 |
| 5.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) | 12 |
| 5.2.3 Regionalplan | 13 |
| 5.2.4 Verordnungen über Natur- und Landschaftsschutzgebiete | 13 |
| 5.2.5 Wasserschutz-zonen-Verordnung | 13 |
| 5.3 Örtliche Planungen | 13 |
| 5.3.1 Flächennutzungsplan | 13 |
| 5.3.2 Klarstellungssatzung | 14 |
| 5.3.3 Lärmaktionsplan für die Gemeinde Schorfheide | 14 |
| 5.3.4 Stellplatzsatzung | 14 |
| 5.3.5 Bebauungsplan | 14 |
| 6 Planungsgrundlagen | 14 |
| 6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen | 14 |
| 6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung | 15 |
| 6.3 Nachbarbelange | 15 |
| 6.4 Technische Erschließung | 16 |
| 6.5 Altlasten | 17 |
| 6.6 Denkmalschutz | 19 |
| 6.7 Kampfmittel | 19 |
| 6.8 Sportplatz | 20 |
| 7 Eingeholte Fachgutachten | 20 |
| 7.1 Lärm | 20 |
| 7.1.1 Grundlagen | 20 |
| 7.1.2 Ergebnis | 21 |
| 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 22 |
| 7.2.1 Untersuchungsergebnis | 22 |
| 7.2.2 Vermeidung und Kompensation | 23 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8 | Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 | 24 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 25 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung | 26 |
| 8.2.1 | Grundflächenzahl | 26 |
| 8.2.2 | Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen | 27 |
| 8.2.3 | Höhe baulicher Anlagen | 27 |
| 8.3 | Bauweise | 28 |
| 8.4 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 28 |
| 8.5 | Erschließung | 29 |
| 8.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 29 |
| 8.7 | Örtliche Bauvorschriften | 30 |
| 8.8 | Schallschutz | 30 |
| 8.9 | Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff | 32 |
| 8.9.1 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 33 |
| 8.10 | Regelungsbestandteile im Durchführungsvertrag | 35 |
| 8.11 | Hinweise | 35 |
| 9 | Flächenbilanz | 36 |
| 10 | Bodenordnung | 36 |
| 11 | Kosten | 36 |
| 12 | Städtebauliche Gesamtbetrachtung | 36 |
| 12.1 | Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung | 36 |
| 12.2 | Bauleitplanung | 37 |
| 12.3 | Erschließung | 37 |
| 12.4 | Umweltauswirkungen | 37 |
| 12.4.1 | Artenschutz | 37 |
| 12.4.2 | Lärmimmissionen | 37 |
| 12.5 | Fazit | 38 |

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Baugeschäft Guido Ney GmbH hat mit Schreiben vom 22.12.2018 eine Vorhaben- und Erschließungsplanung für insgesamt vier Wohnhäuser bei der Gemeinde Schorfheide eingereicht. Auf Grundlage dieser Planung hat die Gemeindevertretung Schorfheide am 13. Februar 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" beschlossen, um die Siedlungsentwicklung im Bereich der südlichen Ortsgrenze des Ortsteiles Finowfurt abrunden zu können. Die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches soll dabei nach Vorlage dieses konkret vorliegenden Vorhabens vollzogen werden. Aus Sicht der Gemeinde Schorfheide ist die Planung erforderlich zur Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen und Wohnungen, in denen Senioren barrierefrei wohnen und gleichzeitig ambulante Pflegeangebote nutzen können. Denn mit diesem Angebot soll insbesondere den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen von Schorfheide, ihren Lebensabend in dem gewohnten sozialen Umfeld zu verbringen, ermöglicht werden.

Gleichzeitig kann mit der Ordnung der derzeitigen Brachfläche ein städtebaulicher Missstand vermieden werden, der die angrenzenden Wohngrundstücke beeinträchtigen könnte.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" der Gemeinde Schorfheide/ OT Finowfurt ist derzeit im Wesentlichen durch anthropogen bedingte Aufschüttungen und Abgrabungen für die Versickerung von Oberflächenwasser sowie sich selbst überlassener Vegetation geprägt. Er ist südlich und westlich von eher gering verdichteter Bebauung und nördlich von dichter Bebauung umgeben. Nordöstlich grenzt der Sportplatz der Gemeinde Schorfheide, der dem Vereinssport zur Verfügung steht, an das Plangebiet. Das Fachmarktzentrum mit großflächigem Einzelhandel und ausgedehnte Waldflächen befinden sich in fußläufiger Entfernung – der Versorgungsstandort kann von dieser Siedlungslage auf kürzestem Weg per Rad oder zu Fuß erreicht werden.

Insgesamt hat sich der Bereich im Umfeld des Sportplatzes als beliebter Wohnstandort von Finowfurt entwickelt. So sind jüngst an der Straße Am Sportplatz neue Wohngebäude entstanden. In Ergänzung der insgesamt vorhandenen Siedlungen sollen die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet werden. Damit setzt die Gemeinde Schorfheide einen Baustein ihres im Flächennutzungsplan dargelegten entwicklungspolitischen Willens der Siedlungsabrundung in diesem Bereich von Finowfurt um.

Mit der städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsabrundung soll ein weiterer Baustein zur Aufwertung der attraktiven Wohnlagen im Ortsteil Finowfurt umgesetzt werden. Dabei wird eine bereits anthropogen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen, sodass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" der gesetzlichen Anforderung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung getragen werden kann.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll eine dem durchgrünten und eher gering verdichteten Ortscharakter entsprechende Bebauung zulässig werden.

Mit der städtebaulichen Neuordnung werden die brachliegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und die daraus resultierenden Fehlentwicklungen beseitigt. Damit kann das Entwicklungspotential der Liegenschaft zu einem qualitativ hochwertigen Wohnungsstandort unter Einbindung in den angrenzenden Siedlungsraum genutzt werden.

Gleichzeitig sollen die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen im Umfeld mit den entsprechenden Wirkungen berücksichtigt und harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" umfasst eine Fläche von etwa 0,75 ha und befindet sich in der Gemarkung Finowfurt, in der Flur 10 mit den Flurstücken 102 und 781.

Er wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Straße Schöpfurter Ring,
- im Südwesten durch die Flurstücke 106, 780, 104, und 103 der Flur 10,
- im Südosten durch die Straße "Am Sportplatz",
- im Nordosten durch den Sportplatz.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger, das Baugeschäft Guido Ney GmbH, hat mit dem Schreiben vom 22.12.2018, den Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Baukonzept bei der Gemeinde Schorfheide eingereicht. Danach sollen insgesamt vier Wohngebäude entstehen. Die Gebäude werden zweigeschossig bzw. dreigeschossig und damit im Charakter analog zu den Häusern im angrenzenden Schöpfurter Ring errichtet. Da die Nachfrage an Wohnraum hoch ist, sollen die noch zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen optimal und gleichzeitig in ortstypischer Struktur mit einer GRZ von etwa 0,3 bis 0,4 bebaut werden. Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen PKW – Stellplätze sollen z.T. in einer Tiefgarage untergebracht werden.

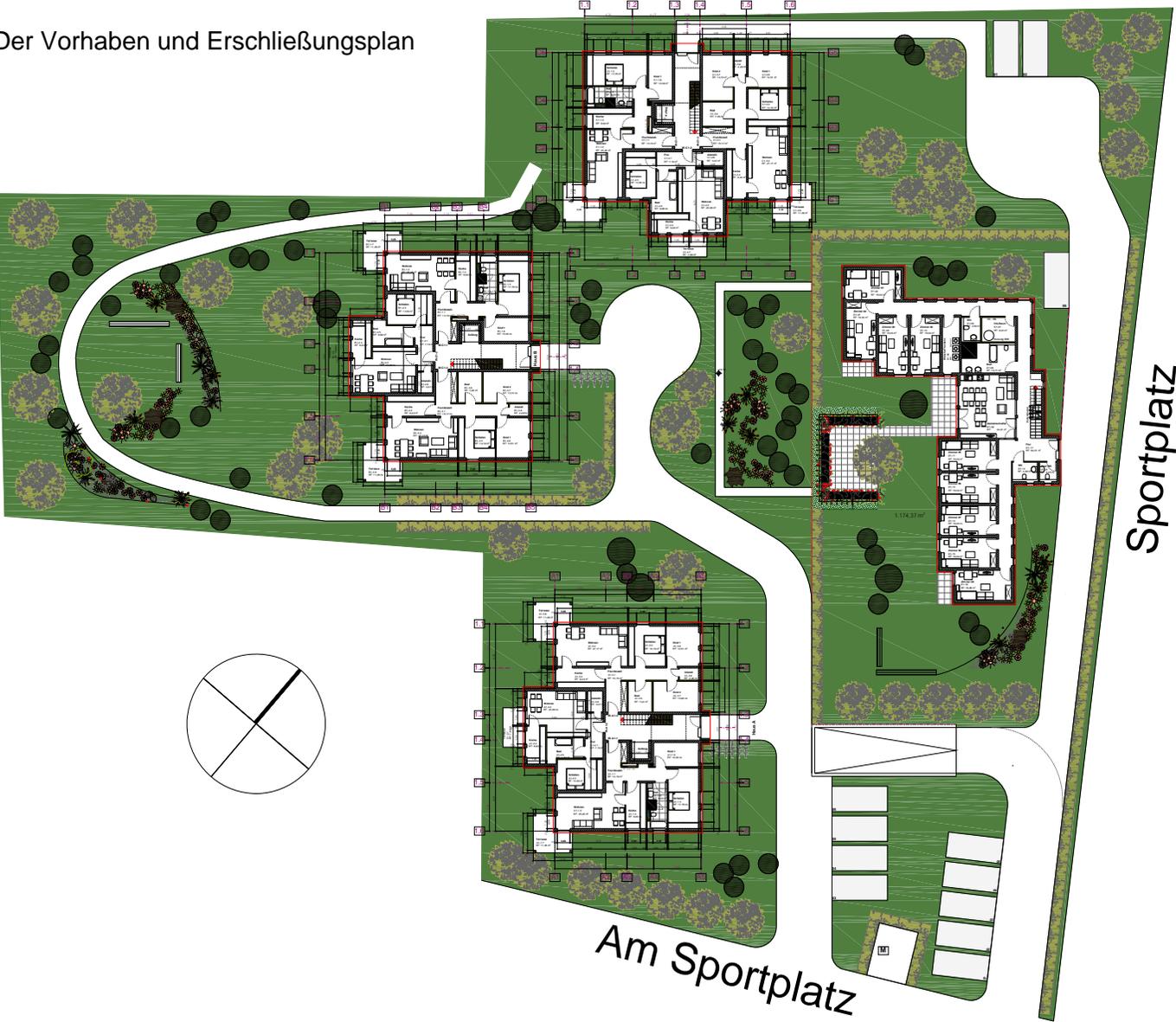
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Straße Am Sportplatz.

Damit die hohe Nachfrage an Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich bedient werden kann, sollen zwei Wohngebäude mit jeweils 8 Wohneinheiten (WE) als Mietwohnungen ausgestattet werden. Die in dem 3. Wohnhaus mit ebenfalls 8 WE errichteten Wohnungen werden zum Verkauf (Eigentumswohnungen) angeboten. Die geplanten Miet- und Eigentumswohnungen sind 2-, 3- und 4 Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² bis 95 m².

Im 4. Gebäude sind insgesamt 20 Zimmer zzgl. Gemeinschafts- und Nebenräume als Einrichtung für Seniorenbetreutes Wohnen enthalten. Die Zimmer verfügen über ca. 18 m² Wohnfläche. Bei der Einrichtung handelt es sich um ein Wohnangebot für Personen mit Pflegestufen, so dass ein von den Bewohnern frei wählbarer ambulanter – das heißt externer und nicht als ein Bestandteil dem Wohnkonzept angeschlossener – Pflegedienst genutzt werden kann. Die Einrichtung geht in das Eigentum eines regional tätigen Arztes über, der auch die Bewirtschaftung übernimmt und die entsprechenden ambulanten Pflegeleistungen abstimmt. Damit wird eine auch für die Gemeinde Schorfheide wichtige Einrichtung geschaffen. Denn ortsansässige Personen, die einer Einrichtung mit Betreuungsfunktion bedürfen, können in dem ihnen bekannten sozialen Umfeld verbleiben. Gleichzeitig soll jedoch grundsätzlich die Option eingeräumt werden, dass ein Pflegedienst innerhalb des Geltungsbereiches in einem der geplanten Gebäude ein Büro nutzen kann.

