



**Ingenieurbüro für  
Bauplanung GmbH  
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0  
Telefax (03334) 203-111  
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de  
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4  
16225 Eberswalde  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Uwe Grohs  
Beratender Ingenieur  
Telefon (03334) 203-102

# Dokumentation

**Objekt** **Bebauungsplan Nr. 426**  
**„Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“**  
Gemeinde Schorfheide Ortsteil Lichterfelde

**Leistungsphase** **Entwurf**

**Bauherr** Gemeinde Schorfheide  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

**Objekt-Nr.** 610 440

**Datum** 19.08.2021

**Bearbeiter** K. Müssig

**Geschäftsführer** U. Grohs

## Ausfertigung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
1.2	Lage im Raum .....	4
1.2.1	Übersichtskarte .....	4
1.2.2	Abgrenzung und Beschreibung .....	5
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben, Regionalplanung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Ziele der Raumordnung .....	6
2.2	Vorhandene Planungen .....	7
2.2.1	Flächennutzungsplan .....	7
<b>3</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>8</b>
3.1	Entwicklung des Gebiets, Bestand .....	8
3.1.1	Historische Entwicklung .....	8
3.1.2	Bestand .....	8
3.1.3	Verkehr und Erschließung .....	8
3.2	Ziel der Planung .....	8
3.3	Begründung der Festsetzungen .....	9
3.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3.3	Bauweise .....	12
3.3.4	Baugrenze .....	12
3.3.5	Verkehrsflächen .....	13
3.3.6	Örtliche Bauvorschriften .....	14
3.3.7	Festsetzungen zur Grünordnung .....	14
3.3.8	Wasserflächen .....	16
3.3.9	Versickerung von Regenwasser .....	17
3.3.10	Immissionsschutz .....	17
3.3.11	Sonstige Festsetzungen .....	18
3.3.12	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB .....	19
3.3.13	Hinweise .....	19
<b>4</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>20</b>
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	20
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	20
4.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	23
4.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	23
<b>5</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>24</b>
5.1	Prüfung der Zulässigkeit eines Verfahrens nach §13a BauGB .....	24
5.2	Verfahrensschritte .....	25
5.2.1	Aufstellungsbeschluss .....	25
5.2.2	Landesplanerische Stellungnahme .....	25
5.2.3	Offenlagebeschluss .....	25
5.2.4	Öffentliche Auslegung .....	25
5.2.5	Behördenbeteiligung .....	25
5.2.6	Überarbeitung des Entwurfes .....	26
5.2.7	Abwägungs- / Satzungsbeschluss .....	26

**6 Datenübersicht zum Bebauungsplan .....26**  
**7 Rechtsgrundlagen .....27**  
**8 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes .....28**

**Abbildungsverzeichnis**

**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes (Übersichtskarte unmaßstäblich) ..... 4  
**Abbildung 2:** Plangebiet (Übersichtskarte unmaßstäblich) ..... 5  
**Abbildung 3:** Auszug FNP (Gemeinde Schorfheide)..... 7

## 1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide wurde in der Sitzung am 28.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ beschlossen.

Ziel dieser Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Gemäß der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB), genehmigt im April 1994, ist der Geltungsbereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide ist das zu überplanende Areal überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als sonstige Grünfläche dargestellt. Nur Teile des Geltungsbereiches sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### 1.2 Lage im Raum

#### 1.2.1 Übersichtskarte



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes (Übersichtskarte unmaßstäblich)

(Grundlage: WebAtlasDE Fix Brandenburg mit Berlin © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

### 1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

**Norden:** Wohnbebauung,  
Messingwerkstraße

**Westen:** Wohnbebauung

**Süden:** Wohnbebauung

**Osten:** Eberswalder Straße

Insgesamt wird eine Fläche von ca. **1,88 ha** überplant.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

**Gemarkung:** Lichterfelde

**Flur:** 4

**Flurstücke:** 338 tlv, 1229 tlv., 1237, 1454,  
1620 tlv

**Flur:** 5

**Flurstücke:** 115, 116, 117 tlv., 123/3, 264



**Abbildung 2:** Plangebiet (Übersichtskarte unmaßstäblich)  
(Grundlage: DOP20c Brandenburg mit Berlin © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Das zu überplanende Areal befindet sich in der Ortsmitte von Lichterfelde. Die Fläche ist, bis auf einen Schuppen im nördlichen Bereich, gänzlich unbebaut. An der Eberswalde Straße, diese begrenzt das Plangebiet im Osten, befindet sich ein Durchlassbauwerk des Lichterfelder Hauptgraben. Dieser durchquert unverrohrt das Plangebiet von Ost nach West bis er an der westlichen Plangebietsgrenze durch ein Einlaufbauwerk wieder verrohrt weiter fließt. Im nördlichen Bereich befand sich ein Begräbnisplatz, der im April 2018 entwidmet und geschlossen wurde. Im Norden begrenzen die Messingwerksstraße sowie die Wohnbebauung des Anna-Karbe-Weges das Plangebiet. Westlich und südlich begrenzen die Hausgärten der Wohnbebauung der Feldstraße und Mozartstraße den Geltungsbereich.

