

Die Abwägung erfolgt im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ Gemeinde Schorfheide OT Lichterfelde.

Mit Schreiben vom 22.09.2021 wurden insgesamt 32 Behörden und Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden und Verbände) über das Planvorhaben unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt äußerten sich 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange, einschließlich Verbände.

Seitens der Bürger wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung, die in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 in den Räumen des Bauamtes der Gemeinde Schorfheide stattfand, 7 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Planvorhaben vorgebracht. Zeitgleich waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Schorfheide einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	2
2	Stellungnahmen der Bürger	31

1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5 Müllroser Chaussee 157 15236 Frankfurt/Oder	06.10.2021	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Begründung: Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit unserem Schreiben vom 21.07.2021. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die geplante Wohnsiedlungsfläche ist nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen, Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl, 1 S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungs-gemeinschaft Uckermark-Barnim vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321). Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p>Scheiben vom 21.07.2021: Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Zielemitteilung / Beurteilung: Für eine ca. 1,9 ha umfassende, in dem Ortsteil Lichterfelde liegende Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. 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 Eigenentwick-</p>	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>lung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der der Gemeinde Schorfheide zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) mit einem Umfang von 1 ha/1000 EW (Stand 31.12.2018), d. h. ca. 10 ha, für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich.</p> <p>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.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungs-gemeinschaft Uckermark-Barnim vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) Bindungswirkung: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>		
2	Regionale Planungsgemeinschaft UM-BAR Am Markt 1 16225 Eberswalde	25.10.2021	<p>Keine Bedenken</p> <p>Der Ortsteil Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide ist nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt gem. sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de) festgelegt. Bedenken zu dem o.g. Plan existieren auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans nicht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis
3.1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen/OT Wünsdorf	28.09.2021	<p>Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um Bodendenkmal Landesliste Nr. 40.273.</p> <p>Folgende Punkte sind also zu beachten:</p>	Sachstandsdarstellung	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
3.2			<p>1. Der Bodendenkmalbereich ist nachrichtlich in Erläuterungstext und Planzeichnungen des Vorhabens aufzunehmen.</p> <p>2. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.</p> <p>3. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§9.4 BbgDSchG).</p> <p>4. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>5. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	<p>Auf der Planzeichnung und in der Begründung wurde unter den Hinweisen ohne Normcharakter auf das Bodendenkmal hingewiesen. Zur besseren Wahrnehmung wird die Umgrenzungslinie des Bodendenkmals in die Planzeichnung übernommen und die Hinweise ohne Normcharakter um die gegebenen Hinweise ergänzt. Hinweise sind Ausführungs- nicht Planungsrelevant.</p>	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			6. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).		
3.3			Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG. Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	28.09.2021	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis
5	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstraße 26 03046 Cottbus	04.10.2021	Keine Einwendungen. Keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis
6	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt/Oder	22.09.2021	Der sich in Aufstellung befindliche B-Plan "Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben" der Gemeinde Schorfheide OT Lichterfelde berührt kein Bodenordnungsverfahrensgebiet. Somit bestehen keine Einwände des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Referat B2 – Bodenordnung) zum vorgenannten Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis
7.1	Landesamt für Umwelt Brandenburg Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	26.10.2021	die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises BAR.	Sachstandsdarstellung	Kein Abwägungserfordernis
7.2			Immissionsschutz: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Grundlage: §§ 3,5,22 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Dem Hinweis wird gefolgt Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Mit den darin vorgeschlagenen Festsetzungen kann nach gutachterlicher Auffassung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen werden. Die Begründung und die Planzeichnung wurden überarbeitet und folgende, in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen, textliche	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung erhebliche Bedenken.</p> <p>Begründung Eine sachgerechte Beurteilung der Verträglichkeit der Nutzungen ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich ist. Ungeachtet der Möglichkeit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von Umweltprüfung und Umweltbericht abzusehen, besteht eine Pflicht zur sachgerechten Ermittlung der Umweltbelange. Im vorliegenden Fall rückt mit dem WA eine schutzbedürftige Nutzung an die Landesstraße L 238 mit hohem Verkehrsaufkommen heran. Die Beurteilung der Verträglichkeit beider Nutzungen erfordert die Darstellung/Ermittlung der Vorbelastung. Die Daten der Lärmkartierung 2012 sind hierfür nicht geeignet.</p> <p>Vorbelastung Der Geltungsbereich des BP ist geprägt durch das Verkehrsaufkommen auf der L238. Aus der Verkehrsstärkenkarte 2015 ist in dem Bereich der L238 (Zählstelle 31483001), ein tägliches Verkehrsaufkommen von 7.102 KfZ, davon Schwerverkehr 425 zu entnehmen. Der vorliegende Planentwurf beinhaltet in der Planzeichnung für die gesamte Baufläche das Planzeichen Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung – Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Eine Festsetzung zu den besonderen baulichen Anlagen und Vorkehrungen wurde nicht getroffen. In der Begründung wurde auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren und den bautechnischen Schallschutznachweis hingewiesen.</p> <p>Die o.g. Verkehrsstärke ist auf Grund der teilweise sehr geringen Entfernung der Bauflächen zur Straße geeignet, in Teilbereichen gesundheitsgefährdende Geräuschemissionen hervorzurufen. Die Festsetzung des Planzeichens Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung ist, ohne weitere Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bzw. i. Z. mit der BauNVO, nicht geeignet die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 ausreichend zu berücksichtigen. Die Begründung hierzu auf S. 17ff ist auch für eine Abwägung der Belange nicht geeignet. Der Schutz der Außenwohnbereiche wurde nicht berücksichtigt. Eine Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, der Grundlage eines bautechnischen Schallschutznachweises ist, wurde nicht durchgeführt.</p> <p>Ohne eine weitere Ermittlung der Beurteilungspegel, ist eine Abwägung des Belanges der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Planverfahren nicht gegeben. Auch können weitere geeignete Maßnahmen der Minderung nicht ausreichend ermittelt und ggf. festgesetzt werden.</p> <p>Zur Überwindung der Bedenken sind die, auf den Geltungsbereich</p>	<p>Festsetzungen aufgenommen: 1. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume - der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 bis zu einer Tiefe von ca. 30 m bezogen auf die östliche Geltungsbereichsgrenze und - der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Tiefe von ca. 3 m bezogen auf die nördliche Geltungsbereichsgrenze (Messingwerkstraße) ein bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist: $R'w,ges = La - K_{Raumart}$ mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und ähnliches. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können zu den Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Schorfheide eingesehen werden.</p> <p>2. Zum Schutz vor Lärm sind zur Eberswalder Straße hin ausgerichtete Außenwohnbereiche von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 bis zu einer Tiefe von 15 m bezogen auf die östliche Geltungsbereichsgrenze nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnberei-</p>	<p>1. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>einwirkenden Geräuschmissionen gutachterlich zu untersuchen und geeignete Maßnahmen der Minderung zu betrachten, ggf. festzusetzen. Hinweis Der Geltungsbereich stellt sich gegenüber genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG nicht als heranrückende Bebauung dar.</p>	<p>chen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder von der Straße abgewandt orientiert sein. Durch die Verschiebung des WA1 an die Eberswalder Straße wurde der Vorschlag zur Textlichen Festsetzung aus der Lärmprognose modifiziert. Da in der schalltechnischen Untersuchung ohne Gebäude gerechnet wurde, ändert sich durch die Überarbeitung des Plangebietes an den Aussagen in der Lärmprognose nichts.</p>	
7.3			<p>Wasserwirtschaft: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Anlage: Entwurf des Wasserkörpersteckbrief Lichterfelder Hauptgraben für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022 – 2027) Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: 1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Im Plangebiet befindet sich mit dem Lichterfelder Hauptgraben ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht zur Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden. Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 WHG eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).</p>	<p>Der Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ wurde im Zuge der formellen Trägerbeteiligung um Stellungnahme gebeten. Deren Stellungnahme ist unter der lfd. Nr. 13 aufgeführt.</p>	Kein Abwägungserfordernis
7.4			<p>Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG)</p>	Hinweise sind ausführungs- nicht planungsrelevant	Kein Abwägungserfordernis
7.5			<p>2.1 Anforderungen der EU-WRRL – Planungsunterlagen / EU-Berichterstattung (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 1, 2, 4) Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) In dem Plangebiet befindet sich mit dem Lichterfelder Hauptgraben (DERW_DEBB6962652_1479) ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in</p>	<p>Die Ziele der WRRL werden auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes erreicht. Die Bewirtschaftung durch den zuständigen WBV „Finowfließ“ ist durch die Festlegung eines Geh- und Fahrrechtes weiterhin gewährleistet. Die Bebauung ist nicht direkt am Graben zulässig, ein Abstand von 8,0 m nördlich und 6,0 m südlich des Grabens ist durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen dürfen durch Nebenanlagen nicht überschritten werden. Die Grundstücksgrenzen</p>	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>dem Verfahren geprüft werden.</p> <p>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</p> <p>Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder unter folgendem Link eingesehen werden: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/</p> <p>Überarbeitung Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Flussgebietseinheit Oder</p> <p>Gemäß § 84 Abs. 1 WHG werden derzeit durch die zuständigen Behörden der Bewirtschaftungsplan und das Maßnahmenprogramm für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022 bis 2027) bis zum 22. Dezember 2021 überprüft und aktualisiert.</p> <p>Mit Bekanntmachung des aktualisierten Bewirtschaftungsplanes / Maßnahmenprogramms (Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027) durch die oberste Wasserbehörde im Amtsblatt werden diese dann für behördenverbindlich erklärt. Dies sollte bei der Erstellung der Antragsunterlagen bereits berücksichtigt werden.</p> <p>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</p> <p>Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt im GEK-Gebiet „Finowkanal“ (OdU_FinowK). Dieses GEK liegt noch nicht vor.</p> <p>Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_COR E.</p> <p>Beigefügt ist in der Anlage der Entwurf des Steckbriefes für den Wasserkörper Lichterfelder Hauptgraben für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022 – 2027).</p> <p>Anforderungen an planerische Festlegungen</p> <p>Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsge-</p>	<p>reichen nicht bis an den Graben, dazwischen befindet sich eine öffentliche Grünfläche.</p>	

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			bot dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.		