Der ruhende Verkehr wird zu einem geringen Anteil oberirdisch und innerhalb einer Tiefgarage organisiert.

Der Vorhaben und Erschließungsplan



4.2 Eigentumsverhältnisse und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers

Die Flurstücke 102 und 781 der Flur 10, Gemarkung Finowfurt, befinden sich im privaten Eigentum des Baugeschäftes Guido Ney GmbH. Der Vorhabenträger ist somit rechtlich befugt, das geplante Vorhaben auf den zuvor benannten Flächen im Ortsteil Finowfurt zu vollziehen.

Zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich die Gemeinde Schorfheide durch verschiedene eingeholte Informationen Klarheit verschafft, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das von ihm eingereichte und von der Gemeinde befürwortete Planungskonzept zu dem Vorhaben zu realisieren.

Aufgrund dessen kann die Gemeinde Schorfheide berechtigt davon ausgehen, dass der Vorhabenträger finanziell in der Lage ist, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" der Gemeinde Schorfheide/ OT Finowfurt beschriebene Vorhaben umzusetzen. Sämtliche Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens werden in dem bis zu dem Satzungsbeschluss über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu vereinbarenden Durchführungsvertrag enthalten sein. Mit dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger dazu in einem ersten Schritt zugesichert, dass die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baumaßnahmen unmittelbar mit dem Vorliegen der Baugenehmigung umgesetzt werden. In der geplanten Bauzeit von einem Jahr sollen die vollständige Bebauung und die erforderliche Erschließung mit der technischen und der Verkehrsinfrastruktur in einem Zuge errichtet werden.

4.3 Grundlagen des Verfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zusammenhängende Flächen zur Abrundung eines bestehenden Siedlungsbereiches nachverdichtet. Ausgehend von der etwa 0,75 ha großen Fläche des Geltungsbereiches wird entsprechend der GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Versiegelung von fast 3.485 m² erreicht.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum ist die Möglichkeit eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens geprüft worden:

- a) Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist nicht zulässig, weil es sich um baulich derzeit nicht genutzte Flächen im Außenbereich handelt.
- b) Da es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB konkret geprüft worden.

Die Anwendung dieses Instrumentes ist auch deswegen möglich, weil das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zeitlich vor dem 31.12.2019 eingeleitet und dessen Satzungsbeschluss zeitlich vor dem 31.12.2021 gefasst werden soll.

Auch nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte gemäß § 13 a BauGB ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB sprechen:

- Es handelt sich bei den geplanten vier Wohngebäuden gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, das mit einer zulässigen Grundfläche von fast 3.311 m² deutlich unterhalb

der angeführten Schwellenwerte von 20.000 m² bis weniger 100.000 m² bzw. 100.000 m² liegt. Damit ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die in der Gemeinde Schorfheide den festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebieten entsprechen, sind weder innerhalb noch im Wirkungsfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.

- Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder im Wirkungsbereich der in der Gemeinde Schorfheide festgesetzten Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG.) des erklärten Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin sowie des ausgewiesenen Naturparks Barnim. Naturdenkmale gemäß § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), geschützte Alleen gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG, wie Gewässer einschließlich ihrer Uferbereiche, Moore und Sümpfe, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Borstgras- und Trockenrasen, etc. sind ebenso nicht vorhanden, wie Horststandorte gemäß § 19 BbgNatSchAG.

- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt. So sind mit der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Beeinträchtigungen von Flora und Fauna festgestellt worden. Durch die Nutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche in Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen wird dem Bodenschutzgedanken durch die vermiedene Inanspruchnahme von klassischen Außenbereichsflächen mit einer ökologisch höheren Wertigkeit Rechnung getragen. Insgesamt wird die Versiegelung der Flächen auf ein verträgliches Maß begrenzt. Der Schutz des Wassers wird durch die festgesetzte und damit verbindlich umzusetzende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm, Luftverschmutzung etc. sind durch das vorliegende Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht spannungsauslösend bzw. –verstärkend vorhanden. Denn in Ergänzung einer bestehenden Siedlung werden vier Wohngebäude an eine vorhandene Anliegerstraße, die auch der Erschließung des Sportplatzes dient, errichtet. Mit dem beauftragten Schallgutachten werden die Maßnahmen ermittelt, die das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen – Wohnen und Sportplatz – ermöglicht.

Mit dem Schallgutachten ist im Ergebnis festgehalten worden, dass die von der Sportplatznutzung ausgehenden Immissionen wirksam durch die zur Umsetzung verbindlich festgesetzte Schallschutzmaßnahme gemindert werden können. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten.

Auch ergeben sich keine Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Luft und Klima. Denn lufthygienische und klimatische maßgebliche Veränderungen sind in Anbetracht der geringen Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die bauliche Inanspruchnahme von Boden und Fläche wird nach den gutachterlichen Aussagen zu dem Thema Artenschutz keine zu schützenden Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigen bzw. werden die festgestellten Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Alllasten sind nach gutachterlicher Aussage innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden (vgl. WILAB Straßenbau und Baustoffprüfung GmbH & Co. KG: Baugrundvorerkundung, Verfüllung ehem. Versickerungsbecken Am Sportplatz, 16244 Schorfheide OT Finowfurt; Stand 28.02.2018). Nach den Informationen des Landkreises Barnim, hier die untere

Bodenbehörde, sind aufgrund der räumlichen Nähe des vorliegenden Geltungsbereiches zu der im Altlastenkataster als Altlast geführten Fläche „S 17/03a Holzimprägnierwerk Schorfheide Werk II“ Auflagen im Zusammenhang mit dem Grundwasser zu beachten. Diesen Auflagen wird durch das Vorhaben Rechnung getragen.

Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht in räumlicher Nähe zu dem Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Auch den Darstellungen des Landschaftsplanes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen, denn es handelt sich nach den Darstellungen des wirksamen FNP um eine Wohnbaufläche.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.4 Erfordernis der Planung und Alternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich für den vorliegenden Geltungsbereich nicht. Denn die Flächen sind nach dem entwicklungspolitischen Willen der Gemeinde im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Geltungsbereich ist Bestandteil der danach beabsichtigten Entwicklung einer Wohnbaufläche, die den Sportplatz einbezieht und eine Größenordnung von 3,0 ha umfasst.

Finowfurt ist der größte Ortsteil in der Gemeinde Schorfheide, in dem sich wesentliche Versorgungseinrichtungen jeglicher Art, die Verwaltung, Gewerbeunternehmen sowie Schulen befinden. Durch die regional und überregional bedeutsamen Verbindungen der Bundesautobahn BAB 11, der Bundesstraße B 167 und der Landesstraße L 220 sind die Städte Eberswalde und Berlin gut zu erreichen. Auch aufgrund dieser Lagegunst sind großflächige Gewerbegebiete entstanden und ist Finowfurt – solange der Regionalplan Uckermark-Barnim wirksam war – auf dieser Planungsebene als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen gewesen.

Auch wenn die regionalplanerischen Ziele außer Kraft getreten sind, ist der Ortsteil Finowfurt faktisch der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Schorfheide, dessen Sicherung und Entwicklung gemeindepolitisch beabsichtigt ist. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere unter maximaler Nutzung der vorhandenen Erschließung qualitativ hochwertige Bauflächen geschaffen und die vorhandene Wohnbauflächenstruktur ergänzt werden. Mit dieser vorrangigen Ausrichtung der baulichen Entwicklung sollen die Zersiedlung und Verfestigung von Splittersiedlungen vermieden werden.

Die Gemeinde Schorfheide hat bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung das Ziel hinsichtlich der baulichen Entwicklung für die vorliegenden Flächen definiert. Denn getreu dem Motto „Gemeinde der kurzen Wege“ hat sie die Flächen für Wohnzwecke in erreichbarer Nähe zu zentralen Versorgungsstandorten und Freizeiteinrichtungen definiert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die gemeindepolitischen Ziele insofern umgesetzt, als die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld – Schöpferter Ring, Spechthausener Straße sowie der Straße Am Sportplatz – baulich abgerundet werden und die mit der Straße „Am Sportplatz“ vorhandene Erschließung einschließlich der dort vorhandenen technischen Infrastruktur verbessert genutzt werden kann.

Ausgehend von der überwiegend vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld des vorliegenden Geltungsbereichs mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, wird sich das Vorhaben mit den drei Wohngebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie für betreutes Wohnen in die Umgebungsstrukturen einfügen.

Darüber hinaus handelt es sich um Standort mit anthropogenen Vorbelastungen, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu städtebaulichen Spannungen führen können. Brachen in derart zentralen Lagen sind geeignet, Vandalismus und sonstige Kriminalität zu fördern. Mit der baulichen Entwicklung wird eine weite Form der sozialen Kontrolle umgesetzt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung des Areals sind verschiedene Varianten geprüft worden, mit denen den Umweltbelangen weitgehend Rechnung getragen werden kann, ohne unverhältnismäßige und / oder unwirtschaftliche Maßnahmen zu erfordern. So ist insbesondere der Grundriss des Gebäudes innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes dahingehend angepasst worden, dass die störsensiblen Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen von der Lärmquelle des Sportplatzes abgewandt angeordnet werden.

Zusammengefasst überwiegen die positiven Aspekte der städtebaulichen Entwicklung der Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches:

- Es handelt sich um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Flächen, die nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen sind.
- Es kann eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung realisiert werden.
- Das Wohnraumangebot der Gemeinde kann für einen weiten Kreis der Bevölkerung stabilisiert werden in dessen Folge sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten werden können.
- Es wird eine anthropogen vorbelastete Brache zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen umgenutzt.

Weil zwischenzeitlich die Nachfrage nach Mietwohnraum und seniorengerechtes Wohnen verbessert bedient werden soll, ist das Nutzungskonzept entsprechend für Geschosswohnungsbau sowie für die ambulante Seniorenpflege angepasst worden. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat sich die Gemeinde Schorfheide mit dem Aufstellungsverfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplane Nr. 144 „Wohnen am Sportplatz“ dem vorliegenden Konzept angeschlossen.

4.5 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" ist am 13. Februar 2019 in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schorfheide gefasst worden.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte festzulegen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 2 und 3 vorrangig die Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 sind die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

5.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der mit Wirkung vom 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist (GVBl. II Nr. 24), ist der Gemeinde Schorfheide keine zentrale Funktion zugewiesen. Die Festlegungskarte 1 enthält keine Festlegungen.

Demnach ist die Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 LEP B-B zulässig, die gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B mit 0,5 ha pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) festgelegt ist.

Dabei sollen gemäß Grundsatz 4.1 vorrangig Innenentwicklungspotenziale genutzt, der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beachtet, brachliegende Siedlungsflächen reaktiviert werden und gemäß Ziel 4.2 die Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur stattfinden. Mit der Bündelung von Funktionen und einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen gleichzeitig verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen erreicht werden.

Grundsätzlich (G 5.1) soll bestehender Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. Nach der Festlegungskarte 1 sind für den vorliegenden Geltungsbereich keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen worden.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.- 144 „Wohnen am Sportplatz“ sind nach den Maßgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorfheide als Wohnbaufläche dargestellt. Weil mit dem wirksamen Flächennutzungsplan bereits die seinerzeit gemäß LEP e.V. zulässige Eigenentwicklung der Gemeinde ermittelt und genehmigt worden ist, stimmt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung überein.