## 2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Am 01. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Die Festlegungskarte enthält für den Ortsteil Lichterfelde keine Festlegungen. Die Gemeinde Schorfheide mit ihren Ortsteilen befindet sich im weiteren Metropolenraum. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen in dem Ortsteil Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide möglich,

- soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Ziel [Z] 5.2 und Z 5.3 LEP HR)
- es nicht zu Erweiterungen von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Da die vorgesehene Planung Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Da es sich bei dem Ortsteil Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide nicht um einen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Sinne der Ziele Z 5.6 bzw. Z 5.7 LEP HR handelt, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel Z 5.5 LEP HR für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der der Gemeinde Schorfheide zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) mit einem Umfang von 1 ha/1.000

EW (Stand 31.12.2018), d.h. ca. 10 ha, für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich.

Da der Geltungsbereich des Planes von drei Seiten von vorhandenen Wohnsiedlungsflächen umschlossen ist, handelt es sich aus landesplanerischer Sicht um einen Fall der Innenentwicklung. Damit ist die geplante Wohnbaufläche nicht auf die EEO anzurechnen.

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 21.07.2021 ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung erkennbar.

## 2.2 Vorhandene Planungen

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schorfheide verfügt seit 2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im FNP ist das zu überplanende Areal überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als sonstige Grünfläche dargestellt. Nur Teile des Geltungsbereiches sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

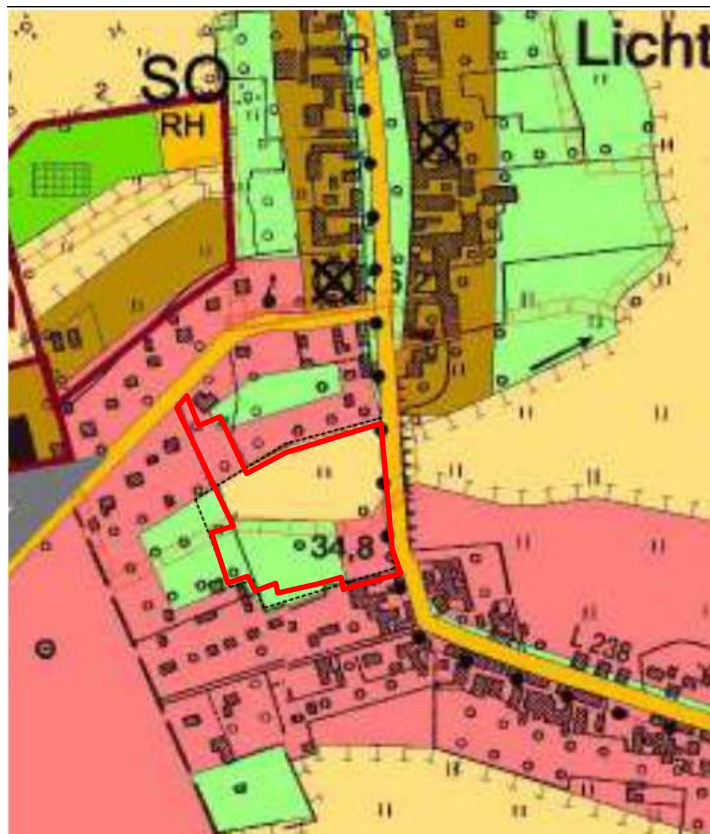


Abbildung 3: Auszug FNP (Gemeinde Schorfheide)

### 3 Planinhalt

#### 3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

- 3.1.1 Historische Entwicklung  
Auf dem Flurstück 123/3 befand sich der ehemalige Begräbnisplatz beim Dorfe, der im April 2018 entwidmet und somit geschlossen wurde. Der Nutzungsbeginn und die Nutzungsdauer des Begräbnisplatzes sind nicht bekannt. Für die restlichen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist eine historische bauliche Nutzung nicht bekannt.
- 3.1.2 Bestand  
Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist einer Grünbrache zuzuordnen. Bis auf einen Schuppen, sowie ein Durchlass- und ein Einlaufbauwerk für den Lichterfelder Hauptgraben befinden sich keine weiteren baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches.
- 3.1.3 Verkehr und Erschließung
- Straßenverkehr  
Das Plangebiet ist über die Eberswalder Straße sowie der Messingwerkstraße erschlossen.
- ÖPNV  
In der Messingwerkstraße und in der Eberswalder Straße befinden sich Haltestellen der Barnimer Busgesellschaft.
- Technische Infrastruktur  
In der Eberswalder Straße sowie der Messingwerkstraße sind alle Erschließungsmedien anliegend.