7.6			<p>2.2 Hinweise / Forderungen zur Gewässerentwicklung / Hydromorphologie Oberflächengewässer (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4)</p> <p>Im Entwurf für das Maßnahmenprogramm 2022 – 2027 sind für den Lichterfelder Hauptgraben u. a. Maßnahmen zur Nährstoffreduzierung und zur Verbesserung der Gewässerstruktur einschließlich Umgestaltung der Ufer vorgesehen.</p> <p>Der vorgesehene sehr geringe Abstand des Baufeldes zum Gewässer ist für einen gewässertypischen Randstreifen zu gering. Es sollte grundsätzlich ein Streifen mit öffentlicher Grünfläche von 5 m Breite ab Böschungsoberkante festgesetzt werden. Private Grünflächen sollten erst außerhalb des 5 m-Streifens beginnen. Die eigentliche Bebauung sollte einen Abstand von 8 m bis zur Böschungsoberkante einhalten, auch um eine Beeinträchtigung des Randstreifens u.a. durch Schattenwirkung zu reduzieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt: Nördlich des Grabens wurde auf einer öffentlichen Grünfläche ein 5,0 m breites Ge- und Fahrrecht zu Gunsten des WBV festgesetzt. Südlich des Grabens wurde eine 2,0 m breite Grünfläche festgesetzt, angrenzend an diese Grünfläche wurde eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Baugrenzen legen die Baufenster fest, in denen die Gebäude errichtet werden können. Diese betragen nördlich des Grabens 8,0 m ab Böschungskante. Die Baugrenze südlich des Grabens wird um einen Meter verschoben, so dass der Abstand 6,0 m ab Böschungskante beträgt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
7.7		01.11.2021	<p>Wie telefonisch vereinbart, kann die Planung unter der Maßgabe, dass keine privaten Gärten direkt an das Gewässer angrenzen auf der südlichen Seite auch mit einem 2 m breiten Grünstreifen und den Strauchinseln in den Gärten die Planung weiterverfolgt werden.</p>	<p>Die privaten Gärten reichen nicht bis an den Graben heran. Zwischen Graben und WA-Fläche wurde eine öffentliche Grünfläche festgelegt. Der Abstand der Baugrenzen zum Graben betragen nördlich 8,0 m und südlich 6,0 m. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Nebenanlagen ist ausgeschlossen.</p>	Kein Abwägungserfordernis
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Eberswalde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	28.10.2021	<p>Aus Sicht der unteren Forstbehörde gibt es zum vorliegenden Planungsvorhaben keine Einwände. Im Nordwesten des Geltungsbereiches stockt auf ca. 1.600 m² ein Gehölzbestand, der sich aus mittelalten Eichen zusammensetzt. Diese mit Waldbäumen bestandene Fläche auf dem Flurstück 123/3, der ehemaligen Begräbnisstätte des Ortes, erfüllt auf Grund ihrer geringen Flächengröße, ohne jegliche Anbindung an weitere benachbarte Waldflächen nicht die Kriterien eines Waldes gemäß § 2 LWaldG - es handelt es sich somit nicht um Wald im Sinne des Gesetzes. Der Gehölzbestand unterliegt daher den naturschutzfachlichen Regelungen der Baumschutzsatzung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Gem. Umweltgutachten sind neben Eichen auch Eschen und Robinien auf der Fläche des ehemaligen Begräbnisplatzes enthalten.</p>	Kein Abwägungserfordernis
9.1	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Am Markt 1 16225 Eberswalde	09.11.2021	<p>Im Vorfeld möchte ich darauf hinweisen, dass wir im Weiteren Verfahren um die Zusendung des Abwägungsprotokolls bitten.</p>	<p>Das Abwägungsergebnis wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 nach Fassung des Abwägungsbeschlusses mitgeteilt.</p>	Kein Abwägungserfordernis
9.2			<p>1 fachbehördliche Stellungnahme 1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbe-</p>		

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>hörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung): 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung</p> <p>Für einzelne Bauflächen fehlt auf der Planzeichnung die Nutzungsschablone. Somit sind dafür keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Bauweise enthalten. Durch die fehlenden Festsetzungen sind die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht gegeben. Damit würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (3) BauGB beurteilen.</p> <p>Entsprechend der Begründung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass für diese Teilflächen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Bauweise vorgesehen sind. Diese sind aufgrund der fehlenden Nutzungsschablone jedoch nicht ersichtlich. Damit ist die Grundlage für eine Bewertung der Planung nicht gegeben.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Die Nutzungsschablonen werden in allen Bau-fenstern ergänzt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
9.3			<p>Wenn die fehlenden Festsetzungen ergänzt werden ist eine Wiederholung des Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erforderlich.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Eine erneute Offenlage ist schon auf Grund der Änderung des Verfahrens von §13a BauGB auf §13b BauGB erforderlich.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
9.4			<p>In der Planzeichnung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Es ist nicht begründbar, dass die Fläche für Vorkehrungen den gesamten Geltungsbereich umfasst. In einem Bebauungsplan müssen die vorhandenen Konflikte gelöst werden. Hierfür ist Voraussetzung, dass der Konflikt ermittelt wird. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geschehen, somit liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Es wird weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in einem Gutachten der Immissionsschutzkonflikt dargestellt. Somit ist nicht klar, ob ein Konflikt vorhanden ist bzw. für welche Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dies zutrifft. Das offensichtliche Fehlen der notwendigen Ermittlung hat so Auswirkungen auf das Ergebnis der Planung.</p> <p>Mit der unbegründeten Festsetzung der Fläche für Vorkehrungen über den gesamten Geltungsbereich liegt ein klarer Abwägungsmangel vor. Darüber hinaus müssen Festsetzungen städtebaulich erforderlich sein.</p> <p>Gleichzeitig fehlt eine textliche Festsetzung mit den Maßnahmen, um den Immissionsschutzkonflikt zu lösen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Mit den darin vorgeschlagenen Festsetzungen kann nach gutachterlicher Auffassung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Begründung und die Planzeichnung wurden überarbeitet und folgende, in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen, Textliche Festsetzungen aufgenommen: „1. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 bis zu einer Tiefe von ca. 30 m bezogen auf die östliche Geltungsbereichsgrenze und - der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Tiefe von ca. 3 m bezogen auf die nördliche Geltungsbereichsgrenze (Messingwerkstraße) ein bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung 	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>chung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und ähnliches. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können zu den Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Schorfheide eingesehen werden. 2. Zum Schutz vor Lärm sind zur Eberswalder Straße hin ausgerichtete Außenwohnbereiche von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 bis zu einer Tiefe von 15 m bezogen auf die östliche Geltungsbereichsgrenze nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder von der Straße abgewandt orientiert sein.“ Durch die Verschiebung des WA1 an die Eberswalder Straße wurde der Vorschlag zur Textlichen Festsetzung aus der Schalltechnischen Untersuchung den neuen Gegebenheiten angepasst. Da in der schalltechnischen Untersuchung ohne Gebäude gerechnet wurde, ändert sich durch die Überarbeitung des Plangebietes an den Aussagen in der Lärmprognose nichts.</p>	
9.5			2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:		