5.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Zukünftig sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung in dem derzeit als Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion definiert. Ziel ist, die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden einerseits und schrumpfenden Städten und Gemeinden andererseits verbessert steuern zu können. Dazu ist eine differenzierte Beachtung der Wirtschaftsstrukturen als Chance für die gesamträumliche Entwicklung mit Stärkung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes Berlin und Brandenburg von großer Bedeutung, um langfristig und nachhaltig den Anforderungen einer globalisierten Gesellschaft gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Entwicklung innerhalb der europäischen Korridore – die Gemeinde Schorfheide befindet sich innerhalb der Korridore „Baltikum / Skandinavien“ – betont.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung für Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe und Erholung verfolgt. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, soll der Siedlungsbestand und der Neubau derart entwickelt werden, dass er den sich verändernden Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität auch zukünftig gerecht wird und somit eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. Dabei soll der entstandene Siedlungsstern, der in der Ausrichtung den europäischen Korridoren entspricht und innerhalb dem sich auch die Gemeinde Schorfheide befindet, erhalten und weiterentwickelt werden.

Grundsätzlich wird der Innenentwicklung mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt. Denn dadurch soll eine Neuinanspruchnahme bisher nicht für Siedlungszwecke genutzter Flächen und eine weitere Zersiedlung weitgehend vermieden werden. Daher sind sowohl private Investoren als auch die öffentliche Hand gefordert, dem weiteren Zuzug in die Region durch die Bereitstellung eines ausreichenden, bezahlbaren und qualitativ nachfragegerechten Wohnungsangebotes zu begegnen.

Gleichzeitig soll durch eine angepasste Siedlungs- und Freiraumentwicklung dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Dazu sind der Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen und der Umgang mit den unvermeidlichen Folgen des fortschreitenden Klimawandels zu beachten. Die Inanspruchnahme von Freiräumen als unverzichtbare Grundlage für Naturhaushalt, Erholung sowie Land- und Forstwirtschaft ist weitgehend zu vermeiden.

Die Gemeinde Schorfheide befindet sich innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum - WMR“. Der Weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes Brandenburg. Ihm ist keine zentrale Funktion zugewiesen und die Festlegungskarte enthält keine Festlegungen.

Nach dem Grundsatz (G) 5.1 wird konkretisiert, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen soll. Dabei sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung

einander räumlich zuzuordnen und ausgewogen zu entwickeln. Neue Siedlungsflächen sind gemäß Ziel (Z) 5.2 an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Die Wohnsiedlungsentwicklung ist gemäß Ziel (Z) 5.5 im Rahmen der Eigenentwicklung, der mit 1 ha / 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren festgelegt ist, möglich. Dabei werden die Flächenpotenziale von zeitlich vor dem 15. Mai 2009 im Flächennutzungsplan dargestellten und in Bebauungsplänen festgesetzten Wohnsiedlungsflächen angerechnet.

Nach dem Motto "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Dabei sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen, bspw. durch deren Ausrichtung auf Standorte mit Zugang zu dem schienengebundenen Personennahverkehr, angestrebt werden.

Analog zu den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B soll bestehender Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (G 6.1 LEP HR). Nach der Festlegungskarte sind für den vorliegenden Geltungsbereich keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen worden.

Auch mit dem Inkrafttreten des LEP HR stimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 144 „Wohnen am Sportplatz“ mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung überein. Denn mit der Genehmigung und dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schorfheide, deren Bestandteil der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist, in ihren Grundzügen definiert und bestätigt worden.

5.2.3 Regionalplan

Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ für die Region Uckermark-Barnim ist mit dem In-Kraft-Treten des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) verdrängt worden und daher nicht mehr anwendbar.

5.2.4 Verordnungen über Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Die in der Gemeinde Schorfheide festgesetzten Naturschutzgebiete (NSG) – Buckowseerinne, Kienhorst / Köllnssee / Eichheide, Rarangseen, Finowtal-Pregnitzfließ und Schnelle Havel– und Landschaftsschutzgebiete (LSG) – Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin sowie Obere Havelniederung – befinden sich jeweils in deutlich räumlicher Entfernung zu dem vorliegenden Geltungsbereich.

5.2.5 Wasserschutzzonen-Verordnung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012 festgesetzten Schutzzonen des Wasserschutzbereiches Eberswalde (Finow).

5.3 Örtliche Planungen

5.3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene

Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3.2 Klarstellungssatzung

Nach der Klarstellungssatzung der Gemeinde Schorfheide befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" im Außenbereich.

5.3.3 Lärmaktionsplan für die Gemeinde Schorfheide

Im Zuge des Lärmaktionsplans für die Gemeinde Schorfheide (Stand Juli 2008) wurden die Schallemissionen insbesondere durch den Verkehr untersucht. Dabei wurden für die Siedlungsbereiche im Verlauf der Bundesautobahn BAB 11 und im Umfeld der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 167 hohe Emissionsbelastung festgestellt. Der vorliegende Geltungsbereich ist demnach nicht betroffen.

Das empfohlene Maßnahmenkonzept sieht neben Geschwindigkeitsreduzierungsmaßnahmen auch die Förderung des Umweltverbundes mit Minimierung des Anteils des motorisierten Verkehrs sowie die Herstellung des Umgehungsstraße B 167n vor.

Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans (Stand Oktober 2013) sind ergänzend zu den bereits zuvor untersuchten Straßenabschnitten mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 6 Mio. Fahrzeuge pro Jahr auch solche mit einer Verkehrsbelegung zwischen 3 und 6 Mio. Fahrzeuge pro Jahr untersucht worden. Nach der Berechnung des Lärmgutachters befindet sich der vorliegende Geltungsbereich nicht innerhalb der durch Schallimmissionen beeinträchtigten Bereiche. Das wird auch mit der aktuellen Lärm-Kartierung zur B 167 aus dem Jahr 2017 belegt.

Ergänzend zu den bereits empfohlenen Maßnahmen mit Stand 2008 werden nunmehr auch Empfehlungen zur Ergänzung und zum Ausbau der im Gemeindegebiet – und hier insbesondere im Ortsteil Finowfurt – vorhandenen Siedlungsstrukturen formuliert. Denn mit der Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Wohn- und Gewerbestandorte kann der Umweltverbund gestärkt und das Ziel der „kurzen Wege“ konsequenter verfolgt werden.

5.3.4 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Schorfheide hat eine Stellplatzsatzung erlassen, bekannt gemacht am 11. Februar 2010, nach deren Maßgaben die vorzusehende Anzahl an Stellplätzen entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln ist.

5.3.5 Bebauungsplan

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine wirksamen und zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne. Auch für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst existiert kein Bauplanungsrecht.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I Nr. 37),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schorfheide eingesehen werden.

6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohnen am Sportplatz“ befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Finowfurt zwischen den vorhandenen Wohnsiedlungen und dem Sportplatz. Neben aufgelockerter Bebauungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern sind am Schöpfurter Ring zahlreiche verdichtete Siedlungsstrukturen mit Reihenhäusern vorhanden.

Das Areal des Geltungsbereiches selbst ist baulich nicht genutzt. Die vorhandenen Abgrabungen und Aufschüttungen resultieren aus der provisorischen Regenwasserversickerung für die Siedlung Schöpfurter Ring.

Mit der Straße Am Sportplatz ist die externe Erschließung für den Verkehr und die technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert. Sowohl die an dieser Straße vorhandene Wohnbebauung als auch der Sportplatz sind hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit Strom, Wärme, Wasser, Abwasser und Telekommunikation über die dort vorhandenen Medien erschlossen. Der Ausbaustandard der Straße Am Sportplatz ist für die Nutzung als öffentliche Erschließungsanlage ausreichend. Über die Spechthausener Straße und die Hauptstraße bzw. über die Straße zum Jugendheim und die Hauptstraße ist der Anschluss an das regionale Verkehrsnetz (B 167) und darüber hinaus an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesautobahn 11) gewährleistet.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bestehen mit den Buslinien 905, 910 und 917 jeweils mit den räumlich nächstgelegenen Haltepunkten an der Straße zum Jugendheim und der B 167 auf Höhe von Mc Donald / Lidl. Es handelt sich dabei um regionale Verbindungen, mit denen mit Ausnahme der Linie 905 mit Haltepunkt am Bahnhof Groß Schönebeck, u.a. auch der Bahnhof von Eberswalde erreicht werden kann.

6.3 Nachbarbelange

Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sind hinsichtlich der Nachbarbelange die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie der östlich angrenzende Sportplatz hinsichtlich der nachbarrechtlichen Abstandsflächen und vor dem Hintergrund von Lärm zu beachten.

Die geplanten Gebäude befinden sich in einem Abstand zwischen 11 m und 3,9 m zur Grundstücksgrenze. Ausgehend von der maximal zulässigen Firsthöhe der Wohngebäude von 9,70 m ist nach den Maßgaben des § 6 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) eine Abstandsfläche von 0,4 H, mithin von 3,88 m einzuhalten. Damit liegen die gesetzlich einzuhaltenden Abstandsflächen sämtlich auf dem Vorhabengrundstück.

Nach dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 19. Mai 2014 – OVG 2 S 8.14 – ist somit indiziert, dass das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Nachbarbelange gemäß § 6 BbgBO (Besonnung, Belichtung, Belüftung) nicht verletzt sind. Denn nach diesem Urteil ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein Indiz für berücksichtigte Nachbarbelange.

Die gegenüber dem Sportplatz einzuhaltenden Nachbarbelange werden mit dem beauftragten Schallgutachten derzeit geprüft.

6.4 Technische Erschließung

Innerhalb des Straßenraumes Am Sportplatz sind sämtliche Medien Strom, Wärme, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation für die bestehenden baulichen Anlagen vorhanden, so dass die technische Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohnen am Sportplatz“ grundsätzlich möglich ist.

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gebietes der Fernwärmesatzung. Jedoch besteht hier nicht das Erfordernis (Anschlusszwang) zur Versorgung des Gebietes mit Wärme über Fernwärme.

Strom

Ausgehend von der Siedlung Schöpfurter Ring verläuft ein Mittelspannungskabel der Firma Edis entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches in die Straße Am Sportplatz und weiter bis zur Spechthausener Straße. Sowohl am Schöpfurter Ring als auch in der Spechthausener Straße sind Übergabestationen (Trafostationen) vorhanden, die ausreichend dimensioniert für die Versorgung des Siedlungsbereiches sind. Ein Ausbau der Kapazitäten ist nicht erforderlich.

Wärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohnen am Sportplatz“ befindet sich innerhalb des Satzungsgebietes der Fernwärmesatzung. Für die Wärmeversorgung kann sowohl Fernwärme als auch die bereits in der Straße Am Sportplatz vorhandene Gasleitung der EWE Netz AG genutzt werden. Diese Gasleitung ist ausreichend dimensioniert, um die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen mit Wärme zu versorgen.

Wasser und Abwasser

Wasser- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden. Die Trinkwasserleitung, von der aus die Versorgung der geplanten Nutzungen erfolgt, befindet sich innerhalb der Straße Am Sportplatz. Dort ist ebenfalls ein Abwasserkanal (DN 250) vorhanden, von dem ausgehend ein Übergabepunkt auf dem Flurstück 102 und damit innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden ist. Eine weitere Abwasserleitung (DN 250) führt von der Siedlung Schöpfurter Ring an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches – auf dem Flurstück 101 – bis zur Straße Am Sportplatz. Ein Anschluss ist an beide Abwasserleitungen möglich.

Löschwasser

Mit Schreiben vom 19.02.2019 teilt das Ordnungsamt des Landkreises Barnim, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz, mit, dass aufgrund der geplanten Nutzungen mit Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage eine Löschwasserversorgung von 96 m³ / Stunde über 2 Stunden erforderlich ist. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 25. Februar 2019 innerhalb der Straßenräume der Spechthausener Straße und der Straße Am Sportplatz. Davon ausgehend können die geplanten Nutzungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches angeschlossen werden.

6.5 Altlasten

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 teilt das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim mit, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohnen am Sportplatz“ nord-nordöstlich der Fläche „S 17/03a Holzimprägnierwerk Schorfheide Werk II“, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt wird. Im Zuge der historischen Nutzung dieser Fläche als Gewerbestandort sind Vorbelastungen erfolgt, in deren Folge es zu einer Schädigung des Grundwassers durch eingetragene Schadstoffe gekommen ist.