#### 3.2 Ziel der Planung

Die Leitziele der Gemeinde Schorfheide sind, den Zuzug zu gestalten und einen attraktiven Lebensort für Familien zu schaffen. Prioritär verfolgt die Gemeinde dabei das Prinzip einer sensiblen und kleinteiligen Innenentwicklung.

Planungsziele sind die Schaffung der städtebaulichen Ordnung, Regelung der erforderlichen privatrechtlichen Erschließung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dem steigenden Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen gerecht.



### 3.3 Begründung der Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

	Unter Beachtung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung zur Art der Nutzung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes.
<i>Festsetzung Planzeichnung Textliche Festsetzung</i>	<b>Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2</b>  <b>1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie der Versorgung dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig.</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  Die Art der Bauflächen im Bebauungsplan ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen wurde im Bebauungsplan eingeschränkt. Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, erfolgt hauptsächlich aus städtebaulichen Gründen. Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet grenzt an Wohnnutzungen, die dem Charakter eines reinen Wohngebietes entsprechen. Um die Wohnbedürfnisse der dort ansässigen Bevölkerung zu wahren, soll auf Anlagen und Nutzungen, die im Allgemeinen mit einem erhöhtem Störpotential verbunden sind, insbesondere durch den sich aus der Nutzung ergebenden Fahrzeugverkehr vermieden werden. Mit einer Fläche von 1,881 ha ist der Geltungsbereich der beplanten Fläche nicht ausreichend, um Tankstellen und Gartenbaubetriebe zu realisieren. Den Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportlichen Zwecke wird ein Beeinträchtigungspotential zugeordnet, das mit dem angestrebten Wohngebietscharakter konträr laufen kann. Sie sind deshalb nicht zulässig. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet somit: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

*Festsetzung  
Planzeichnung*

**WA1: GRZ = 0,40; III**

**WA2: GRZ = 0,35; II**

*Textliche Festsetzung*

- 2.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl im WA2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.**
- 2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 580 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Grundstücke auf denen mindestens zwei Wohneinheiten entstehen sollen, müssen mindestens 1.000 m<sup>2</sup> groß sein.**
- 2.3 Die Zufahrten einschließlich der Zugänge zu jeder an das Baugrundstück angrenzenden Straße sind bis max. 5 m Breite zulässig.**

*Rechtsgrundlage:*

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Im vorliegenden Planentwurf wurden als Maß der baulichen Nutzung die GRZ von 0,40 und die Zahl der Vollgeschosse von zwingend drei für das WA1 und die GRZ von 0,35 und die Zahl der Vollgeschosse von höchstens zwei für das WA2 festgesetzt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Zur GRZ sind sämtliche bauliche Anlagen, die als solche im § 2 in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) definiert sind, einzurechnen. Dies betrifft also auch Stellplätze, Garagen, Terrassen, Carports, Zuwegungen etc.

Festgesetzt wurde für das WA1 der Orientierungswert als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 (§ 17 BauNVO), für das WA2 wurde die GRZ von 0,35 bestimmt. Das bedeutet, dass nicht mehr als 40% bzw. 35% der Grundstücksfläche, welche als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt ist, überbaut werden darf. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Überschreitung der GRZ im WA2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig ist.

Der benannte Paragraph lässt eine begrenzte Überschreitung der überbaubaren Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, etc. um 50%, jedoch nur bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 zu. Im WA1 ist die Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO somit bis 0,6 zulässig.

Hinsichtlich der Definition eines Vollgeschosses verweist die BauNVO im § 20 Abs. 1 auf landesrechtliche Vorschriften: „Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind

*oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“*

§ 2 Abs. 6 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]) führt zum (Voll)Geschoss aus:

*„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.*

*Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“*

In der zu beachtenden Übergangsvorschrift zur Begriffsbestimmung von Vollgeschossen des § 88 Abs. 2 BbgBO, wird darauf verwiesen, dass zur Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses weiterhin der § 2 Abs. 4 der BbgBO vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) anzuwenden ist. Die Definition deckt sich im Wesentlichen mit der geltenden Definition gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO 2021.

Im neuen Wohngebiet „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ sind im WA1 zwingend drei Vollgeschosse herzustellen. Im WA2 können bis zu zwei Vollgeschosse geplant werden. Die Festsetzungen dienen dazu, dass sich die neuen Gebäude an die Umgebungsbebauung anpassen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 580 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Grundstücke auf denen mindestens zwei Wohneinheiten entstehen sollen, müssen mindestens 1.000 m<sup>2</sup> groß sein. Ziel der Festlegung der entsprechenden Mindestgrundstücksgrößen ist insbesondere der Erhalt des dörflichen Charakters. Diese einzuhaltenden Grundstücksgrößen sind auch bei späteren etwaigen nachträglichen Grundstücksteilungen zu berücksichtigen. So würde z. B. die nachträgliche Teilung eines 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, auf dem ein Doppelhaus errichtet wurde den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Die Grundstückszufahrten einschließlich der Grundstückszugänge sollen gemäß TF 2.3 nicht mehr als 5 m breit sein. Eine Breite von 5 m ist als ortstypisch einzustufen und in der Regel ausreichend, um in bequemer Weise auf das Grundstück zu gelangen. Eine breitere Zufahrt und Zuwegung ist somit nicht erforderlich und wird im Hinblick auf § 1a BauGB, der auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden abzielt, entsprechend der Festsetzung begrenzt.