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>2.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung In der Planzeichnung ist ein alter Friedhof gekennzeichnet. Dieser gehört zu den Rahmenbedingungen der Planung. In der Begründung zum Bebauungsplan sollten Aussagen zu dieser Fläche gemacht werden und darauf eingegangen werden, ob der Friedhof Auswirkungen auf die Bebaubarkeit hat bzw. Maßnahmen erforderlich sind. Zumindest ist ein Hinweis erforderlich, dass bei Erdarbeiten Sargreste und menschliche Überreste zu erwarten sind.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Die Begründung wird um Aussagen mit dem Umgang des ehemaligen Begräbnisplatz ergänzt. Die Entwidmung des ehemaligen Begräbnisplatzes ist bereits im Jahr 2018 erfolgt. Eine Umbettung musste hier nicht mehr erfolgen, da die Ruhezeit schon seit langer Zeit überschritten ist. Zurückzuführen ist laut Archiv von Kirche und Landesarchiv Brandenburg eine Nutzung in den Jahren 1873-1898. Die Schließung des Platzes erfolgte wohl Ende der 40iger Jahre. Dementsprechend sollten hier zukünftig keine Skeletteile oder ähnliches auftauchen.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>
9.6			<p>Im WA 1 werden als Maß der baulichen Nutzung zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum im Segment Geschosswohnungsbau und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Fläche ist dies zwar zu begrüßen, jedoch fehlt eine Begründung zu dieser Festsetzung. Zwar wird in der Begründung des Bebauungsplanes erwähnt, dass die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse dazu dienen, dass sich die neuen Gebäude an die Umgebungsbebauung anpassen, jedoch entspricht eine dreigeschossige Bebauung nicht der Umgebungsbebauung. Eine Festsetzung dieser Höhe ist zwar zulässig, jedoch ist eine städtebauliche Begründung erforderlich. Darüber hinaus wird nicht ersichtlich, warum ausschließlich im WA1 eine dreigeschossige Bebauung geplant ist und warum diese als zwingend festgesetzt ist. Sinnvoll wäre z.B. auch eine dreigeschossige Bebauung entlang der Eberswalder Straße, die gleichzeitig einen Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung bietet.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Von der dreigeschossigen Bauweise im WA1 wird abgesehen. Es wird eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse von zwei festgelegt. Durch die Umplanung des Plangebietes wird das WA1 an die Eberswalder Straße verlagert.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>
9.7			<p>In den Baugebieten wurden für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine hinteren Baugrenzen festgesetzt. Dies ist zulässig, da damit die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grenzen der Baugebiete reicht. Für eine Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Vermeidung von Konflikten, sollte jedoch geprüft werden ob ggf. dennoch hintere Baugrenzen sinnvoll sind.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die Abstandsflächen gem. § 6 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) sind auch bei nicht festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>
9.8			<p>Insgesamt ist festzustellen, dass der Planung scheinbar kein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept zu Grunde liegt.</p>	<p>Gemäß Städtebaulichem Konzept sollen im WA1 Mietwohnungen und im WA2 Einfamilienhäuser errichtet werden sollen. Dies wurde klar dargestellt.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>
9.9			<p>Die Festsetzung einer Einfahrt an der Anbindung der Verkehrsfläche an die Berliner Straße ist nicht erforderlich, da eine öffentliche Verkehrsfläche grundsätzlich eine Zufahrt ermöglicht. Das Einfahrt-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Das Symbol „Einfahrt“ wird aus der Planzeichnung entfernt.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			Symbol dient gemäß PlanZV der Festsetzung von Einfahrten im Anschluss von Verkehrsflächen an andere Flächen wie z.B. Baugebieten.	Klarstellung: Es handelt sich um die Eberswalder Straße.	
9.10			Darüber hinaus ist in der Begründung die Verortung nicht korrekt, da sich die Zufahrt an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und nicht an der nördlichen befindet.	Dem Hinweis wird gefolgt Die Angabe zur Zufahrt wird korrigiert.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.11			Die Ausführung einer Verkehrsfläche als Einbahnstraße wird nicht als sinnvoll erachtet, da damit zusätzliche Verkehrsbewegungen entstehen. Die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ist gemäß RAST 06 ausreichend, um einen verkehrsberuhigten Bereich zu ermöglichen. Somit bietet sich hier die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich an.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt: Durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche von 7,0 m auf 7,75 m kann der Begegnungsfall PKW/LKW gewährleistet werden. Somit ist eine Einbahnregelung nicht zwingend notwendig. Eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt nicht.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.12			Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ entspricht nicht der Planzeichenverordnung (siehe Anlage PlanzV Nr. 6.3) eine private Verkehrsfläche stellt keine besondere Zweckbestimmung dar.	Dem Hinweis wird gefolgt: Das Planzeichen wird entsprechend der PlanZV geändert. Es erfolgt die Festsetzung als Private Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.13			Die überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete südlich des Grabens grenzen direkt an die Pflanzflächen an. Mit der Festsetzung, dass in dem lediglich drei Meter breiten Pflanzstreifen eine dreireihige Hecke zu pflanzen ist, ist davon auszugehen, dass die Pflanzen über diese Pflanzflächen hinauswachsen bzw. kein Abstand zwischen Bebauung und Bepflanzung besteht. Deshalb sollte die Baugrenze von den Pflanzflächen abgerückt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Baugrenze angrenzend an die Pflanzfläche wird um einen Meter Richtung Süden verschoben.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.14			Aufgrund der Konfliktlage, ist es erforderlich, dass die Themen Versickerung, Hochwasserschutz und Umgang Starkregenereignissen in der Begründung erläutert werden und ggf. geeignete Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden (siehe auch Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde).	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Begründung wird dementsprechend angepasst.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.15			Die textliche Festsetzung 4.2 ist nicht schlüssig. Es wird nicht klar was mit „öffentlich zugänglichen Straßen und Wegen“ gemeint ist. Zudem wird nicht klar, ob in den beiden Sätzen der Festsetzung unterschiedliche Flächen bei den privaten Straßen und Wegen gemeint sind, so ist u.a. fraglich ob Satz eins sich nur auf die festgesetzten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen oder sämtliche Straßen und Wege bezieht. Darüber hinaus fehlt in der Begründung eine Erläuterung der damit verbundenen Ziele und ein Nachweis der Erforderlichkeit. So ist z.B. bei der Festlegung der Materialien wie Splitt, Rasenpflaster,	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Textliche Festsetzung wird wie folgt korrigiert: „Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind im Plangebiet unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			wassergebundene Decke auch im Hinblick auf die damit verbundene Einschränkung und die Praktikabilität bei der Umsetzung eine Abwägung mit dem Ziel der Herstellung von barrierefreien und alltagsgerechten Wegen erforderlich.	Die privaten Zufahrten, Wege und Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Ökopflaster) herzustellen.“	
9.16			Für viele weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes fehlen schlüssige Begründungen als Nachweis einer gerechten Abwägung und einer städtebaulichen Erforderlichkeit, so z.B. für den Ausschluss von bestimmten Arten der Nutzung u.v.m.	Die Festsetzungen und deren Begründung wurden überprüft und ggf. überarbeitet und ergänzt. Die Planzeichnung wurde dementsprechend angepasst.	Kein Abwägungserfordernis