Durchgeführte Untersuchungen haben Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Phenolen und Mineralölkohlenwasserstoffen ergeben, deren Ausbreitung jedoch bisher nicht vollumfänglich bekannt ist.

Aufgrund der Grundwasserkontamination wurde im Juli 2017 eine Allgemeinverfügung erlassen. Danach sind jegliche Grundwasserbenutzungen, dabei insbesondere das Entnehmen, das Zutagefördern, das Zutageleiten und das Ableiten von Grundwasser sowie das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, sowie das Errichten von Bohrungen, Brunnen und das Einbringen von Erdwärmesonden untersagt.

Da sich der vorliegende Geltungsbereich innerhalb des Untersuchungsbereiches befindet, gelten für die Umsetzung des Vorhabens die Festsetzungen der Allgemeinverfügung. Die nachfolgend aufgeführten Auflagen sind zu beachten:

a) Grundwasserabsenkungen und jegliche Eingriffe in das Grundwasser sind zu vermeiden. Auch wenn grundsätzlich nichts gegen die Bebauung des Areals spricht, sind alle Untersagungen der Grundwassernutzungen sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen vollumfänglich umzusetzen.

b) Die vorab notwendigen Baugrunduntersuchungen für das gesamte Vorhabengebiet setzen eine Ausnahmegenehmigung voraus und sind mit Beginn der Beantragung dieser Genehmigung durch einen sachverständigen Gutachter, der die für diese Aufgabe nötige Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt und über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt (§§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), vorab im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schadstofffahne im Untersagungsbereich zu beurteilen sowie bei Vorliegen der Ausnahmegenehmigung fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Dem Bodenschutzamt ist mit Vorlage der Baugrunduntersuchungen eine zusammenfassende Dokumentation des Sachverständigen, die eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen bzgl. Baugrunduntersuchungen und der Beschreibung möglicher Auswirkungen auf die Schadstofffahne und das Grundwasser im Untersagungsbereich sowie die Zusammenstellung sämtlicher Nachweise beinhaltet (vgl. Anhang 3 BBodSchV), zuzuleiten.

- c) Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Sicherungsmaßnahmen, in diesem Falle Umsetzungen der Verbote der Allgemeinverfügung langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).
- d) Dem Bodenschutzamt ist spätestens einen Monat nach Beendigung der Baumaßnahme eine zusammenfassende Abschlussdokumentation des Sachverständigen, die eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen bzgl. Rückbau, der Eingriffe in den Boden und das Grundwasser, der Separierung, Entsorgung/ Verwertung unter besonderer Berücksichtigung schadstoffbelasteter Abfälle sowie die Zusammenstellung sämtlicher Nachweise beinhaltet (vgl. Anhang 3BBodSchV), zuzuleiten.
- e) Sämtliche im Vorhabengebiet vorhandenen Grundwassermessstellen, in diesem Fall insbesondere die Grundwassermessstelle GWM 5/11 (Gemarkung Finowfurt, Flur 10, Flurstück 102), sind nach § 15 Abs. 2 BBodSchG zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei eventueller Beschädigung durch die Baumaßnahmen ist ihre Funktionstüchtigkeit umgehend wiederherzustellen.
- f) Dem Bodenschutzamt ist der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorab anzuzeigen und nach Baubeginn die Möglichkeit einzuräumen, das Baufeld sowie Sohlen und Ränder ggf. entstandener Baugruben und den Aushub in Augenschein zu nehmen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG).
- g) Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).
- h) Bauarbeiten, die zu einer Ausbreitung von Schadstoffen oder Erhöhung des Schadstoffgehaltes führen können, sind zu unterlassen. Anderenfalls sind die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um eine Ausbreitung zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sowie Eigenkontrollmaßnahmen zu ergreifen.
- i) Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. beim Rückbau vorhandener Gebäude, Fundamente usw. anfallender Bauschutt, Baumischabfall ist als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Augenscheinlich kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist von einer Verwendung vor Ort auszuschließen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen.
- j) Die Verfüllung des im Vorhabengebiet befindlichen Regenrückhaltebeckens muss vor Umsetzung des Vorhabens erfolgen (gesonderte baurechtliche Genehmigung ist zu prüfen!). Die Wiederverfüllung ist entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten der Kategorie Z O der LAGA entsprechen, auf- bzw. einzubringen.
- k) Bei der Erschließung des Baugebietes mit Medienleitungen sowie bei der Gründung der Wohnhäuser und der Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Kellern wird das Grundwasser angeschnitten. Mögliche negative Auswirkungen auf den Grundwasserkörper, insbesondere im Hinblick auf die Verlagerung der Schadstofffahne im Grundwasserabstrom des ehemaligen

Imprägnierwerkes (Untersagungsbereich der Allgemeinverfügung) durch die erforderlichen Grundwasserabsenkungen zur Trockenhaltung der Baugruben sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht absehbar und nicht auszuschließen.

Aus vorgenannten Gründen ist dem Bodenschutzamt vorab durch ein Hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen, dass durch die geplanten baubedingten Grundwasserabsenkungen keine negativen Auswirkungen auf die Schadstofffahne und das Grundwasser im festgelegten Untersagungsbereich der Allgemeinverfügung von 2017 zu erwarten sind. Ohne den geforderten Nachweis wird keine Erlaubnis für die Grundwasserabsenkungen erteilt. Durch die Baukörper unterhalb des Wasserspiegels bei Höchstgrundwasserstand ist mit einem unterirdischen Aufstau zu rechnen. Die möglichen Auswirkungen sind ebenfalls in dem hydrogeologischen Gutachten zu dokumentieren und zu beurteilen.

Dabei ist vom höchsten Grundwasserstand auszugehen. In Vorbereitung des Gutachtens sind außer den schon vorliegenden weitere Baugrundaufschlüsse vorzunehmen. Die Standorte und die Tiefen sind mit dem Bodenschutzamt abzustimmen.

In der weiteren Planung sind die Bauweisen der Gebäude, insbesondere der geplanten Tiefgarage und der Unterkellerungen der Wohnhäuser klarer zu definieren.

Vorab ist mit dem Bodenschutzamt Art und Umfang des hydrogeologischen Gutachtens abzustimmen.

Die Anordnung weiterer Maßnahmen behält sich die untere Bodenbehörde ausdrücklich vor.

Bei Erfüllung der Auflagen und Beachtung der Hinweise stimmt die untere Bodenbehörde dem Vorhaben zu.

Im Rahmen eines frühzeitigen Abstimmungstermins mit dem Wasser- und Bodenschutzamt des Landkreises Barnim am 20. Februar 2019 ist seitens des Vorhabensträgers klargelegt worden, dass bei den Bauarbeiten für das geplante Vorhaben kein Grundwasseranschnitt und keine Grundwasserabsenkung beabsichtigt sind. Denn mit den geplanten und vorliegend auch festgesetzten Höhen zu den Gebäuden und der Tiefgarage wird ein derartiger Eingriff nicht vorgenommen. Weiter verständigten sich die Teilnehmer darauf, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei einem ggf. doch vorzunehmenden Eingriff in das Grundwasser dessen Folgewirkungen durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen sind. Mittels dieses Gutachtens ist dann nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Schadstofffahne und das Grundwasser im festgelegten Untersagungsbereich der Allgemeinverfügung zu erwarten sind.

6.6 Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 15. Februar 2019 teilt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim mit, dass sich innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmale befinden.

6.7 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 11. Februar 2019 teilt der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit, dass es sich bei den Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches nicht um Kampfmittelverdachtsflächen handelt. Damit ist eine Antragstellung auf Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung nicht erforderlich.

6.8 Sportplatz

Der östlich unmittelbar angrenzende Sportplatz wird für den Vereinssport entsprechend der Saison unterschiedlich genutzt. Nach Mitteilung durch die Gemeinde Schorfheide ist davon auszugehen, dass sowohl Training als auch Spiele während der Hauptsaison um spätestens 21.00 Uhr beendet sind. In den Wintermonaten enden die Fußballspiele um 15.00 Uhr. Damit sind die Trainings- und Spielzeiten zur Beurteilung der Schallsituation definiert (weitere Ausführungen dazu in dem folgenden Kapitel) und eine Beeinträchtigung der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzung durch den Betrieb der Flutlichtanlage ist nicht zu erwarten.

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Lärm

Für den Bebauungsplan Nr. 144 „Wohnen am Sportplatz“ ist aufgrund der Lage seines Geltungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Sportplatz ein Schallschutzgutachten erarbeitet worden (vgl. GWJ, Cottbus: Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 144„Wohnen am Sportplatz“, Stand: März 2019).

Mit der schalltechnischen Untersuchung sind die schalltechnischen Einwirkungen auf die geplante Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ermittelt und bewertet worden.

7.1.1 Grundlagen

Die zu berücksichtigenden rechtlichen Grundlagen sind die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV für Anlagen sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind danach die nachfolgend angeführten Lärmwerte zu berücksichtigen:

| Zeit | Richtwert 18. BImSchV | Orientierungswert DIN 18005 |
|---|--|-----------------------------|
| Tag, Werktag (8.00 Uhr – 20.00 Uhr) | 55 dB(A) | 55 dB(A) |
| Tag, Werktag Ruhezeit (6.00 Uhr – 8.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr) | morgens: 50 dB(A) übrige Ruhezeiten: 55 dB(A) | --- |
| Tag, Sonn- und Feiertage (9.00 Uhr – 13.00 Uhr und 15.00 Uhr – 22.00 Uhr) | 55 dB(A) | --- |
| Tag, Sonn- und Feiertage Ruhezeit (7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 Uhr -15.00 Uhr und 20.00 Uhr – 22.00 Uhr) | morgens: 50 dB(A) übrige Ruhezeiten: 55 dB(A) | --- |
| Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) | 40 dB(A) | 45 dB(A) |

| | | |
|--|----------|-----|
| Tag: Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ gegenüber Verkehrslärm, Sportlärm | 64 dB(A) | --- |
|--|----------|-----|

Von dem vorliegend Geplanten selbst gehen keine Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aus.

Das Hauptaugenmerk liegt bei der Betrachtung auf dem Sportplatz als Lärmquelle, dessen Betrieb bezgl. Training und Wettkämpfe im Bestand sowie mit den zulässigen Erweiterungsoptionen in die Lärmberechnung eingestellt wurde.

Anlagenlärm durch Gewerbe und Verkehrslärm konnte ausgeschlossen werden.

Das östlich des Sportplatzes gelegene Fachmarktzentrum mit großflächigem Einzelhandel stellt als relevante Lärmquelle für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenso keine Beeinträchtigung dar, wie der an der an der Spechthausener Straße gelegene Betrieb der TSR Recycling GmbH. Beide Standorte sind räumlich derart weit entfernt, dass von ihnen keine Lärmemissionen auf das vorliegend Geplante ausgehen. Ein weiteres Indiz dafür sind die zwischen den beiden Standorten und dem vorliegenden Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzungen, an denen bereits die erforderlichen Lärmwerte einzuhalten sind. Dazu hält der Gutachter fest, dass der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm unterhalb jeglicher Richtwertvorgabe liegt und damit praktisch nicht gegeben ist.

Hinsichtlich des Straßenlärms hält der Gutachter im Ergebnis fest, dass von der Bundesstraße B 167 aufgrund der räumlichen Entfernung keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Verkehrsaufkommen auf der Spechthausener Straße und der Straße Am Sportplatz entspricht weitgehend dem ihrer Funktionen als Sammel- bzw. Anliegerstraße. Einschließlich des Verkehrsaufkommens, das durch den Betrieb des Sportplatzes, hier die Stellplatzanlage, verursacht wird, liegen die Lärmwerte deutlich unterhalb der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Sie sind demnach nicht abwägungsrelevant.