### 3.3.3 Bauweise

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>o = offene Bauweise</b>
<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>2.4 Die Länge der Gebäude ist auf max. 25 m begrenzt.</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
	In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser bezeichneten Hausformen darf höchstens 25 m betragen. Die offene Bauweise entspricht der benachbarten städtebaulichen Umgebung. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient zum einen der Einfügung des neu entstehenden Wohnquartiers in das Ortsbild der umliegenden Siedlungsgebiete, das überwiegend durch eine Bebauung mit einzelnen Einfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt ist. Zum anderen kann damit auch eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

### 3.3.4 Baugrenze

	Durch die Festlegung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Dies bildet einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Baugrenze</b>
<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>2.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist unzulässig.</b>
	<b>2.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen, und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</b>
	<b>2.7 Im WA1 darf die Baugrenze durch Stellplätze überschritten werden.</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
	Im Bebauungsplan sind unter dem Aspekt der Bildung einer städtebaulichen Neuordnung überbaubare Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche getrennt. Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen, wurde festgelegt, dass Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der

überbaren Grundstücksfläche anzuordnen sind.  
Die Überschreitung der Baugrenze durch Stellplätze im WA1 ist unter dem Aspekt der größeren Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide erforderlich.

### 3.3.5 Verkehrsflächen

<i>Festsetzung</i> <i>Planzeichnung</i>	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	<p>Um das Plangebiet verkehrstechnisch zu erschließen wurde eine öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Diese Verkehrsfläche weist eine Breite von 7 m auf. Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind die Anlagen für die Entwässerung der Straße anzuordnen.</p> <p>Die Befahrung dieser Verkehrsfläche erfolgt in Form einer Einbahnstraße. Die Einfahrt ist im nördlichen Bereich des Plangebietes im WA2 vorgesehen, die Ausfahrt dementsprechend im südlichen Bereich.</p> <p>Der Lichterfelder Hauptgraben wird nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche für die Überführung verrohrt.</p> <p>Die öffentliche Verkehrsfläche geht nach Fertigstellung in die Trägerschaft der Gemeinde Schorfheide über.</p>
<i>Festsetzung</i> <i>Planzeichnung</i>	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	<p>Die Erschließung des WA1 erfolgt über eine private Verkehrsfläche, diese ist wie die öffentliche Verkehrsfläche als Einbahnstraße zu befahren.</p> <p>Durch die Einbahnstraße wird sichergestellt, dass die Anwohner der Grundstücke im WA2 nicht durch den Abfahrverkehr des WA1 gestört werden.</p>
<i>Festsetzung</i> <i>Planzeichnung</i>	<b>Einfahrt</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	<p>Durch die Festlegung einer Einfahrt wird klargestellt, dass die verkehrstechnische Erschließung als Einbahnstraße erfolgt.</p>

### 3.3.6 Örtliche Bauvorschriften

<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>3.1</b>	<b>Im WA1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.</b>
	<b>3.2</b>	<b>Einfriedungen sind als offene, d. h. sockellose und lichtdurchlässige, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO	
	<p>Im WA1 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen geplant.</p> <p>Mit der Festlegung der örtlichen Bauvorschrift zur Ausbildung des obersten Vollgeschosses 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.</p> <p>So soll innerhalb des mit WA1 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes die insgesamt zulässige Gebäudehöhe der Gebäude 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.</p> <p>Um den Charakter einer offenen Bebauung zu bewahren, sollen weiterhin die Einfriedungen, die an einer Straße errichtet werden, nur als offene Einfriedungen zulässig sein. Die Höhe von 1,20 m wird als ausreichend angesehen um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen bzw. bei Hundehaltung ein Überspringen der Einfriedung zu verhindern.</p>	

### 3.3.7 Festsetzungen zur Grünordnung

<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>4.1</b>	<b>Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen (Rasen, Gehölze, Stauden etc.) und dauerhaft zu unterhalten. Sogenannte Schotter- bzw. Kiesgärten sind unzulässig.</b>
	<b>4.2</b>	<b>Für die Gestaltung der öffentlich zugänglichen und der privaten Straßen und Wege sind Deckschichten aus bituminös gebundenen</b>