9.17			Gleichzeitig fehlt bei einzelnen Festsetzungen die eindeutige Bestimmtheit. So wird z.B. in der textlichen Festsetzung 2.2. lediglich der Begriff „soll“ verwendet.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Textliche Festsetzung wird wie folgt korrigiert: „Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 580 m ² nicht unterschreiten. Grundstücke im WA 2 auf denen mindestens zwei Wohneinheiten entstehen sollen, müssen mindestens 1.000 m ² groß sein.“	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.18			2.2 Bauordnungs- und Planungsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde Die Baugrenzen sind unzureichend vermasst, dies betrifft insbesondere im WA 1 die Baugrenze südwestlich, im WA 2 die Baugrenze westlich über dem Graben, die Baugrenze im Bereich südlich des Grabens (neben Ersatzhabitat Zauneidechse).	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Vermaßung der Baugrenzen wird ergänzt	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.19			Die private Verkehrsfläche erstreckt sich über Flächen, die z.T. im Eigentum der Gemeinde Schorfheide und z.T. im Privateigentum sind. Private Verkehrsflächen müssen im Bauantragsverfahren mittels Baulasten gemäß § 84 BbgBauO gesichert werden. Folglich ist sicherzustellen, dass die Eigentümer den Baulasteinträgen zustimmen werden. Sinnvoller wäre jedoch die Ausweisung der Fläche als öffentliche Verkehrsfläche.	Durch die Umplanung des Plangebietes erstreckt sich die Private Verkehrsfläche nur noch auf den Bereich der bereits vorhandenen Zufahrt von der Messingwerkstraße. Die Eintragung einer Baulast wird nicht nötig werden.	Kein Abwägungserfordernis
9.20			Die Angabe der Gradzahl für die Dächer der Nebenanlagen in der textlichen Festsetzung 4.3 ist verwirrend. Ein Flachdach weist in der Regel eine Dachneigung von 2° bis 10° auf. Demnach erfasst die Festsetzung nicht alle Dachneigungen bis 14°. Besser wäre bsplw. die Angabe, dass alle Flach- als auch geneigte Dächer mit nicht mehr als 14° Dachneigung entsprechend zu begrünen sind.	De Hinweis wird gefolgt. Die TF wird geändert und wie folgt aufgenommen: „Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 14° Dachneigung sind als begrünte Dächer zu gestalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.21			In der Planzeichenerklärung ist bei der Art der baulichen Nutzung ein Verweis auf TF mit Nummerierung enthalten. Im Plan sind jedoch keine TF enthalten.	TF ist die Abkürzung für Textliche Festsetzung. Zur besseren Wahrnehmung wird die Abkürzung TF direkt hinter Textliche Festsetzung eingefügt.	Kein Abwägungserfordernis
9.22			Die in der Planzeichnung in der Angabe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Flurstücksbezeichnungen 117 tlw. und 123/3 tlw. sind mittlerweile überholt. Die aktuellen Bezeichnungen lauten 375 und 379.	Dem Hinweis wird gefolgt: In die Planzeichnung und Begründung werden die aktuellen Flurstücksbezeichnungen übernommen.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
9.23			<p>2.3 Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Durch das Vorhaben sind eigene Planungen des Landkreises Barnim betroffen.</p> <p>Im aktuellen Landschaftsrahmenplan-Entwurf ist der Bereich als Grünzug und Kaltluftbahn dargestellt.</p> <p>Im Bereich der Senke am Lichterfelder Hauptgraben im Plangebiet und auch auf der anderen Seite des Grabens ist die Nebelhäufigkeit deutlich erhöht. Daraus kann man schließen, dass es sich hier um einen Bereich handelt, die kühler ist als die Umgebung. Wenn hier so dicht wie geplant bebaut wird, ist es möglich, dass die Kaltluft nicht mehr abfließen kann oder auch ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren geht. Dies würde die Luftzirkulation an heißen Sommertagen für die unmittelbare Umgebung verändern oder auch lokal zum Stehen bringen. Der Verzicht auf eine zweireihige Bebauung, mindestens nördlich des Grabens, und Erhalt von Vegetationsflächen in diesem Bereich kann die Auswirkungen verringern.</p> <p>Durch die geplante 4-reihige Bebauung nördlich und südlich des Grabens ergibt sich ein sehr schmaler Bereich, der als Grünfläche entlang des Grabens geplant ist und neben dem Biotoperhalt und der Biotopaufwertung auch immer noch der Grabenunterhaltung dienen muss.</p>	<p>Das Umweltgutachten wird um folgende Passage ergänzt:</p> <p><u>Bestandsanalyse</u></p> <p>Daten oder Karten zum lokalen Geländeklima, zu Kaltluftströmen und zur Luftgüte liegen nicht vor. Es kann daher nur eine Einschätzung anhand der Topografie und Bebauung vorgenommen werden. Lichterfelde liegt in nördlicher Richtung auf der Britzer Platte und in südlicher Richtung im Eberswalder Tal und ist in Nord-Süd Richtung ausgerichtet. Die Luftmassen können relativ frei zirkulieren, da der Ort sich auf einem nahezu ebenen Relief befindet. Eingeschränkt wird der typischerweise in O-W-Richtung verlaufende Luftstrom derzeit nur durch die Bebauung entlang der Eberswalder Straße südlich und nördlich des Vorhabengebietes und Hauptgrabens.</p> <p>Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Verkehrsflächen bei gleichzeitigem Vorkommen von Freifläche in Form der umliegenden Ackerflächen in vorliegender Besiedlungsstruktur bildet sich eine abweichende Form vom normalen Geländeklima in Richtung trockener und wärmer aus. Dies wird durch fehlende, großflächigere Vegetation in Form von Bäumen oder Hecken verstärkt. Der Luftaustausch mit Vorzugsrichtung West-Ost wird aufgrund natürlicher Gegebenheiten aufgrund fehlender Bebauung nördlich und südlich des Hauptgrabens jedoch kaum eingeschränkt.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets wird der oben genannte W-O-Luftstrom künftig etwas eingeschränkt. Demzufolge wird sich der Luftmassenaustausch im Bereich zwischen der Eberswalder Straße, Feldstraße, Messingwerkstraße und Mozartstraße geringfügig verändern.</p> <p><u>Konfliktanalyse</u></p> <p>Zusätzliche Flächenversiegelung sollte im Hinblick auf die dadurch steigenden Umgebungstemperaturen und durch hohe Bebauung blockierte Luftströme vermieden werden. In Fall des Bebauungsplans sind die Auswirkungen auf die Umgebung jedoch geringer, als bei einer kompletten</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>Flächenversiegelung wie zum Beispiel durch Straßenbau, Blockbebauung o.Ä. Die geplanten Wohngebäude sollen eine Vollgeschossanzahl von 2 nicht überschreiten, demzufolge werden die Gebäude inklusive Giebel keine Höhe erreichen, welche effektiv den Luftmassenaustausch an dieser Stelle behindern könnten. Durch die Bebauungsart mit mindestens 580 m² großen Grundstücken ist ein Luftmassenaustausch in O-W/W-O-Richtung gegeben. Zusätzlich fungieren der Lichterfelder Hauptgraben als auch die beiden Planstraßen der Bauabschnitte als Strömungskanäle. Die Luftströmung in N-S/S-N-Richtung wird hingegen durch die Verdichtung der Bebauung an dieser Stelle stärker behindert. Da die geplanten Gebäude jedoch keine signifikant höhere Dachlinie aufweisen und auch baulich kein geschlossenes Hindernis für die Luftmassenströme bilden, kann der Luftmassenaustausch weiterhin stattfinden. Zusätzlich geht durch die zusätzliche Bodenversiegelung in Form von Gebäuden, dazugehörige Auffahrten und Straßen eine stärkere Erwärmung der Oberfläche und eine Reduktion von Transpirationsflächen einher. Durch die grünordnerische Festsetzung von Heckenpflanzungen auf den Parzellen kann dieser negative geländeklimatische Effekt aber nahezu kompensiert werden.</p>	
9.24			<p>Der 2021 zu beobachtende Versuch einer Biber-Ansiedlung im Plangebiet und auch die Wasserstände kurz vor der Grabenunterhaltung in diesem Jahr zeigen, dass die Wasserstände im Graben sich mindestens temporär so erhöhen, dass die angrenzenden Grünlandbereiche auf der Nordseite des Grabens bis kurz unter Flur unter Wasser stehen können. Bei den im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu erwartenden lokalen Starkniederschlägen ist hier ein Konflikt mit der Wohnbebauung und Gartennutzung zu erkennen, der nach Verwirklichung der Planung nur durch einen massiven Ausbau des Lichterfelder Hauptgrabens oder aber durch Schaffung von Retentionsräumen im Grabenbereich an anderer Stelle gelöst werden kann. Mindestens auf der bisherigen Grünlandfläche nördlich des Grabens sollte demzufolge auf eine zweireihige Bebauung verzichtet werden um Flächen zu schaffen, die dann auch vernässen können.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Aus wasserwirtschaftlichen Gründen muss regelmäßig und nach Erfordernis Treibgut, Bio- und Nekromasse aus dem Graben entfernt werden, um einen Verschluss des über eine Strecke von 670 m unterirdisch weitergeführten Abschnitts unter bebautem Gebiet (Musikerviertel mit Mozartstraße, Beethovenstraße, Händelstraße, Messingwerkstraße) zu verhindern. Ein Anstieg des Wasserstandes auf der Fläche wird dadurch verhindert.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