Als maßgebliche Lärmquelle ist somit der unmittelbar angrenzende Sportplatz mit seinem Spielbetrieb (vgl. Kap. 6.8) ermittelt worden. Ausgangslage für die Berechnung des Lärms sind der tatsächliche Spielbetrieb und die Rechtsgrundlage der Genehmigung des Sportplatzes. Es wird davon ausgegangen, dass die Sportanlage vor Inkrafttreten der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) genehmigt wurde bzw. errichtet war und damit der sogenannte "Altanlagenbonus" nach § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV zu beachten ist. Danach darf durch die Sportanlage der geltende Richtwert um bis zu 5 dB überschritten werden. Der für den Sportplatz maßgebliche Nachbarschaftsbereich ist die vorhandene Bebauung mit reiner Wohnnutzung am Schöpferurter Ring. Für diesen Siedlungsbereich sind die Richtwerte von tags (50 dB + 5 dB =) 55 dB einzuhalten. Vor diesem Hintergrund sind zusätzlich zu den tatsächlichen auch die möglichen Trainings- und Spielzeiten durch den Lärmgutachter gewichtet worden.

7.1.2 Ergebnis

In Anbetracht der zu berücksichtigenden Schutzzielvorgabe, die aus der Bestandsbebauung am Schöpferurter Ring resultiert, ist die Lärmprognose für das Plangebiet vorgenommen worden. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass bis zu einer gedachten verlängerten Linie entlang der westlichen Grenze des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen

Wohngebietes eine Überschreitung der Lärmwerte um bis zu 7,1 dB(A) festgestellt wird. Damit sind Schallschutzmaßnahmen für diesen Bereich des WA 2 erforderlich.

In der Abwägungskaskade bewertet der Gutachter sodann die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes durch den Trennungsgrundsatz, durch lärmrobusten Städtebau und durch eine Lärmschutzwand / einen Lärmschutzwall:

- a) Die Trennung von lärmintensiven und lärmsensiblen Nutzungen ist aufgrund der gemeindepolitischen Entwicklungsziels der inneren Gebietsentwicklung nicht möglich.
- b) Die Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus durch eine vollständige Riegelbebauung o.ä. ist auf Grund des sehr kleinen Bauvorhabens und der wirtschaftlich notwendigen Einzelhausstellungen nicht möglich.
- c) Die Errichtung einer Lärmschutzwand / eines Lärmschutzwalls ist vor dem Hintergrund des damit zu erreichenden Schutzzieles und des erforderlichen Aufwandes bezgl. der Verhältnismäßigkeit zu prüfen.

Der mögliche Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand / einen Lärmschutzwall ist als Vollschutzvariante und als Teilschutzvariante berechnet worden. Dazu führt der Gutachter aus, dass eine Vollschutzvariante nur annähernd durch eine 5 m hohe Lärmschutzwand erreicht wird. Entsprechend dem Kostenansatz der aktuellen "Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen" beläuft sich die Kostenschätzung dafür auf etwa 160.000 € brutto. Eine Teilschutzvariante wird nur annähernd durch eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand erreicht mit Kosten von etwa 80.000 € brutto.

In seiner Wertung hält der Gutachter fest, „... dass der zuvor genannte Sachverhalt, die hohen Baukosten und städtebauliche Gründe das Abwägungsergebnis in der Form bestimmen sollten, dass der Lärmkonflikt über nicht aktive Schallschutzmaßnahmen gelöst wird.“

Darüber hinaus würde die Teilschutzvariante ausschließlich Schutz für das EG gewährleisten; damit ist kein umfassender Schallschutz für das Gebäude mit betreutem Wohnen möglich.

Er empfiehlt daher unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes die Ausrichtung des Gebäudegrundrisses innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes. Danach sollen keine schutzbedürftigen Räume mit Fenstern in den östlich, nördlich und südlich orientierten Fassadenbereichen möglich sein.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Hinrich Matthes, Eberswalde: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Plan-Gebiet für Wohnbebauung Finowfurt „Am Sportplatz“, März 2019) sind geprüft worden. Aufgrund der Ausstattung der Flächen mit den beiden Versickerungsbecken, dem auf deren Dammkronen vorhandenen trocken-sandigen Bodensubstrat und den jungen Sukzessionsgehölzen und Gräsern sind Brutvögel, Reptilien, Schmetterlinge und Heuschrecken betrachtet worden, da diese Artengruppen/Arten im Plangebiet potenziell betroffen sein können.

7.2.1 Untersuchungsergebnis

Im Ergebnis hält der Gutachter fest:

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Dabei wurden die Biotopausstattung und die Flächengröße des Geltungsbereiches in Bezug zu den potenziell vorkommenden Vogelarten gesetzt.

Insgesamt geht der Gutachter von 28 im Untersuchungsgebiet vorkommenden besonders oder streng geschützten Brut- oder Gastvogelarten aus. Darunter neben den häufig vorkommenden Arten wie Amsel, Ringeltaube, Star auch die Heidelerche und die Goldammer. Einen Eingriff in den Schutz gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) schließt der Gutachter für die Gastvogelarten aus, weil in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches in ausreichendem Umfang Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Für die Brutvögel kann ein Eingriff durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bäume – insbesondere der im westlichen Teilbereich vorhandenen Birken – und durch Beachtung der Bauzeitenregelung vermieden werden.

Reptilien

Die grundlegende Eignung der brachliegenden Offenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches korrespondiert nicht mit der geringen Anzahl an angetroffenen Reptilien. So ist lediglich der Nachweis für eine Zauneidechse und eine Blindschleiche möglich gewesen. Dazu führt der Gutachter aus, dass die anthropogen bedingte Vorbelastung der Flächen – bspw. durch regelmäßige Mahd – ein wesentlicher limitierender Faktor sein kann. Denn die für Reptilien erforderlichen Vegetationsstrukturen werden regelmäßig beseitigt. Gleichwohl empfiehlt der Gutachter Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für die Zauneidechse, die im Gegensatz zu der weit verbreiteten und damit als ungefährdet eingestuft Blindschleiche sowohl in Anhang IV der FFH-Richtlinie als mit dem Status der Gefährdung in der Roten Liste Brandenburgs geführt wird.

Schmetterlinge

Anhand von Begehungen und Kescherfängen konnten insgesamt 18 Arten an Tagfaltern – darunter überwiegend deutschlandweit häufig vorkommende Arten – festgestellt werden. Als gefährdete Arten konnten der Dukaten-Feuerfalter sowie der Kleine Sonnenröschen-Bläuling festgestellt werden.

Heuschrecken

Durch Sichtbeobachtungen und Kescherfänge wurden 18 Heuschreckenarten – darunter sieben Arten mit einem Gefährdungsstatus – entsprechend der feuchten bis trockenen Standortverhältnisse nachgewiesen. Weil die festgestellten Heuschreckenarten in guter Dichte bzw. mittlerer Individuenzahl vorkommen, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.2.2 Vermeidung und Kompensation

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist die artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach den Maßgaben des § 45 BNatSchG beantragt worden. Betroffen davon ist die Zauneidechse, für deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vollständige Verlust durch das vorliegend Geplante zu erwarten ist. Bestandteil der beantragten Ausnahmegenehmigung ist die unter lit. d beschriebene Kompensationsmaßnahme, von der die weiteren durch die Baumaßnahmen betroffenen Arten – Schmetterlinge und Heuschrecken – ebenso profitieren, wie nicht betroffene Arten. Nicht betroffen sind nach Feststellung des Gutachters auch die angetroffenen Vogelarten, die prinzipiell in benachbarte Habitats am Siedlungsrand von Finowfurt – und damit im räumlichen Zusammenhang – ausweichen und auch ausweichen können. Damit ist ein Verlust ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes empfiehlt der Gutachter:

a) die Anwendung der Bauzeitenregelung

- Gehölzfällungen erfolgen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Bis Ende Februar 2019 ist der erforderlich zu beseitigende Gehölzaufwuchs zu entfernen und die erste Mahd der Fläche zu realisieren. Mahd und Gehölzfällungen sind mit leichter Technik ohne starke Bodenverwundungen durchzuführen. Die Beräumung des Schnittgutes erfolgt von Hand. Zur Vergrämung von Reptilien und Brutvögeln ist die Fläche bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd durchgehend kurz zu halten. Die Maßnahmen werden durch eine ökologische Baubegleitung koordiniert.

Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

b) Erhalt, Schutz und Aufwertung von Habitaten

- Die an den Randbereichen des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume, insbesondere die alten Birken im westlichen Teilbereich, sollten erhalten werden.

- Werden Bäume gefällt, sind sie durch Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auszugleichen.

c) Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind die im Zusammenhang mit Bauarbeiten (dazu gehören auch bauvorbereitende Maßnahmen) angetroffenen Amphibien und Reptilien abzusammeln und in das Ersatzquartier (vgl. lit. d) umzusetzen.

d) Als Ersatzmaßnahme wird das Grundstück in der Gemarkung Finowfurt, Flur 10, Flurstück 862 in der Größenordnung von etwa 1 ha extensiv bewirtschaftet. Dazu wird für die kommenden 20 Jahre das nachfolgend beschriebene Pflegeregime gesichert: Die ca. 1 ha umfassende Ruderalbrache ist durch die ökologische Baubegleitung in drei Teilareale aufzuteilen. Davon wird jährlich wechselnd jeweils nur ein Teilareal gemäht und das Mähgut abgeräumt, wobei die anderen Teilareale jeweils brach liegen bleiben. Damit werden gleichzeitig ein- und zweijährige Brachestadien auf der Fläche gewährleistet. Der Schnitt sollte durch eine Herbstmahd ab Ende September möglichst schonend ohne rotierendes Werkzeug erfolgen, z.B. mit einem Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm). Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entnehmen. Auf den mit Landreitgras verfilzten Teilarealen sind streifenweise mit geeigneter Technik Bodenverwundungen zur Schaffung offener Sandstellen herzustellen (z.B. als Eiablageplätze für Zauneidechsen und Habitate für die Blaflügelige Ödlandschrecke). Diese Arbeiten sind im Sommerhalbjahr (außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen) umzusetzen.

Es ist ein begleitendes Monitoring über mindestens drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings erfolgt die Kontrolle der festgelegten Maßnahmen zur Stabilisierung der lokalen Populationen (CEF-Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen).

8 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz"

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Ausgehend von dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind drei Wohngebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten (WE) und ein Gebäude für Seniorengerechtes Wohnen geplant. Von den 24 WE sollen insgesamt 16 WE als Mietwohnungen und der Rest als Eigentumswohnungen errichtet werden. In dem Gebäude für Seniorengerechtes Wohnen sollen zwei ambulante Wohngruppen mit Betreuungsangeboten entstehen.

Die Wohngebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen verfügen mit den Maßen 14,74 m x 20,61 m in drei Geschossen über jeweils acht Wohneinheiten. Das Gebäude für Seniorengerechtes Wohnen besteht aus 20 Räumen mit jeweils 18 m² Wohnfläche. Nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege soll grundsätzlich auch die Möglichkeit eröffnet werden, dass in einem der Gebäude ein Pflegedienst Räume nutzen oder ein Büro eröffnen kann.

Ausgehend von der mit der Straße Am Sportplatz vorhandenen externen Erschließung ist das Plangebiet selbst durch Wege, die der fußläufigen Nutzung und nur ausnahmsweise dem motorisierten Verkehr – für Umzugs-, Not- und Rettungsfahrzeuge – dienen, erschlossen. Der ruhende Verkehr wird mit 12 Stellplätzen zu einem eher geringen Anteil auf dem Areal und in einer Tiefgarage mit insgesamt 42 Stellplätzen organisiert. Für die erforderlichen Müllcontainer ist an dem Knotenpunkt des Zufahrtsweges zu der Tiefgarage und der Straße Am Sportplatz ein von Hecken umschlossener zentraler Platz geplant, der von der Müllabfuhr auf der öffentlichen Straße, der Straße Am Sportplatz, angefahren wird.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für eine allgemeine Wohnnutzung zulässig werden. Dabei entsprechen die zulässigen Nutzungen dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

- | | |
|---|---|
| 1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2 |
| 2 | In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur zulässig: - Wohngebäude, - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. |

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend dem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide festgehaltenen entwicklungspolitischen Willen entwickelt. Daher sollen in Anbetracht der bisherigen und auch weiterhin entwicklungspolitisch gewünschten Siedlungsentwicklung vorwiegend Wohngebäude unter weitgehendem Erhalt oder auch Wiederherstellung der Grünstrukturen entstehen.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan Rechnung tragend, werden dabei aus dem Katalog des § 4 BauNVO diejenigen Nutzungen als zulässig festgesetzt, die konkret bzw. optional auch umgesetzt werden sollen. Das ist neben der allgemein zulässigen Wohnnutzung und der Einrichtung für das Seniorengerechte Wohnen auch ein ambulanter Pflegedienst, der als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke umsetzbar sein wird.