	<p><b>Materialien (Asphalt, divers) und aus zementgebundenen Materialien (Straßenbeton) ausgeschlossen. Die privaten Zufahrten, Wege und Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material bzw. Belägen (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.</b></p> <p><b>4.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer (12-14°) von Garagen und Carports sind als begrünte Dächer zu gestalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</b></p> <p><b>4.4 In den Pflanzflächen südlich des Grabens sind pro Baugrundstück eine dreireihige Hecke mit 4,0 m Länge und 3,0 m Breite anzulegen. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Anordnung der Pflanzen ist im Pflanzschema dargestellt. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.</b></p> <p><b>4.5 In der Pflanzfläche nördlich des Grabens sind drei Laubbäume der Sorte Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.</b></p>
<p><i>Festsetzung Planzeichnung</i></p>	<p><b>öffentliche Grünfläche, Begleitgrün</b></p> <p><b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p><b>hier: Einrichtung Ersatzhabitat Zauneidechse</b></p> <p><b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b></p>
<p><i>Rechtsgrundlage:</i></p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB</p> <p>Der § 8 Abs. 1 BbgBO besagt zwar: „Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen...“, trotzdem werden immer mehr Schottergärten angelegt. Schottergärten gelten zwar als pflegeleicht, unkrautfrei und modern, sind aber nicht naturverträglich. Schottergärten bieten insbesondere für Vögel und Insekten kein Nahrungsangebot. Des Weiteren heizen sich</p>

Schotterflächen im Sommer massiv auf, was das Kleinklima schädigt. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser ist gestört. Um diese negativen Auswirkungen der Schotter- bzw. Kiesgärten zu vermeiden, wurde diese Festsetzung aufgenommen.

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. 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.

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 Bebauungsplan zu erwartendem Eingriff, der für den Grundstückseigentümer im Sinne des Bodenschutzgedankens umsetzbar ist.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Dachbegrünung auf Garagen und Carports mit Flach- und flachgeneigten Dächern. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Für den Lebensraumverlust im Bereich des WA1 von Gebüschbrütern (Vögel) und für Zauneidechsen sind als Habitatsangebot entlang des Grabens Pflanzflächen im Bebauungsplan festgesetzt. So sind auf den Pflanzflächen südlich des Grabens dreireihige Hecken anzulegen, deren Sorten und die Anordnung der Pflanzen sind der Pflanzliste und dem Pflanzschema zu entnehmen. In der Pflanzfläche nördlich des Grabens sind drei Laubbäume der Sorte Elsbeere zu pflanzen, als Teilkompensation für den Verlust von Bäumen. Die restlichen Bäume werden innerhalb der Gemeinde Schorfheide gepflanzt.

Auf der Maßnahmenfläche ist ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen gemäß Artenschutzkonzept herzustellen.

### 3.3.8 Wasserflächen

<i>Festsetzung</i>	<b>Lichterfelder Hauptgraben</b>
<i>Planzeichnung</i>	
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB
	Die unverrohrten Bereiche des Lichterfelder Hauptgrabens wurden als Wasserflächen dargestellt. Der Lichterfelder Hauptgraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Für die Bewirtschaftung ist der Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ verantwortlich. In dessen Kataster wird der Lichterfelder Hauptgraben unter der Kennzahl 652 ge-



führt. Für die Bewirtschaftung wurde nördlich des Grabens ein Geh- und Fahrrecht für den WBV festgelegt.

### 3.3.9 Versickerung von Regenwasser

<i>Textliche Festsetzung</i>	<b>5. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist. Sollte die Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen zu speichern.</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 54 Abs. 4 BbgWG
	<p>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 (BbgWG) gesammelt und versickert werden. Dafür wäre es empfehlenswert, begrünte Mulden bzw. Sickeranlagen anzulegen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann teilweise versickern und damit das Grundwasser anreichern bzw. verdunsten und somit in Folge der Verdunstung die klein-klimatischen Funktionen ausgleichen.</p> <p>Gemäß vorliegenden Baugrundachten liegt der höchste Grundwasserspiegel im nördlichen Bereich bei ungefähr -0,70 m bis -1,00 m und im südlichen Bereich bei ungefähr -1,50 m bis -1,90 m unter Geländeoberkante. Zur Versickerung geeignet sind nur durchlässige Schichten oberhalb des Grundwasserspiegels.</p> <p>Das in den Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser kann zur Bewässerung der begrünten Flächen genutzt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag für die Lebensgrundlage der Pflanzen geleistet.</p> <p>Dass verunreinigtes Niederschlagswasser versickert wird, ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird das anfallende Niederschlagswasser nicht als Abwasser in die Kanalisation geleitet und den Maßgaben des § 54 Abs. 4 BbgWG wird Rechnung getragen.</p>

### 3.3.10 Immissionsschutz

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	<p>Gemäß der Lärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2012 wird das Plangebiet einer Lärmimmission durch Verkehr tagsüber von bis 65 dB(A) und nachts von bis zu 55 dB(A) ausgesetzt. Daten der letzten</p>

Kartierung im Jahr 2017 liegen nicht vor.  
Für die Bauleitplanung gelten primär die Bestimmungen der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘. Die im Beiblatt zu DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht wie Immissionsrichtwerte zu behandeln. Bezeichnungsgerecht geben die aufgeführten Werte eine Orientierungshilfe ohne rechtliche Verbindlichkeit. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen und in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Mit der Bekanntmachung und Einführung der DIN 4109:2018 haben sich die Anforderungen an die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und die Bemessung des Bauschalldämm-Maßes wesentlich geändert.