9.25			Die Ausweisung von Pflanzflächen als Wohnbaufläche südlich des Grabens scheint ein Fehler im Plan zu sein. Es ist erforderlich die Pflanzfläche als Grünfläche oder Fläche für Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege festzusetzen, da diese aufgrund der dichten Bepflanzung nicht anderweitig genutzt und somit nicht der Baufläche zugeordnet werden kann.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind überlagernde Festsetzungen auf Bauflächen. Auf Flächen für Landwirtschaft und Wald dürfen sie nicht angewandt werden.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.26			Die Baugrenze dort grenzt unmittelbar an die Pflanzfläche an, was zu Konflikten zwischen den Sträuchern und Bäumen und der dann dort zulässigen Bebauung führt. Eine Verschiebung der Baugrenze nach Süden um mindestens 5 Meter ist zur Sicherung der Pflanzfläche erforderlich.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt: Die Baugrenze wird um einen Meter in Richtung Süden verschoben. Die erfolgte auch in Abstimmung mit dem LfU Bereich Wasserwirtschaft (siehe Lfd. Nr. 7.7). Eine weitere Verschiebung würde die Unbebaubarkeit des betreffenden Grundstückes bedeuten.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.27			Die momentan im Baufeld stehende Rotbuche in der Nähe der geplanten Grabenkreuzung sollte als zu erhalten festgesetzt und mit ihrem Kronenbereich in die Pflanzfläche/Grünfläche einbezogen werden. Es handelt sich hier um einen vitalen Baum, der noch lange erhalten bleiben kann, wenn man die Planung nur minimal ändert.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Der Erhalt der Rotbuche wird nicht festgelegt. Sollte der zukünftige Bauherr entscheiden diese Rotbuche zu fällen ist ein Ausgleich gem. BarBaumSchV zu leisten.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.28			Im Umweltbericht ist der Erhalt einer Eiche erwähnt, die sich aber in der Planzeichnung nicht wiederfindet. Die zu erhaltenden Bäume sind in der Plandarstellung als solche zu markieren.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Eiche sowie einige andere Laubbäume in Grabennähe werden in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichnet	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.29			Die im Plangebiet nicht realisierbaren Baumersatzpflanzungen sollten unbedingt im Gemeindegebiet erfolgen. Entsprechende Standorte sollten vor Inkrafttreten des VBP benannt und rechtlich gesichert sein.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Ersatzpflanzungen werden innerhalb Lichterfeldes umgesetzt und im Städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes werden wie folgt umgesetzt: - Britzer Straße: zwei Bäume - Lichterfelder Bruch: 30 Bäume - Kirschenallee 45 Bäume	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
9.30			Die Maßnahmen zum Artenschutz und Baumschutz sind über den städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abzusichern. Empfehlenswert ist die Erstellung von Maßnahmeblättern als Anlage zum Vertrag.	Zum Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem werden die Maßnahmen rechtlich gesichert.	Kein Abwägungserfordernis
9.31			2.4 Untere Wasserbehörde Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort im Sinne des § 54 BbgWG wird ausdrücklich befürwortet. Allerdings muss dies auch mit einem entsprechenden Baugrundgutachten nachgewiesen werden. Es soll zwar ein Baugrundgutachten erstellt worden sein, jedoch war dieses nicht Bestandteil der Unterlagen des Bau-	Ein Baugrundgutachten liegt vor und wird den Unterlagen beigelegt. Der Hinweis zur möglichen wasserrechtlichen Erlaubnis wird als Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>ungsplanes und lag zum Zeitpunkt der Bewertung der Untere Wasserbehörde nicht vor. Im natürlichen Wasserkreislauf erfüllt der Sickerraum im Allgemeinen eine wirksame und dauerhafte Schutzfunktion für das darunter befindliche Grundwasser. Durch die Passage der belebten Bodenzone ist davon auszugehen, dass kein Stoffeintrag in das Grundwasser erfolgt und damit keine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß §§ 8 und 9 WHG ausgeübt wird.</p> <p>Damit das Versickern des vor Ort anfallenden Niederschlagswasser auch erlaubnisfrei bleibt, muss gemäß § 4 BbgVersFreiV der Abstand zwischen Geländeoberkante und mittlerem höchstem Grundwasserstand (HGW) mindestens 1 Meter betragen. Im Umweltbericht ist der HGW mit 0,3m u.GOK angegeben. Damit kann im Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserversickerung notwendig werden, wenn keine Speicherung in Regenwasserzisternen, wie textlich festgelegt, erfolgt.</p>		
9.32			<p>Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es in diesem Zusammenhang (geringer Grundwasserflurabstand) bei Erdarbeiten gemäß § 49 WHG auch zu anzeigepflichtigen Erdaufschlüssen und ggfs. erlaubnisfreien (§46 Abs. 1 WHG, § 55 BbgWG) bzw. erlaubnispflichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG) Grundwasserentnahmen während der Bauphase kommen kann.</p>	Hinweise sind ausführungs- nicht planungsrelevant.	Kein Abwägungserfordernis
9.33			<p>2.5 SG Öffentlich-Rechtliche Entsorgung Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p> <p>Die Straßen im BP sind so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/ LKW (Straßenbreite geringstenfalls 4,75 m) zu gewährleisten.</p> <p>Handelt es sich bei Straßen um private Verkehrsanlagen, ist zu beachten, dass die Befahrbarkeit dieser Straßen rechtlich gesichert wird (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für den Landkreis Barnim).</p> <p>Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen</p>	Hinweise sind ausführungs- nicht planungsrelevant. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird von 7,0 m auf 7,75 m verbreitert, so dass der Begegnungsfall PKW/LKW möglich ist.	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen.</p> <p>Endet die Straße als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit, müssen die Anwohner dieser Grundstücke ihre Abfallbehälter an der nächsten für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Straße bereitstellen oder es wird eine Wendemöglichkeit entsprechend der RAS 06 gebaut.</p> <p>Sollte keine Wendemöglichkeit geschaffen werden, sind am Entsorgungstag die Abfallbehälter entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim an der nächstmöglichen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren Straße, an einem jeweils herzurichtenden befestigten Stellplatz bereitzustellen. Die Größe des Stellplatzes richtet sich nach der Anzahl und Größe der Abfallbehälter der Anwohner der Stichstraße.</p> <p>Die Unfallhütungsvorschrift (UVV) „Müllbeseitigung“ regelt für die Entsorgungsunternehmen unter anderem das Rückwärtsfahren in Stichstraßen. Laut § 16 der UVV ist das Rückwärtsfahren in Straßen, die nach dem 01.10.1979 erbaut wurden, verboten. Demzufolge müssen diese über geeignete Wendemöglichkeiten für die 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuge verfügen.</p> <p>Grundstückszufahrten für geplante Baugrundstücke in 2. Reihe die sind nicht für die Sammelfahrzeuge befahrbar einzustufen (vgl. § 13 Abfallentsorgungssatzung Barnim). Die Restabfallbehälter sind ordnungsgemäß und verkehrssicher an der nächsten, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare, öffentliche Straße bereitzustellen.</p> <p>Ist die Abfuhr der Behälter erschwert oder unmöglich, so kann der Landkreis nach § 13 Abs. 6 AES anordnen, dass die Restabfallbehälter an einem Bereitstellungsplatz bereitgestellt werden, an dem die Übernahme ohne besonderen Aufwand erfolgen kann.</p>		
9.34			<p>2.6 Untere Verkehrsbehörde</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich keine Einwände, folgende Hinweise werden jedoch gegeben:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kein Abwägungserfordernis