Dass die weitergehenden regelmäßig gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind, ist neben dem Vorhabencharakter des Bebauungsplanes auch der Umgebungsstruktur sowie der gemeindlichen Entwicklung insgesamt geschuldet. So ist in Anbetracht des räumlich nahe gelegenen Gewerbeparks mit großflächigem Einzelhandel, der zumindest fußläufig ohne Umwege aus dem Plangebiet erreichbar ist, und den in zentraler Ortslage entstandenen Strukturen mit Gewerbe im weitesten Sinne und

Gastronomie die Entwicklung dieser Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht realistisch und auch nicht gewünscht. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sollen in den zentraleren Ortslagen entstehen und die durch die öffentliche Hand finanzierten Anlagen für sportliche Zwecke sind entsprechend der Gemeindegröße in ausreichendem Umfang – so auch mit dem Sportplatz in unmittelbarer Nachbarschaft des vorliegenden Geltungsbereiches – vorhanden. Private Anlagen für sportliche Zwecke sollen innerhalb dieser eher durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsstruktur auch aus Gründen des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens nicht entstehen.

Das Vorhaben mit den geplanten Wohnnutzungen entspricht darüber hinaus auch dem festgestellten Bedarf der Gemeinde Schorfheide. Sowohl Mietwohnungen als auch Wohnangebote mit angeschlossenem Pflegedienst für Senioren werden verstärkt nachgefragt und können bislang nicht ausreichend bedient werden.

Insgesamt kann mit der vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Umgebungsbebauung, die durch die geplanten Nutzungen ergänzt wird, Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes bleibt durch die vorgenannte Festsetzung gewahrt

Die Kombination der geplanten Nutzungen führt im Ergebnis auch dazu, dass es sich vorliegend nicht um den Baugebietscharakter eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO handelt. Immer vorausgesetzt, dass dieser Baugebietstypus in der Realität existiert, wäre die Einrichtung eines ambulanten Pflegedienstes, nur ausnahmsweise mit den sich anschließenden Sonderprüfungen zulässig. Das entspricht nicht dem gemeindlichen Willen der Gemeinde der kurzen Wege und der sinnvollen Kombination funktionaler Nutzungseinheiten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Damit sich das geplante Vorhaben in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen wird, ist bei der weiteren Entwicklung der Wohnbaufläche von einer dem Ortscharakter entsprechenden Verdichtung auszugehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der maximal zulässigen drei Vollgeschosse bestimmt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 und der beabsichtigten Dreigeschossigkeit der Hauptgebäude entspricht die bauliche Entwicklung innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes sowohl den vorgefundenen Umgebungsstrukturen und stellt gleichzeitig einen Übergang zwischen der höher verdichteten Wohnlage am Schöpferurter Ring und der Einzelhausbebauung an der Straße Am Sportplatz dar. Die innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes festgesetzte GRZ 0,4 ist dem Grundgedanken des kompakten Grundrisses geschuldet. Denn die verschiedenen Funktionsräume sind derart zugeordnet, dass sie barrierefrei und ohne nennenswerte Höhenbewältigung zu erreichen sind. Damit entspricht die städtebauliche Dichte eher den am Schöpferurter Ring vorhandenen Siedlungsstrukturen, befindet sich jedoch innerhalb des zulässigen Höchstmaßes nach der Baunutzungsverordnung.

8.2.1 Grundflächenzahl

Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 und 0,4 wird der Übergang zwischen den höher verdichteten Siedlungsstrukturen am Schöpferurter Ring und den eher durchgrüneten aufgelockerten Wohngrundstücke an der Straße Am Sportplatz geschaffen. Gleichzeitig werden die nach § 17 der BauNVO zulässigen Höchstwerte eingehalten.

Damit die oberirdische Fläche der Tiefgarage für den Aufenthalt und die Kommunikation der Bewohner gärtnerisch gestaltet wird, soll ein Anreiz geschaffen werden, diese Fläche zu begrünen. Nach dem Konzept des Vorhabenträgers werden zukünftig unterschiedliche Altersgruppen bis hin zu zahlreichen Senioren nach dem eigens dafür vorgesehenen Konzept des betreuten Wohnens in dem neuen Quartier wohnen. Entsprechend sollen mit der herzustellenden Qualität der Freibereiche wohnungsnaher Erholungsflächen hergestellt werden (vgl. dazu auch Kap. 8.8).

Gleichzeitig sind ggf. Anpassungen bei der Dimensionierung der Tiefgarage aufgrund von Baugrundverhältnissen nicht ausgeschlossen, so dass über die festgesetzte Abweichung gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine erleichterte Herstellung von unterirdischen baulichen Anlagen zugelassen werden kann.

1 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

Im Sinne des Naturschutzes wird gleichzeitig ein Beitrag für den Boden und das Grundwasser geleistet. Denn der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser wird durch die Herstellung der Tiefgarage insofern minimiert, als mit der Überdeckung durch Mutterboden und der gärtnerischen Gestaltung dieser Fläche die Bodenfunktionen dauerhaft nicht vollständig beeinträchtigt sind.

8.2.2 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Der Standort zwischen der Spechthausener Straße, dem Schöpfurter Ring und der Straße Am Sportplatz ist durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude geprägt. Weil die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger beabsichtigt, einen hohen Anteil an Geschosswohnungen zu realisieren, sollen vorliegend die Mehrfamilienhäuser (WA 1) dreigeschossig und die Einrichtung für Seniorenbetreutes Wohnen (WA 2) zweigeschossig gebaut werden. So lässt sich ein wirtschaftlich tragfähiges Wohnraumkonzept mit bezahlbaren Mieten zur anteiligen Befriedigung der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in der Gemeinde Schorfheide umsetzen.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden jeweils die obersten Geschosse (Dachgeschoss) der Wohngebäude als Staffelgeschoss ausgebildet. Insgesamt erreichen diese Gebäude eine Höhe von 9,70 m. Das Gebäude für Seniorenbetreutes Wohnen wird zweigeschossig errichtet und erreicht eine Höhe von 8,0 m.

8.2.3 Höhe baulicher Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der maximal zulässigen drei und zwei Vollgeschosse einschließlich der Dachgestaltung eine Gebäudehöhe von 8,0 m und 9,7 m definiert worden.

Bei den Wohngebäuden wird bezogen auf die Geländehöhe 32,45 DHHN2016 die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 33,65 DHHN2016 und darauf aufbauend die Gebäudehöhe auf 43,5 DHHN2016 festgesetzt. Das entspricht der Gebäudehöhe von 9,7 m einschließlich eines geringfügigen Spielraumes von 0,15 m, um auf evtl. weitergehende Geländemodulationen reagieren zu können ($33,65 + 9,7 = 43,35$; gerundet 43,5). Bei dem Gebäude mit Seniorenbetreutem Wohnen beginnt die OKFF bei der festgesetzten Höhe 32,75 DHHN2016. Entsprechend der Gebäudehöhe von 8,0 m wird die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich des geringfügigen Spielraumes von 0,25 m auf 41,00 DHHN2016 festgesetzt ($32,75 + 8,0 = 40,75$; gerundet 41,0).

Mit den maximal zulässigen Höhen können die zukünftig entstehenden Gebäude für die beabsichtigten Wohnzwecke ökonomisch genutzt und gleichzeitig in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden werden. Gleichzeitig sind die Bezugshöhen für die baulichen Anlagen derart gewählt worden, dass bei der Herstellung der Tiefgarage und der Keller kein Grundwasseranschnitt und keine Grundwasserabsenkung erfolgt.

Ausgenommen von der Regelung zur Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind technische Anlagen der Gebäudeausrüstung.

4 Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen.

Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da derzeit auf der Ebene des Bebauungsplanes noch keine Aussagen darüber getroffen werden kann, welche bauliche Höhe diese Anlagen haben werden, sie aber in jedem Fall über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen werden, wird vorsorglich klargestellt, dass die technischen Anlagen nicht der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen. Das ist im vorliegenden Fall auch unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von Wohngebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

8.3 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches – an der Straße Am Sportplatz – keine einheitlichen baulichen Fluchten ablesbar. Dort sind relativ große Versprünge zwischen Gebäuden und dem Straßenraum ebenso vorhanden, wie straßenbegleitende Bebauung.

In Korrespondenz zu dem überwiegenden und auch weiterhin gewünschten Ortscharakter mit seinen solitären Bauformen nördlich im Bereich der Spechthausener Straße / Straße Am Sportplatz und als Kontrapunkt zu den geschlossenen Bauformen am Schöpfurter Ring sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Einschränkungen zur Länge der Gebäude sind nicht erforderlich, weil mit den Baugrenzen eindeutige Vorgaben verbunden sind.

In der Kombination der Festsetzungen offene Bauweise, ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie Gebäudehöhe mit zwei bzw. drei Vollgeschossen ist gewährleistet, dass eine der überwiegend kleinteiligen und durchgrünten Umgebung aufgelockerte Bebauungsstruktur umgesetzt wird.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der weit überwiegende Anteil soll mit 42 Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage entstehen, so dass eine verbesserte Chance zu einer hochwertigen Gestaltung des öffentlich wahrnehmbaren Raumes besteht. Auch das von dem Vorhabenträger beabsichtigte Nutzungskonzept sieht vor, das Plangebiet vom ruhenden Verkehr freizuhalten und den notwendigen Stellplatzbedarf über eine Tiefgarage abzudecken. So kann einerseits auf aufwendige Erschließungsstraßen und oberirdische Stellplatzanlagen innerhalb des Areals verzichtet werden und andererseits stehen sie nicht in Konkurrenz zu den beabsichtigten Freiflächen, die

in weiten Teilen dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen sollen. Zugleich erfolgt keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Zu- und Abfahrtsverkehr.

Nach der derzeitigen Planung ist für die Errichtung der Tiefgarage keine Grundwasserabsenkung geplant. Nach Abstimmung mit der Boden- und Wasserschutzbehörde des Landkreises Barnim ist das Bauwerk derart geplant worden, dass kein Eingriff in das Grundwasser vorgenommen wird.

Insbesondere für das Gebäude mit betreutem Wohnen sind jedoch auch oberirdische Stellplätze auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen vorgesehen. So sollten bspw. Stellplätze für behinderte Personen möglichst nicht in einer Tiefgarage angeordnet werden. Denn nach wie vor ist die Orientierung in einer Tiefgarage nicht für alle Menschen ganz einfach und eine körperliche Beeinträchtigung kann in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Barriere darstellen. Dabei sind die oberirdischen Stellplatzflächen derart in den Randbereichen angeordnet, dass sie die für wohnungsnahen Erholungszwecke geplanten Flächen nicht beeinträchtigen. Insgesamt sollen derzeit 54 Stellplätze hergestellt werden.

Die Gemeinde Schorfheide hat mit Bekanntmachung am 11.02.2010 eine Stellplatzsatzung erlassen, nach der die erforderliche Anzahl an Stellplätzen entsprechend der jeweiligen Nutzung herzustellen und nachzuweisen ist.

8.5 Erschließung

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Spechthausener Straße und die Straße Am Sportplatz gewährleistet. Von dort ausgehend ist sowohl der innergebietliche Verkehr als auch der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst werden für den motorisierten Verkehr ausschließlich Wege für die Feuerwehr und Notfahrzeuge sowie an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu den oberirdischen Stellplatzanlagen entstehen. Die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage ist unmittelbar von der Straße Am Sportplatz zu erreichen, so dass der Verkehr ohne Beeinträchtigung der Wohnlagen organisiert werden kann.