Festsetzungen zu den Bauschalldämm-Maßen der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 erfordern detaillierte Kenntnisse zum Grundriss und zur Raumnutzung. Da es bei der vorliegenden Planung nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegen diese Kenntnisse nicht vor.

Daher wird das Baufenster, für das sich Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß zum Schutz der Gesundheit in schutzbedürftigen Räumen ergeben, im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung hat die Hinweisfunktion für die künftige Nutzung, dass bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Innenwohnbereiche auf Grundlage eines bautechnischen Schallschutznachweises zu ermitteln und durchzuführen sind.

### 3.3.11 Sonstige Festsetzungen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Geh- und Fahrrecht</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Durch das Plangebiet verläuft der Lichterfelder Hauptgraben. Um dessen Bewirtschaftung zu gewährleisten, wurde entlang des Grabens ein 5,0 m breites Geh- und Fahrrecht für den Wasser- und Bodenverband festgelegt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Schorfheide vom 28.04.2021 und begrenzt die unter Pkt. 1.2.2 aufgeführten Flurstücke.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 16, 19 und 20 BauNVO

---

Dieses Planzeichen wurde verwendet um die Allgemeinen Wohngebiete voneinander abzutrennen.

### 3.3.12 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

#### Technische Infrastruktur

In der Planzeichnung ist der bekannte Bestand an Leitungen der Versorgungsträger dargestellt.

### 3.3.13 Hinweise

#### Bodendenkmäler

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Bereich eines Bodendenkmals. Nördlich des Lichterfelder Hauptgrabens liegt das Bodendenkmal 40273: Siedlung Eisenzeit. Im Bereich eines Bodendenkmals sind Erdarbeiten erlaubnispflichtig. Sofern für Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu stellen.

#### Stellplatzsatzung

Auf die Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) wird hingewiesen.

## 4 Auswirkungen

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

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

### 4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Gemäß Kapitel 3.1.2 gibt es im Plangebiet derzeit keine Nutzung. Somit bestehen keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

### 4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a entfallen dementsprechend. Dennoch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Darunter fallen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a. Eine Kompensationspflicht besteht demnach nicht.

Im Planungsraum befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete – SPA, Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier und Pflanzenarten – FFH).

Auf der Fläche wurden keine nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Pflanzenarten und keine geschützten Biotope nachgewiesen. Ein Grasnelken-Rauhblattschwingelrasen südlich des Lichterfelder Hauptgrabens erfüllt aufgrund der Artenzusammensetzung nicht die Schutzkriterien. Der Gehölzbestand im Nordwesten ist von Laubbäumen dominiert und stellenweise stark von Efeu bewachsen. Die meisten der hier vorkommende Bäume sind nach Barnimer Baumschutzsatzung geschützt.

Im Zuge der durchgeführten Brutvogelkartierung des nordwestlichen Gehölzbestandes konnten 11 Reviere aufgeteilt auf 10 Vogelarten ermittelt werden: Amsel (2), Blaumeise (1), Buchfink (1), Elster (1), Grünfink (1), Kohlmeise (1), Mönchsgrasmücke (1), Nachtigall (1), Ringeltaube (1) und Waldbaumläufer (1) (Revierkarte im Anhang). Bei den nachgewiesenen revieranzeigenden Arten handelt es sich um häufige und weit verbreitete Arten, die in der Lage sind umliegende und neu geschaffene Lebensräume, z.B. die geplante Heckenanpflanzung südlich des Lichterfelder Hauptgrabens, auszuweichen.

Für verloren gegangene Reviere von Höhlenbrütern wird vorgeschlagen Nistkästen im Verhältnis 1:3 zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft je ein Revier folgender

Arten: Blaumeise, Kohlmeise und Waldbaumläufer.

Vorschlag: 3x Nistkasten für Baumläufer der Firma Hasselfeld aus Holzbeton für die Anbringung an Bäumen zwischen 30 und 60 cm Durchmesser in Höhen ab 1,50 m (Artikelnummer: BLH)

3x Universal Nistkasten mit 35 mm Flugloch, ab 2m Höhe, alle Himmelsrichtungen (Artikelnummer: H-35)

3x Nistkasten mit ovalem Flugloch, ab 2m Höhe, alle Himmelsrichtungen (Artikelnummer: U-OVAL)

Anbringung an Bäumen (Lichterfelder Hauptgraben) = Ausgleich für jeweils ein Waldbaumläufer und Blau- sowie Kohlmeisenrevier.