9.35			<p>Das geplante Wohngebiet ist planungstechnisch ein geschlossenes System mit einem angedachten Ringverkehr (Halbring zur Eberswalder Straße) und soll bzgl. der Erschließung des WA 1 im Norden mit einer privaten Verkehrsfläche erschlossen werden. Der Verkehrsraum ist hier angegeben mit einer Breite von durchweg 7,0 m, bis auf die Ausnahme der unmittelbaren Anbindung Messingwerkstraße. Hier ist keine Bemaßung zu finden, schätzungsweise liegt hier auf einem etwa 20 m langen Bereich die Breite bei ca. 4,0 m. Gemäß Planbegründung ist ein Einbahnstraßensystem vorgesehen im Wohngebiet.</p>	Sachstandsdarstellung	Kein Abwägungserfordernis
9.36			<p>Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde sollte hier jedoch die Möglichkeit aufgegriffen werden, das Wohngebiet verkehrstechnisch zu beruhigen. Gemäß § 42 Abs. 4 StVO darf, wo durch Zeichen 325 der Beginn eines sog. verkehrsberuhigten Bereichs angezeigt wird, nur</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt: Die öffentliche Verkehrsfläche wird von 7,0 m auf 7,75 m verbreitert, so dass der Begegnungsfall PKW/LKW möglich ist. Eine Festsetzung als</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Jegliche Behinderung oder gar Gefährdung von Fußgängern - auf der gesamten Straßenbreite - muss verhindert werden. Geparkt werden darf nur auf dafür gekennzeichneten Flächen.</p> <p>Der verkehrsberuhigte Bereich darf dabei nicht verwechselt werden mit einer sog. Spielstraße (Zeichen 250 "Verbot für Fahrzeuge aller Art" mit einem Zusatzschild (z.B. "ballspielendes Kind").</p> <p>Erfahrungen insbesondere aus der allgemeinen Beschwerdelage zeigen eindeutig auf, dass in Wohngebieten zwei Dinge als Störfaktoren ausgemacht werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. überhöhte Geschwindigkeit und 2. Parkraum-Enge. <p>Ein verkehrsberuhigter Bereich ist hier geeignet, diese Flüsse von vornherein zu steuern. Auch ist Schrittgeschwindigkeit hier wesentlich leichter durchzusetzen und zu kontrollieren.</p>	<p>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich erfolgt jedoch nicht.</p> <p>Die ausgewiesene Verkehrsfläche beinhaltet neben der reinen Verkehrsfläche auch die Flächen für die Entwässerungseinrichtungen.</p> <p>§ 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide besagt: <i>„Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.“</i></p> <p>Ein Parken auf der Straße sollte hier durch die Gemeinde Schorfheide einschränkend geregelt werden.</p>	<p>Nein: Enthaltung:</p>
9.37			<p>Ein weiterer Hinweis ergeht in Richtung nördliche Anbindung an die Messingwerkstraße: Hier sollte eine Durchfahrung des "schmalen" Verkehrsbereiches mit Kfz unterbunden werden, um "Abkürzern" die Möglichkeit zu verwehren, durch das Wohngebiet als Nicht-Anlieger zu fahren. Dieser Bereich sollte nur für Radfahrer und Fußgänger freigegeben werden und könnte mittels Klapppoller bspw. auch zur Nutzung für Rettungsfahrzeuge befahrbar bleiben.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt: Durch die Neustrukturierung des Plangebietes entfällt der als Private Verkehrsfläche ausgewiesene Verbindungsweg. Für die zur Messingwerkstraße gelegenen max. zwei neuen Baugrundstücke erfolgt die verkehrliche Erschließung über die vorh. Zufahrt von der Messingwerkstraße aus.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
9.38			<p>2.7 Ordnungsamt, SG Bevölkerungsschutz</p> <p>Dem vorliegenden Antrag wird aus der Sicht des Sachgebietes Bevölkerungsschutzes als Brandschutzdienststelle unter Hinweisen zugestimmt.</p> <p>Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine rechnerische Wasserentnahme von 48 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.</p> <p>Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße. Aufgrund der Kurven im Fahrbahnverlauf wird darauf hingewiesen, dass Tragfähigkeit und die Fahrbahnbreiten der Verkehrsflächen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen müssen, um einen Feuerwehreinsatz zu ermöglichen.</p>	<p>Der Hinweis ist ausführungs- nicht planungsrelevant.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>
9.39			<p>3 Keine Hinweise und Anregungen</p> <p>Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untere Abfallwirtschaftsbehörde 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> - Untere Denkmalschutzbehörde - Untere Bodenschutzbehörde - Untere Jagdbehörde - Untere Straßenbaubehörde - Katasterbehörde - Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt 		
10.1	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände Lindenstr. 34 14473 Potsdam	03.11.2021	Die Verbände bedanken sich für die Beteiligung und äußern sich wie folgt: Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan im Ortsteil Lichterfelde ist aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege problematisch. Das Plangebiet ist eine größere Freifläche innerhalb des Ortsteils Lichterfelde. Sie wird hauptsächlich durch Grünlandbiotopie eingenommen. Es wurden schützenswerte Heuschrecken- und Schmetterlingsarten kartiert. Der Lichterfelder Hauptgraben ist für den Arten- und Biotopschutz von besonderer Bedeutung, beispielsweise für den Biber und den Sumpfrohrsänger. Der Grundwasserspiegel liegt teilweise nur 70cm unter Flur, es dominieren anmoorige Böden. Diese Bereiche eignen sich nicht für eine Bebauung und sollten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Es liegt ein Artenschutzkonzept in Bezug auf die im Plangebiet festgestellten Zauneidechsen vor. Von den Maßnahmen kann auch die Blindschleiche profitieren, die ebenfalls nachgewiesen wurde. Im Plangebiet gibt es eine Reihe von Gehölzen. Sie sollen zu großen Teilen gefällt werden. Wir fordern, diese weitestgehend zu erhalten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Aus den Ersatzpflanzung für die Rodung des Gehölzbestandes entstehen mittel- bis langfristig neue Habitats. Es werden mehr Bäume gepflanzt und langfristig erhalten als gefällt werden. Der Brutvogelbestand wurde erfasst und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (jeweils 3 Nistkästen) für Waldbaumläufer, Blaumeise und Kohlmeise beschrieben. Die Regelungen zu den Kompensationsmaßnahmen werden in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Hecken- und Baumpflanzungen sollen zusätzliche Habitats für Vögel bieten. Die Pflanzliste für die Hecken enthält mehrere standortgerechte, fruchttragende Arten.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
10.2			Eine Ersatzpflanzung im Ortsteil Klandorf halten wir für ungünstig. Der Ersatz sollte im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung erfolgen.	Dem Hinweis wird gefolgt: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes lagen keine Flächen innerhalb Lichterfeldes für Ersatzpflanzungen zur Verfügung. Zwischenzeitlich sind vom Ortsbeirat Lichterfelde Flächen für Baumpflanzungen zur Verfügung gestellt worden.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
10.3			Alte Friedhöfe haben für den Natur und Artenschutz besondere Bedeutung (z. B. für Fledermäuse). Daher halten wir die Überbauung des 2018 entwidmeten Friedhofes für ungünstig.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Auf dem Areal des ehemaligen Begräbnisplatzes befand sich ein Baum mit potentieller geeigneter Quartierstruktur. Dieser Baum ist, neben einigen anderen Bäumen, bei den Stürmen im November 2021 und zuletzt im Februar 2022 umgestürzt. Nach Rücksprache mit der UNB des Landkreises Barnim muss für das verlorene Quartier kein Ersatz geschaffen werden. Dennoch wird der Verlust mit zwei Fledermauskästen kompensiert. Das potenzielle Jagdrevier für Zwerg- und Breitflügelfledermaus wird flächenmäßig reduziert. Weitere Gehölzbestände mit gleicher Funktion finden sich jedoch weiterhin im Ortsbereich.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				Die Bebauung des Offenlandes ist nicht zwangsläufig mit dem Verlust von Jagdhabitaten verbunden. Der wasserführende Graben mit seiner Ufervegetation und den unmittelbar angrenzenden Grünland- und Gehölzarealen bleibt als Insektenreproduktionshabitat erhalten.	