Mit der Planung, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen, besteht eine verbesserte Chance für die hochwertige Gestaltung der wohnungsnahen Erholungsflächen, die zugleich vom öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Die für den Aufenthalt bestimmten Flächen sollen weitgehend von dem ruhenden Verkehr freigehalten werden. Lediglich eine geringe Anzahl an Stellplätzen wird oberirdisch hergestellt. So kann einerseits auf aufwendige Erschließungsstraßen und oberirdische Stellplatzanlagen innerhalb des Areals verzichtet werden und andererseits stehen sie nicht in Konkurrenz zu den beabsichtigten Freiflächen. Zugleich erfolgt keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Zu- und Abfahrtsverkehr.

Die für die interne Erschließung erforderlichen Wege und Zuwegungen sind als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, weil sie ausschließlich dem Anwohnerverkehr dienen und keine öffentliche Erschließungsfunktion übernehmen.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Versorgungsunternehmen sind innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden, mittels derer die erforderlichen Ver- und Entsorgungsstrukturen geschaffen werden sollen.

1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen (GFL1 und GFL2) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Bei der Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts können

geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

Damit unbillige Härten bei der Umsetzung vermieden werden, ist gleichzeitig eine geringfügige Abweichung von maximal 3 m zu den festgesetzten Flächen definiert worden. So können im Zuge der Umsetzung des Vorhabens die dann konkret ermittelten Flächen für die Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Das ist auch vertretbar, weil sich auf der Umsetzungsebene Aspekte ergeben können, die derzeit nicht erkennbar sind.

Das an der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte und mit GFL2 gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist der dort vorhandenen Stromleitung des Unternehmens Edis geschuldet. Diese Versorgungsleitung kann und soll an dem Standort verbleiben.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen die geplanten Gebäude verbessert in die Umgebungsstrukturen eingebunden werden. So soll zwar eine moderne Architektursprache zulässig sein, gleichzeitig soll jedoch mit den gestalterischen Regelungen eine atypische Höhenwahrnehmung der Gebäude vermieden werden.

Über das festgesetzte Staffelgeschoss soll gewährleistet werden, dass die in der Umgebung vorhandene und in der Realität wahrnehmbare Höhenentwicklung von Gebäuden aufgenommen wird.

1 Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teils des Wohngebietes ist das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) des Hauptgebäudes als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

2 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes ist das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) des Hauptgebäudes mit einem Satteldach (Dachneigung zwischen 20° und 30°) auszubilden.

So soll innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes die insgesamt zulässige Gebäudehöhe des Hauptgebäudes durch ein Staffelgeschoss, das hinter die Hauptfassade zurückspringt, optisch gemindert werden. Das Staffelgeschoss ist eine gestalterische Maßnahme, das Ortsbild fortzuführen, ohne vorhandene Maßstäbe der Höhenentwicklung zu beeinträchtigen. Das Gebäude für Seniorenbetreutes Wohnen erhält ein Satteldach, das mit seiner Dachneigung die Umgebungsstrukturen aufgreift.

8.8 Schallschutz

Aufgrund der Nähe des vorliegenden Geltungsbereiches zu dem Sportplatz ist eine Schallprognose erarbeitet worden, um das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen – Sportplatz und Wohnbebauung – zu prüfen. Der im Zusammenhang mit der Schallprognose empfohlenen Schallschutzmaßnahme, mittels der das Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht wird, schließt sich die Gemeinde Schorfheide nach Abwägung sämtlicher Belange vollumfänglich an. Dabei hat sie sich auch von dem Grundsatz leiten lassen, die gemeindepolitischen Ziele mit der Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche mit deutlich überwiegendem Anteil an Wohnnutzung im Sinne der „Gemeinde der kurzen Wege“ und des Umweltschutzes weiterhin zu verfolgen. In diesem Zusammenhang soll die nach dem Flächennutzungsplan dafür vorgesehene Fläche für Wohnbauzwecke

bauplanungsrechtlich gesichert werden, um einen maßgeblichen Anteil an dem zunehmend verstärkt nachgefragten Wohnraum schaffen zu können.

Aus Sicht der Gemeinde scheiden die geprüften und als unverhältnismäßig gewerteten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus den nachfolgend aufgeführten Gründen aus:

- Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kann entsprechend dem Leitziel der kurzen Wege, die die Nutzungsvielfalt erfordern, nicht realisiert werden.
- Aufgrund der geringen Flächendimension ist die Erhöhung der Distanz zwischen Sportplatz und Wohngebiet nicht möglich.
- In Anbetracht der vorhandenen Siedlungsstrukturen, in die das vorliegend Geplante eingebunden werden sollen, ist eine Riegelbebauung als atypisch für diese Ortslage von Finowfurt zu werten und würde demnach einen Fremdkörper und eine Zäsur darstellen.
- Die Errichtung einer Lärmschutzwand / eines Lärmschutzwalls würde ebenfalls eine bauliche Zäsur darstellen. Darüber hinaus wäre für die Anlage eines Lärmschutzwalls der Geltungsbereich nicht ausreichend dimensioniert, um gleichzeitig einen erheblichen Anteil an zusätzlichem Wohnraum schaffen zu können. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist mit der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht möglich. Sowohl eine Lärmschutzwand als auch insbesondere ein Lärmschutzwall stehen ortsgestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten entgegen. Da die Gemeinde Schorfheide, ebenso wie der Vorhabenträger, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verfolgen, sind die mit der Errichtung derartiger baulicher Anlagen verbundenen Kosten als unverhältnismäßig zu werten.

Für das vorliegend Geplante sind daher Maßnahmen zur Grundrissgestaltung für das von der Richtwertüberschreitung betroffene Gebäude innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes geprüft worden. So sind die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räume, hier die Wohn- und Schlafräume der dann betreuten Senioren, in Richtung Westen orientiert worden. Den Lärmbereichen zugewandt befinden sich nach dem Vorhabenplan Sanitärräume, der Flur sowie ein Technikraum. Demnach entspricht der Vorhabenplan den gutachterlichen Empfehlungen zum Schallschutz.

Daher kann die empfohlene Schallschutzmaßnahme mit Zustimmung sämtlicher Beteiligter Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

- 1 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes sind Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Richtung Osten, Süden und Norden nicht zulässig.
- 2 Wird ein Beurteilungslärmpegel von ≤ 55 dB(A) am Tag und ≤ 40 dB(A) in der Nacht nachgewiesen, kann auf die Grundrissausrichtung verzichtet werden.

Der Schutz für Schlaf- und Aufenthaltsräume umfasst sämtliche Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu zählen bspw. auch Kinderzimmer, Büros, etc.

Weil sich die hier zu betrachtende städtebauliche Situation bezgl. des Lärms verändern kann, sollte auf der Vollzugsebene erneut gutachterlich geprüft werden, ob die auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelten maßgeblichen Außenlärmwerte weiterhin gültig sind. Sollte das nicht der Fall sein, ist mit dem dann hinzugezogenen Gutachter und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde das Schallschutzmaß festzulegen. Wird diese erneute gutachterliche Prüfung nicht erbracht, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes uneingeschränkt.

Insgesamt ist bei dem vorliegenden Plangebiet zu berücksichtigen, dass ein deutlicher Anteil an Wohnbebauung entsprechend den entwicklungspolitischen Zielen der Gemeinde Schorfheide hergestellt werden soll, um so durch kurze Wege verbessert die Umweltziele umsetzen zu können. In dieser Ortslage sind erhöhte Lärmwerte zu erwarten, denen nach den Ausführungen zuvor mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muss.

Das ist auch durch das BVerwG (vgl. Beschluss vom 7. Juni 2012 - BVerwG 4 BN 6.12) gewürdigt worden. Es führt aus, dass die zukünftigen Nutzer von Wohnbebauung, die durch einen Bebauungsplan ermöglicht wird und erhöhten Lärmwerten ausgesetzt ist, wissen, dass sie eine mit passiven Schallschutzmaßnahmen belastete Wohnung beziehen und daher auch die Einschränkungen kennen.

Mit den getroffenen Schallschutzmaßnahmen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach den Maßgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geschaffen werden, auch wenn keine aktiven Schallschutzmaßnahmen – die Errichtung einer Lärmschutzwand oder Erhöhung des räumlichen Abstandes zwischen dem Sportplatz und der Wohnbebauung, etc. – ergriffen werden. Der Rückgriff auf Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe sind auch zulässig und städtebaurechtlich einwandfrei, weil sie wirksam den Schutz vor Lärm gewährleisten. Denn durch die erfolgte Ausrichtung der schutzwürdigen Räume in Richtung Westen sind auch geöffnetem Fenster keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, weil dort Lärmpegel von 45 dB(A) - 50 dB(A) bzw. 40 dB(A) – 45 dB(A) festgestellt wurden.

Darüber hinaus handelt es sich ausschließlich um Lärmwerte, die für den Tageszeitraum ermittelt wurden. Mit dem von der Gemeinde Schorfheide angegebenen Spielbetrieb und der Begrenzung von Entwicklungsmöglichkeiten des Spielbetriebes aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung am Schöpfurter Ring finden im Zusammenhang mit dem Sportplatz keine zu berücksichtigenden Aktivitäten in der Nachtzeit statt.

Dass auch die Außenwohnbereiche vor Lärm zu schützen sind ist vorliegend erkannt worden. Mit den festgestellten Lärmpegeln von maximal 60 dB(A) – 65 dB(A) an der östlichen Grenze von WA 2 wird der zu beachtende Richtwerte von 64 dB(A) in den zum Aufenthalt geplanten Außenwohnbereichen mit Lärmpegeln zwischen 35 dB(A) – 50 dB(A), die in Richtung Westen orientiert sind, eingehalten. An der östlichen Grenze von WA 2 werden die Freiflächen gegenüber der Erschließungsanlage zwar ebenfalls gärtnerisch gestaltet, jedoch ist diese Gestaltung den funktionalen Zwecken der Erschließung untergeordnet. Damit sind diese Freiflächen nicht für den dauerhaften Aufenthalt angelegt.

8.9 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff

Gemäß § 1 BauGB sind zu dem vorliegenden Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Belange geprüft worden. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass die nachfolgend angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind:

- Die Beseitigung des Gehölzaufwuchses (mit Ausnahme des u.a. Baumbestandes) innerhalb des Geltungsbereiches bis Ende Februar 2019 ist in der 8. KW erfolgt.
- Anlage einer extensiv bewirtschafteten Fläche in der Gemarkung Finowfurt, Flur 10, Flurstück 862 in der Größenordnung von etwa 1 ha mit dem über 20 Jahre zu sichernden Pflege regime: Aufteilung der Fläche in drei Teilareale – jährlich wechselnde schonende Mahd ohne rotierende Werkzeuge ab Ende September eines Jahres auf einem der Teilareale – Beräumung des Mähguts – Belassen des Brachestadiums auf den jeweils beiden anderen Teilarealen.
- Erhalt des Baumbestandes im westlichen Teil des Geltungsbereiches, ggf. Anpflanzung weiterer Bäume als Ausgleichsmaßnahme für Brutvögel.

Auch wenn nach den Maßgaben des § 13b BauGB der naturschutzrechtliche Eingriff als zulässig gilt, werden vorliegende vorsorgende Umweltschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit können anteilig die Boden- und Wasserfunktionen erhalten werden, ohne eine unverhältnismäßige Härte für den Vorhabenträger darzustellen.

8.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Das Plangebiet im Ortsteil Finowfurt befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. An diesem Entwicklungsziel beabsichtigt die Gemeinde Schorfheide auch festzuhalten, denn die festgestellte verstärkte Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere Geschosswohnungsbau – soll auch im Sinne einer mittelbaren Gemeinwohlaufgabe bedient werden können.

Darüber hinaus ist die Fläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen baulich vorbelastet. Als Brache im Siedlungszusammenhang stellt sie derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, der nicht verfestigt werden soll.