Später sollen die Ersatzquartiere am Standort des geplanten Mehrfamilienhauses angebracht werden.

Für den Verlust von Habitatstrukturen für Gebüschbrüter werden Heckenpflanzungen nördlich des Grabens vorgenommen. Sorten und Anordnung sind auf der Planzeichnung dargestellt.

Im Zuge der durchgeführten Fledermausstrukturkartierung des nordwestlichen Gehölzbestandes wurde eine Robinie mit losen Borkenschollen als potentieller Quartierbereich für spaltenbewohnende Fledermäuse ausgewiesen. Dieser Bereich kann von März bis November als Einzelquartier spaltenbewohnender Fledermausarten wie Rauhautfledermaus, Bartfledermaus, Mücken- und Zwergfledermaus genutzt bzw. besiedelt werden.

Als Vermeidungsmaßnahme dient die Entfernung der losen Rinde im gesamten Stammbereich mindestens 14 Tage vor Fällung. Der verloren gegangene potentielle Habitatbaum (Robinie mit losen Borkenschollen) für spaltenbewohnende Fledermausarten sollte kompensiert werden.

Für eine Kompensation werden zwei fachlich geprüfte Fledermauskästen aus Holzbeton (für spaltenbewohnende Fledermausarten) vorgeschlagen. Empfohlen werden die Modelle der Firma Hasselfeld FSK-TB-KF (1x) und FSK-TB-AS (1x). Die Kästen können sowohl an Bäumen als auch am Haus angebracht werden (Ausrichtung Südost bis Nordwest).

2019 wurden zwei Vorkommen der nach Anhang IV geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* (1 adultes Weibchen, 2x subadultes Tier) auf der Fläche nachgewiesen werden. Am Fundort am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes profitieren Zauneidechsen vom Wärmegewinn durch Wärmestau an der mit Hecken bewachsenen Grundstücksgrenze und dem leichten Gefälle. Bei den Funden eines subadulten Tieres an zwei Terminen könnte es sich auch um das gleiche Tier gehandelt haben. Ein adultes Weibchen wurde 2019 im Südwesten gefunden.

Die Reptilienkartierungen 2021 umfassten schwerpunktmäßig den nordwestlichen Bereich. Am südexponierten Gehölzrand wurden unter künstlichen Verstecken zwei

Blindschleichen erfasst. An den südexponierten Heckenbereich wurde erneut wie 2019 eine Eidechse nachgewiesen.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen:

Im Rahmen eines Artenschutzkonzeptes wurde ein artenschutzkonformer Umgang mit streng geschützten Reptilienarten beschrieben. Einzelne Zauneidechsen an einer Grundstücksgrenze können durch die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes am Einwandern in das Baufeld gehindert werden.

Die Tiere die sich im Südwesten des Untersuchungsgebiets aufhalten sollen durch eine spezielle Mahdtechnik (Vergrämungsmahd) in ein für Zauneidechsen vorbehaltenes Areal vergrämt werden. Das Areal wird im Vorfeld mit Strukturen (Holz-, Stein- und Sandhaufen) für die Art aufgewertet und nach Abschluss der Vergrämungsmahd mit einem Reptilienzaun gesichert. Der Zaun verhindert ein Einwandern in das Baufeld. Perspektivisch können sich die Tiere im ungestörten Bereich des Lichterfelder Hauptgrabens und in die Gärten der Neusiedler ausbreiten. Solange der Bereich eingezäunt ist, wird der eingefasste Zauneidechsenbestand durch eine Umweltbaubegleitung beobachtet und ggf. optimiert (Verbesserung Nahrungsangebot, zusätzliche Versteckmöglichkeiten). Die Öffnung des Bereichs erfolgt nach vollzogener Heckenpflanzung. Gerade junge Heckenanpflanzungen bieten noch ausreichend lichte Bereiche und können einen günstigen Zauneidechsenlebensraum darstellen.

Die Gehölze auf der Fläche des WA1 gehen vollständig verloren und sind zu kompensieren. Nach Rücksprache mit der Oberförsterei Eberswalde liegt der Zuständigkeitsbereich bei der unteren Naturschutzbehörde, weil die Fläche weniger als 2.000 m<sup>2</sup> umfasst. Der Gehölzbestand beläuft sich auf ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Er umfasst 61 Laubbäume (v.a. Eichen, Eschen und Robinien) mit einem Stammdurchmesser >19 cm (geschützt nach Barnimer Baumschutzverordnung). Somit wären 83 Bäume mit einem Mindestumfang von 12 bis 14 cm, 3-fach verschult, mit Ballen für den Gehölzbestand im Nordwesten ersatzweise zu pflanzen.