10.4			Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nur ein Teil des Plangebietes ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.	Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes wird von § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ auf § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ umgestellt. Auch hier besteht die Möglichkeit den FNP zu berichtigen. § 13a Abs. 2 besagt: <i>„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“</i> Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Gemeinde Schorfheide hat im Februar 2019 beschlossen, den seit 2009 bestehenden FNP fortzuschreiben.	Kein Abwägungserfordernis
10.5			FAZIT: Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft nicht zugestimmt. Insbesondere Offenlandbiotope sind für den Artenschutz wertvoll und zunehmend von Überbauung bedroht.	Im Umweltgutachten sind umfassende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden.	Kein Abwägungserfordernis
10.6			Eine zukünftige Bebauung sollte auf dem im rechtskräftigen FNP vorgehaltenen Bereich begrenzt bleiben.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes wird von § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ auf § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ umgestellt. Auch hier besteht die Möglichkeit den FNP zu berichtigen. § 13a Abs. 2 besagt: <i>„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ge-</i>	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p><i>meindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;</i></p> <p>Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Gemeinde Schorfheide hat im Februar 2019 beschlossen, den seit 2009 bestehenden FNP fortzuschreiben.</p>	
10.7			Die Verbände bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.	Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände wird bei einer erneuten Offenlage zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Abwägungsergebnis wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 nach Fassung des Abwägungsbeschlusses mitgeteilt.	Kein Abwägungserfordernis
11	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz H.-v.-Tresckow-Str. 2-13 14467 Potsdam		Keine Stellungnahme		
12	Polizeipräsidium Brandenburg Polizeidirektion Ost Polizeiinspektion Barnim Werner-von-Siemens- Straße 8 16321 Bernau		Keine Stellungnahme		
13	Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ Rüdritzer Chaussee 42 16321 Bernau	23.09.2021	<p>Im B-Plangebiet befindet sich mit dem „Lichterfelder Hauptgraben“, Gewässerkennzahl: 6962652 ein Gewässer II. Ordnung, für das unser Verband unterhaltungspflichtig ist. Damit sind die Belange des WBV „Finowfließ“ von dem Planverfahren betroffen.</p> <p>Am „Lichterfelder Hauptgraben“ findet eine jährliche maschinelle Unterhaltung statt.</p> <p>Unterhaltungs- bzw. Baumaßnahmen am Graben werden von der nördlichen Uferseite aus durchgeführt. Der dafür notwendige Unterhaltungstreifen ist im B-Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dem WBV werden Geh- und Fahrrechte eingeräumt.</p> <p>Da der Unterhaltungstreifen regelmäßig befahren werden muss, ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Bepflanzung mit Gehölzen auszuschließen.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass ein Befahren des Unterhaltungstreifens von der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche aus mit 14 t Bagger möglich ist.</p>	Durch die Umplanung des Plangebietes gibt es im Bereich des Grabens keine Privaten Verkehrsflächen mehr. Die Befahrbarkeit der Öffentlichen Verkehrsfläche wird für ein Müllfahrzeug ausgelegt.	Kein Abwägungserfordernis
14	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen	08.10.2021	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittel-</p>	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis																																
			verdachtsflächenkarte.																																		
15	Amt Biesenthal/Barnim Plotkeallee 5 16359 Biesenthal	03.11.2021	Vielen Dank für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum o.g. Planverfahren. Seitens des Amtes Biesenthal-Barnim bestehen zur angezeigten Planungsabsicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis																																
16	Amt Britz-Chorin-Oderberg Bauamt Eisenwerkstraße 11 16230 Britz		Keine Stellungnahme																																		
17	Amt Joachimsthal Bauamt Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal		Keine Stellungnahme																																		
18	Gemeinde Schorfheide Ordnungsamt Erzbergerplatz 1 16244 Schorfheide	30.11.2021	<p>Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung wird, auf Grundlage des Arbeitsblattes W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), wie folgt bewertet:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bauliche Nutzung nach § 17 BauNVO</th> <th rowspan="2">Kleinsiedlung (WS); Wochenendhausgebiete (SW)</th> <th colspan="2">Reine Wohngebiete (WR); Allgemeine Wohngebiete (WA); besondere Wohngebiete (WB); Mischgebiete (MI); Dorfgebiete (MD)</th> <th colspan="2">Kerngebiete (MK); Gewerbegebiete (GE)</th> <th rowspan="2">Industriegebiete (GI)</th> </tr> <tr> <th>≤ 3</th> <th>> 3</th> <th>1</th> <th>> 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>≤ 2</td> <td>≤ 3</td> <td>> 3</td> <td>1</td> <td>> 1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> <td>≤ 0,4</td> <td>≤ 0,3 – 0,6</td> <td>0,7 – 1,2</td> <td>0,7 – 1,0</td> <td>1,0 – 2,4</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Baumassenzahl (BMZ)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>≤ 9</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Die zutreffenden Angaben sind farblich hinterlegt.</i></p> <p>Der Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ist wie folgt einzustufen: Überwiegende Bauart X Klein: Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen <input type="checkbox"/> Mittel: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <input type="checkbox"/> Groß: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; Weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert); Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw. Im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung ist die Löschwasserversorgung gesichert durch:</p>	Bauliche Nutzung nach § 17 BauNVO	Kleinsiedlung (WS); Wochenendhausgebiete (SW)	Reine Wohngebiete (WR); Allgemeine Wohngebiete (WA); besondere Wohngebiete (WB); Mischgebiete (MI); Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK); Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)	≤ 3	> 3	1	> 1	Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-	Geschossflächenzahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1,0	1,0 – 2,4	-	Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9	<p>Hinweise sind ausführungs- nicht planungsrelevant. In der Begründung wird auf die herzustellende Löschwasserversorgung hingewiesen. Die herzustellende Löschwasserversorgung wird Bestandteil des Erschließungsvertrages sein.</p>	Kein Abwägungserfordernis
Bauliche Nutzung nach § 17 BauNVO	Kleinsiedlung (WS); Wochenendhausgebiete (SW)	Reine Wohngebiete (WR); Allgemeine Wohngebiete (WA); besondere Wohngebiete (WB); Mischgebiete (MI); Dorfgebiete (MD)				Kerngebiete (MK); Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)																													
		≤ 3	> 3	1	> 1																																
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-																															
Geschossflächenzahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1,0	1,0 – 2,4	-																															
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9																															

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p><input type="checkbox"/> Ober-/Unterflurhydranten auf der vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitung mit der erforderlichen Löschwassermenge und in einem betriebssicheren Zustand,</p> <p><input type="checkbox"/> Löschwasserteich oder andere Gewässer: Bezeichnung:</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Entnahmestellen, z. B. mobile Löschwasserbereitstellung, Löschwasserbrunnen etc.:</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist entsprechend § 3 Absatz 1 Nummer 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) sichergestellt. <i>„Die amtsfreien Gemeinden (...) haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten (...)“</i></p> <p>X nicht gesichert.</p> <p>Bei Nutzungen, die über die örtlichen Verhältnisse hinausgehen und somit eine deutlich höhere Löschwasserversorgung erfordern sowie bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Löschwasserversorgung durch die Vorhabenträger sicherzustellen.</p> <p>Das geplante Vorhaben X geht über die örtlichen Verhältnisse hinaus. X befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr ist rechtlich mittels einer Baulast zu sichern. Mit der Gemeinde Schorfheide ist eine Vereinbarung über die Wartung und Kennzeichnung der Entnahmestelle sowie über gegebenenfalls weitere erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Entnahmestelle zu schließen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen. Der Anwendungsbereich dieses Arbeitsblattes gilt für die Ermittlung des Löschwasserbedarfes sowie für die Prüfung, in welchem Umfang das Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz jeweils entnommen werden kann. Es ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzuwenden.</p> <p>Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 ist der folgende Richtwert (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den technischen Regeln des DVGW anzuwenden:</p> <p><input type="checkbox"/> 24 m³/h <input checked="" type="checkbox"/> 48 m³/h <input type="checkbox"/> 96 m³/h <input type="checkbox"/> 192 m³/h</p>		

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
19	Gemeinde Wandlitz Der Bürgermeister Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz		Keine Stellungnahme		
20	Stadt Eberswalde Der Bürgermeister Breite Straße 41 - 44 16225 Eberswalde		Keine Stellungnahme		
21	Stadt Liebenwalde Der Bürgermeister Marktplatz 20 16559 Liebenwalde	30.09.2021	Ich teile Ihnen mit, dass seitens der Stadt Liebenwalde keine Einwände zu oben bezeichneten Vorhaben bestehen. Die Belange der Stadt Liebenwalde werden nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Abwägungserfordernis