In der Summe kann demnach der Bodenschutzgedanke mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im klassischen und ökologisch hochwertigen Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Dem Bodenschutzgedanken soll zunächst mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Eingriffe in die Umwelt können teilweise gemindert werden. So wird zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Mit den für Nebenanlagen wie bspw. Wege und Stellplätze auf den Grundstücken zu verwendenden luft- und wasserdurchlässigen Materialien können die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Es handelt sich vorliegend um eine Minimierung des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs, der für den Grundstückseigentümer im Sinne des Bodenschutzgedankens umsetzbar ist.

Damit der Eingriff in die Boden- und Grundwasserfunktionen zumindest teilweise ausgeglichen werden kann, soll das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz gesammelt und versickert werden. Dafür wäre es empfehlenswert, begrünte Mulden bzw. in Rigolen anzulegen.

2 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Das in den Mulden und Rigolen gesammelte Wasser kann teilweise versickern und damit das Grundwasser anreichern bzw. verdunsten und somit in Folge der Verdunstung die klein-klimatischen Funktionen ausgleichen. Gleichzeitig wird ein Beitrag für die Lebensgrundlage der Pflanzen geleistet. Dass dabei verunreinigtes Niederschlagswasser versickert wird, ist nicht zu erwarten. Denn weder hat die zuständige Fachabteilung des Landkreises Barnim auf

Altlasten und / oder Altlastenverdachtsflächen hingewiesen, noch sind dazu Kennzeichnungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide enthalten.

Darüber hinaus wird das anfallende Niederschlagswasser nicht als Abwasser in die Kanalisation geleitet und den Maßgaben des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz Rechnung getragen.

Damit der grüne Charakter des Grundstücks wiederhergestellt werden kann, ist für die – zumindest oberirdisch wahrnehmbare - Freifläche die Abdeckung der Tiefgarage festgesetzt worden.

3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hergestellte bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche (bspw. Tiefgaragen) sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist nur auf einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Substratschicht mit einer Stärke von mindestens 80 cm vorzusehen.

Der Substrataufbau in der festgesetzten Mächtigkeit ermöglicht die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, denn er stellt den für die Vegetation ausreichenden Lebensraum dar.

Somit kann ebenfalls ein Beitrag zur Minderung der Eingriffsfolgen in die Schutzgüter Boden und Wasser geleistet werden. Gleichzeitig können mit der Bepflanzung ein hochwertigeres Landschaftsbild als mit versiegelten bzw. teilversiegelten Stellplatzflächen geschaffen und ein Beitrag zum Erhalt zumindest der mikroklimatischen Funktionen geleistet werden.

Die nicht bebauten Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sollen parkähnlich gestaltet werden und dem Aufenthalt und der Kommunikation der zukünftigen Bewohner dienen. Insbesondere in dem westlichen Teilbereich können entsprechend dem Vorhabenplan wohnungsnah Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dort sollen aus artenschutzrechtlichen Gründen die maßgeblichen Bäume erhalten bleiben. Gleichzeitig kann der Vegetationsbestand durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt werden, so dass im Ergebnis eine hochwertige Freifläche entsteht.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Zusätzlich sind mindestens drei gebietsheimische Bäume gemäß Anlage 1 der Begründung zu pflanzen.

Nach dem Vorhabenplan sollen ebenfalls die Oberfläche der Tiefgarage und die Grundstücksflächen um die geplanten Gebäude gärtnerisch genutzt werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt mindestens 4 Bäume und mindestens zehn gebietsheimische Sträucher gemäß Anlage 1 zu pflanzen.

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die dem Vorhabenplan entsprechen, soll das Mindestmaß an Grüngestaltung auch deswegen geregelt werden, um die Einbindung des Geplanten in den Siedlungsraum zu ermöglichen. Gleichzeitig werden, ohne dass die städtebaurechtliche Notwendigkeit dazu besteht, positive Umweltaspekte – Verbesserung des Landschaftsbildes, der mikroklimatischen Verhältnisse, des Lebensraumes für Tiere und Vögel und des Bodengefüges – erreicht. Als Pflanzempfehlung dienen die in der Anlage 1 zu dieser Begründung enthaltenen Vegetationsarten, die den heimischen Arten entspricht.

8.10 Regelungsbestandteile im Durchführungsvertrag

Die außerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmende Kompensation für Reptilien, Bodenbrüter, Schmetterlinge und Heuschrecken wird ebenso zur Umsetzung verbindlich in dem Durchführungsvertrag geregelt, wie die von dem Fachgutachter für Artenschutz empfohlene Bauzeitenregelung und die Vermeidung des Eingriffs in das Grundwasser:

a) Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens oder die Verletzung oder Tötung von Tieren zu vermeiden, erfolgen Gehölzfällungen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres.

Die vorbereitenden Arbeiten zur Herstellung des Bauareals, die bis Ende Februar dieses Jahres erfolgt sein mussten, sind in der 8. KW durchgeführt worden.

b) Als Ersatzmaßnahme wird das Grundstück in der Gemarkung Finowfurt, Flur 10, Flurstück 862 in der Größenordnung von etwa 1 ha extensiv bewirtschaftet. Dazu wird für die kommenden 20 Jahre das nachfolgend beschriebene Pflegeregime gesichert: Die ca. 1 ha umfassende Ruderalbrache ist durch die ökologische Baubegleitung in drei Teilareale aufzuteilen. Davon wird jährlich wechselnd jeweils nur ein Teilareal gemäht und das Mähgut abgeräumt, wobei die anderen Teilareale jeweils brach liegen bleiben. Damit werden gleichzeitig ein- und zweijährige Brachestadien auf der Fläche gewährleistet. Der Schnitt sollte durch eine Herbstmahd ab Ende September möglichst schonend ohne rotierendes Werkzeug erfolgen, z.B. mit einem Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm). Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entnehmen. Auf den mit Landreitgras verfilzten Teilarealen sind streifenweise mit geeigneter Technik Bodenverwundungen zur Schaffung offener Sandstellen herzustellen (z.B. als Eiablageplätze für Zauneidechsen und Habitate für die Blauflügelige Ödlandschrecke). Diese Arbeiten sind im Sommerhalbjahr (außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen) umzusetzen.

Es ist ein begleitendes Monitoring über mindestens drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings erfolgt die Kontrolle der festgelegten Maßnahmen zur Stabilisierung der lokalen Populationen (CEF-Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen).

c) Ist für die Herstellung der Tiefgarage und / oder für die Verlegung von Medienleitungen ein Eingriff in das Grundwasser erforderlich, ist auf der Ebene des Bauantragsverfahrens durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen, dass von diesen Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper und das Grundwasser zu erwarten sind.

8.11 Hinweise

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG).

9 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche (m ²) | Anteil (%) |
|--|--------------------------|------------|
| Nettobauland | 7.353 | 84,8 |
| davon überbaubare Fläche | 2.856 | 37,4 |
| davon Fläche für die Tiefgarage /*/ | 1.226 | 12,5 |
| davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 1.116 | 18,6 |
| davon Fläche für private Verkehrsanlagen | 1.020 | 13,8 |
| Geltungsbereich | 7.353 | 100,0 |

/*/ die Fläche der Gebäude und Straßen überlagern in Teilbereichen die Tiefgarage

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen sind mit der Spechthausener Straße und der Straße Am Sportplatz vorhanden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schorfheide weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Umsetzung des geplanten Vorhabens Kosten. Sie sind und werden bezgl. der Ausgleichsmaßnahmen durch den Durchführungsvertrag gesichert, von dem Vorhabenträger getragen.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Darstellung des Geltungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gegeben. Denn auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Eigenentwicklungspotential der Gemeinde Schorfheide nachgewiesen und durch seine Genehmigung bestätigt worden.

12.2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 144 "Wohnen am Sportplatz" ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide entwickelt.

Im Wirkungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wirksamen oder zur Aufstellung beschlossen Bebauungspläne vorhanden.

12.3 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Straße „Am Sportplatz“, die das aus dem vorliegend Geplanten zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sie ist als Sammelstraße dazu ausreichend dimensioniert. Die vorhandene technische Infrastruktur verfügt über ausreichende Kapazitäten, so dass die geplante Nutzung angeschlossen werden kann.

12.4 Umweltauswirkungen

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind die relevanten Umweltbelange umfänglich berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Mit den gutachterlich ermittelten Beeinträchtigungen von Umweltbelangen und den daraus abgeleiteten Regelungen für den Bebauungsplan hinsichtlich der vorzunehmenden Kompensation sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

12.4.1 Artenschutz

Mit den gutachterlich empfohlenen und zur Umsetzung verbindlich geregelten Ausgleichsmaßnahmen können die festgestellten Eingriffe derart kompensiert werden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Erste Schritte sind mit den im Februar dieses Jahres abgeschlossenen Herstellungsarbeiten bereits berücksichtigt worden. Die für die Kompensation ermittelte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide und wird von ihr für das beschriebene 20-jährige Pflegeregime mit dem Vorhabenträger vertraglich auch in finanzieller Hinsicht gesichert. Der Artenschutz wird vollumfänglich berücksichtigt.

12.4.2 Lärmimmissionen

Vorliegend werden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes auch sensible Nutzungen zulässig. Daher sind Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden.

Entsprechend dem entwicklungspolitischen Leitziel mit dem vielfältigen Nebeneinander verschiedener Nutzungen, die auch einen hohen Anteil an Wohnen beinhalten, kann mittels Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der gefundenen Grundrisslösung nach Abwägung sämtlicher Belange der Ausgleich mit dem Schutzanspruch realisiert werden. Gleichzeitig wird der Sportplatz in seiner Funktion und mit seiner Nutzung durch die heranrückende Wohnbebauung nicht begrenzt und / oder beeinträchtigt. Denn die Begrenzung des Spielbetriebs resultiert aus den Richtwerten, die an der vorhandenen Wohnbebauung am Schöpfurter Ring eingehalten werden müssen.

Von dem vorliegend Geplanten selbst sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.5 Fazit

Insgesamt konnte mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die vorbelasteten Flächen werden in den Siedlungszusammenhang eingebunden und vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch sinnvoll genutzt.

Aus den Ergebnissen der hier vorgenommenen Untersuchungen lassen sich keine städtebaulichen Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.

Liste mit Pflanzempfehlungen

Baumarten**Naß/reich**

| | |
|--------------------|---------------|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |

Naß/arm

| | |
|------------------|----------------|
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |

Feucht-frisch/reich

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Gemeine Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus domestica | Kultur-Apfel + |
| Prunus avium | Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume + |
| Prunus padus | Auen-Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Kultur-Birne + |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix x rubens | Hohe Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

Feucht-frisch/arm

| | |
|------------------|---------------------|
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Malus sylvestris | Kultur-Apfel + |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus cerasus | Sauer-Kirsche + |
| Prunus padus | Auen-Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Kultur-Birne + |
| Sorbus aucuparia | Nordische Eberesche |

Trocken/reich

| | |
|-------------------|-----------------|
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus cerasus | Sauer-Kirsche + |
| Prunus domestica | Pflaume + |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

Trocken/arm

| | |
|------------------|----------------|
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |

Straucharten**Naß/reich**

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Salix cinerea | Graue Weide |
| Salix myrsinifolia | Schwarz-Weide |
| Salix pentandra | Lorbeer-Weide |
| Salix repens | Kriechweide |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Naß/arm

| | |
|---------------|-------------|
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix cinerea | Graue Weide |
| Salix repens | Kriechweide |

Feucht-frisch/reich

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus laevigata agg. | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea | Gemeiner Spindelstrauch |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus avium | Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume + |
| Prunus padus | Auen-Traubenkirsche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum, Pulverholz |
| Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa canina agg. | Hunds-Rose |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | Gewöhnliche Brombeere |
| Rubus idaeus | Echte Himbeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Feucht-frisch/arm

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Prunus domestica | Pflaume + |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina agg. | Hunds-Rose |
| Rhamnus frangula | Faulbaum, Pulverholz |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Sorbus aucuparia | Nordische Eberesche |

Trocken/reich

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina agg. | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | Gewöhnliche Brombeere |
| Rubus idaeus | Echte Himbeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Nordische Eberesche |
| Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |

Trocken/arm

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Genista tinctoria | Färber-Ginster |
| Juniperus communis | Gemeiner Wacholder |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Sarothamnus scoparius | Besenginster |

+ Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.