Eine Kompensation auf den Baugrundstücken ist nicht im vollen Umfang möglich, lediglich drei Bäume werden im Plangebiet angepflanzt. Die restlichen 80 zu kompensierenden Einzelbäume werden nach Möglichkeit gemäß Barnimer Baumschutzsatzung im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde gepflanzt. Eine Anfrage hierzu wurde an die Gemeinde Schorfheide gestellt. Bislang liegt eine positive Rückmeldung aus dem Ortsteil Kländorf für weg begleitende Gehölzanpflanzungen vor (Flur 1, Flst. 118, Flur 3, Flst. 101, Flur 4, Flst. 173). Eine Anfrage für den Ortsteil Lichterfelde steht noch aus.

#### **4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

##### **Straßenbau**

Das Plangebiet wird über eine neue Zufahrt von der Eberswalder Straße aus erschlossen. Diese neue Straße soll als Einbahnstraße über den Lichterfelder Hauptgraben führen, die Ausfahrt erfolgt ebenfalls auf die Eberswalder Straße. Eine weitere Straße führt als private Verkehrsfläche, ebenfalls in Einbahnstraßenregelung, auf die Messingwerkstraße.

##### **Löschwasser**

Die Vorhaltung von Löschwasser ist als Aufgabe der Kommunen festgeschrieben. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen.

#### **4.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Flurstückseinteilung erforderlich.

## 5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses BA/0139/21 der Gemeindevertretung (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.04.2021.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### 5.1 Prüfung der Zulässigkeit eines Verfahrens nach §13a BauGB

Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, deren Vorliegen muss nach den vom Gesetzgeber festgelegten Kriterien festgestellt und geprüft werden.

#### 1. Innenentwicklung:

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei ist der Begriff „Innenentwicklung“ nicht mit dem Begriff des „Innenbereichs“ gemäß § 34 BauGB („innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche“) gleichzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ ist unter „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ einzuordnen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur. Die Fläche ist bereits auf drei Seiten von vorhandener Wohnbebauung umschlossen. Die Eberswalder Straße erzeugt eine trennende Wirkung zur freien Landschaft im Osten.

#### 2. Schwellenwerte

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei hier die Grundflächen aller im räumlichen Zusammenhang liegenden Bebauungspläne zusammenzurechnen sind. Auch bei einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> kann, wenn der Bebauungsplan keine erheblichen Umwelteinwirkungen verursacht, ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 18.800 m<sup>2</sup>. Somit ist die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten. In unmittelbarer Umgebung befindet sich kein weiterer Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

#### 3. Feststellung zum Nichtvorliegen einer UVP-Pflicht des Vorhabens

Wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung



(UVPG) oder nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen, ist die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein Vorhaben, welches nicht in der Anlage 1 des UVPG sowie im BbgUVPG aufgeführt ist. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 2a BauGB wird abgesehen.

#### 4. Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Sollten Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen, ist die Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen. Auch dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Da alle Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind bzw. erfüllt werden, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 5.2 Verfahrensschritte

### 5.2.1 Aufstellungsbeschluss

Am **28.04.2021** wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide der Beschluss BA/0139/21 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ gefasst, dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 04/2021 vom **26.05.2021** bekannt gemacht.

### 5.2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Die Planung wurde mit Schreiben vom **23.06.2021** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden der Gemeinde Schorfheide durch Schreiben der GL vom **21.07.2021** mitgeteilt.

### 5.2.3 Offenlagebeschluss

Am **15.09.2021** wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide mit Beschluss BA/0166/21 der Entwurf gebilligt und die Offenlage beschlossen.

### 5.2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 (BauGB)

Der Entwurf zum Bebauungsplan konnte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in den Amtsräumen der Gemeinde Schorfheide eingesehen werden.

### 5.2.5 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 (BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der

- Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.
- Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.
- Bis zum ... äußerten sich ... Träger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan; von den Gemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.
- 5.2.6 Überarbeitung des Entwurfes Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:
- Diese Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen **nicht** die Grundzüge der Planung.
- 5.2.7 Abwägungs- / Satzungsbeschluss Die Behandlung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ ist für die Versammlung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide am ..... vorgesehen.

## 6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 1,881 ha.

Nutzungsart	(ha)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>1,347</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,284</b>
öffentliche Verkehrsfläche	0,195
Private Verkehrsfläche	0,089
<b>Grünfläche</b>	<b>0,236</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>0,014</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,881</b>

## 7 Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23. Juli 2021

*Baunutzungsverordnung* (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung* (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14. Juni 2021 BGBl. I S. 1802

*Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) Gesetz vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) m.W.v. 30. Juni 2021

*Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

*Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

*Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

## **8 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes**

Umweltgutachten mit Artenschutzfachbeitrag  
Artenschutzkonzept