22	Stadt Templin Der Bürgermeister Prenzlauer Allee 7 17268 Templin		Keine Stellungnahme		
23	Stadt Zehdenick Der Bürgermeister Falkenthaler Chaussee 1 16792 Zehdenick	29.09.2021	Vielen Dank für die die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des oben näher bezeichneten Bauleitplans. Belange der Stadt Zehdenick werden bei Umsetzung der Planungsziele soweit erkennbar nicht berührt. Sollten sich die Planungsziel umfassend ändern, bitte ich um erneute Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kein Abwägungserfordernis
24	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin	24.09.2021	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kein Abwägungserfordernis
25	Deutsche Telekom AG Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf	25.10.2021	Wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der	Hinweise sind ausführungsnicht planungsrelevant. Die Leitungstrassen werden bei den Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt und werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen.	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Ob dieses geplante Wohngebiet aus Sicht der Telekom ausgebaut wird, wird zentral bei der Telekom nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden. Für die Beantragung bei der Zentrale benötigen wir verschiedene Angaben. Hierzu bitte ich Sie sich mit Herr Jann, Tel.: 030/8353-78838 oder per E-Mail: Leonard.Jann@telekom.de, in Verbindung zu setzen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
26	E.ON e.dis AG Regionalbereich Ost Am Markt 2 16278 Angermünde	25.10.2021	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22. September 2021 und teilen Ihnen mit: Im dargestellten Baugebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umlegung von Leitungen erforderlich werden die sich im unmittelbaren Umfeld befinden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom -/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand der sich im unmittelbaren Umfeld befindet. Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.</p> <p>Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrem Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Legetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen</p>	Hinweise sind ausführungs- nicht planungsrelevant.	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1: 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; - Namen und Anschrift der Bauherren. <p>Wir empfehlen Ihnen, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.</p> <p>Vor Errichtung der technischen Basis wird zwischen den Vertragspartnern ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.</p> <p>Aus Sicht unseres Unternehmens gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen Ihren vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Im angefragten Bereich sind keine Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH geplant. Wir bitten dies bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>		
28	EWE NETZ GmbH Bergerstraße 105 16225 Eberswalde		Keine Stellungnahme		
29	RWE Umwelt Berlin Brandenburg GmbH Ostender Höhen 20 16225 Eberswalde		Keine Stellungnahme		
30	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZWA) Eberswalde Marienstraße 7 16225 Eberswalde	06.10.2021	<p>Das im Bebauungsplan Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ dargestellte Erschließungsgebiet kann an die öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlage in der Eberswalder Straße angeschlossen werden.</p> <p>Aus Sicht des ZWA bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Die auf Seite 8 der Dokumentation unter Pkt. 3.1.3 getätigte Aussage, dass die Erschließungsmedien in der Eberswalder Straße sowie Messingwerkstraße anliegend sind, ist dahingehend zu korrigieren, dass in der Messingwerkstraße keine öffentliche Schmutzwasserleitung vorhanden ist.</p> <p>Einschränkungen auf Grund einer Wasserschutzzone sind nicht zu erwarten.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt: Die erwähnte Textpassage wird in der Begründung korrigiert.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
31	Geo-Forschungs-Zentrum Potsdam Telegrafenberg 14473 Potsdam	18.10.2021	<p>Danke für Ihre Mitteilung zum o. g. Bauvorhaben.</p> <p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass die von Ihnen geplante Maßnahme unsere Interessen nicht berührt und wir insofern keine Einwände erheben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
32	Land Brandenburg Landesbetrieb Straßenwesen Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	21.10.2021	<p>Mit Schreiben vom 22.09.2021 übergaben Sie dem Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) o.g. BP zum Bauvorhaben der Gemeinde Schorfheide mit der Bitte um Stellungnahme. Der BP soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbauflächen zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern schaffen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Schorfheide im OT Lichterfelde und wird als allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 ausgewiesen.</p> <p>Eine entsprechende Änderung des dazugehörigen Flächennutzungsplanes hat zeitnah zu erfolgen</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung der beiden geplanten Wohngebiete soll an die L 238, Abs. 010 bei</p> <p>1. km 2,915 in Stationierungsrichtung links als künftige Ausfahrt 2. km 2,980 in Stationierungsrichtung links als künftige Einfahrt, in Form einer Einbahnstraße, erfolgen und zusätzlich für das Wohngebiet 1 an die kommunale Messingwerkstraße. Straßenrechtlich befinden wir uns in der OD Lichterfelde.</p> <p>Die Straße wird öffentliche Verkehrsfläche und geht nach Fertigstellung in die Trägerschaft der Gemeinde Schorfheide über.</p> <p>Die Anbindung an die kommunalen Messingwerkstr. (für das WA 1) wird ebenso als Einbahnstraße ausgebildet und wird zu einer privaten Verkehrsfläche,</p> <p>Die Grundstücke selbst schließen mit Grundstückzufahrten an die kommunalen Straßen an. Es sind keine Direktgrundstückzufahrten an der L 238 geplant.</p> <p>Straßenrechtlich bestehen keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben.</p> <p>Für die beiden geplanten Straßenanbindungen (kommunale Ein- und Ausfahrtstraße) an der L 238 ist dem LS rechtzeitig eine Ausführungsplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Im Geltungsbereich des BP bestehen keine flächenrelevanten Planungsabsichten des LS. Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt.</p> <p>Bei Beachtung der v. g. Hinweise stimmt der LS dem Entwurf des BP Nr.426 zu.</p>	<p>Durch die Umplanung des Plangebietes wird auf die Einbahnregelung verzichtet. Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen weiterhin von der Eberswalder Straße aus. Von der Messingwerkstraße werden max. zwei neue Baugrundstücke über die bereits vorhandene Zufahrt von der Messingwerkstraße aus erschlossen.</p> <p>Die erforderlichen Abstimmungen mit dem LS werden im Zuge der Planungen zu der Erschließung erfolgen.</p>	Kein Abwägungserfordernis
33	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten		<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Straßenbaulastträger der Landesstraße L 238 Eberswalder Straße wurde am Verfahren beteiligt (siehe Lfd. Nr. 32).</p>	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Ein Anschluss des Plangebietes an den übrigen ÖPNV besteht in unmittelbarer Nähe an der Eberswalder Straße.</p> <p>Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>		

2 Stellungnahmen der Bürger


Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
B1.1		Gesprächsnotiz mit Gemeinde vom 08.10.2021	<p>Fam. B1 nutzte die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Offenlageunterlagen zum BBP 426 und gab nachfolgende Hinweise und Anmerkungen zu der geplanten Bebauung im WA 2, in dem eine dreigeschossige Bauweise mit Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen ist. Das dritte Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Nach Aussagen der Fam. B1 folgt eine schriftliche Stellungnahme zur Bauleitplanung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an die Gemeinde Schorfheide.</p> <p>Fam. B1, wohnhaft 16244 Schorfheide, OT Lichterfelde, fühlt sich als direkt betroffene Nachbarn in ihrer Lebens- und Wohnqualität durch die vorgesehene Planung von dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern stark eingeschränkt.</p> <p>In den Bekanntmachungen der Gemeinde wurde nicht ausreichend auf die geplante dreigeschossige Bebauung hingewiesen. Weiterhin sei unverständlich, weshalb der geplante Standort für die Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen wurde. Seitens der Fam. B1 wäre die Anordnung der Mehrfamilienwohnhäuser entlang der Eberswalder Straße sinnvoller. Am derzeit geplanten Standort würden an drei Grundstücksseiten die bereits vorhandenen ein bis max. zweigeschossigen Einfamilienwohnhäuser betroffen sein. Insbesondere die Einsehbarkeit der Grundstücke sei nicht gewünscht.</p> <p>Konkrete Planungen zur Anordnung der Gebäude sowie der zur Erschließung erforderlichen Zufahrten und Pkw-Stellplätze in dem WA 2 liegen derzeit nicht vor. Aus diesen Gründen kann die Fam. B1 nicht ausreichend Stellung zu der geplanten Bebauung nehmen. Gegen die geplante Einfamilienwohnhausbebauung würde die Fam. keinen Einspruch erheben, jedoch gegen die Mehrfamilienwohnhäuser. Diese seien nicht hinnehmbar.</p> <p>Es stellte sich die Frage, inwieweit die Fam. über konkrete Planungen (hier: Bauantragsverfahren) in Kenntnis gesetzt werden würde bzw. Kenntnis über diese erlangen würde. Mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Barnim, ist abzuklären, inwieweit bei dem geplanten Vorhaben der Errichtung dreigeschossiger Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des Bauantragsverfahrens die betroffenen Grundstücksnachbarn beteiligt werden würden.</p> <p>Die Fam. B1 wird sich auch mit dem Ortsbeirat Lichterfelde über Ihre Einwände in Verbindung setzen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Es erfolgte eine Umplanung des Plangebietes. Die Mietswohnhäuser werden an der Eberswalder Straße errichtet. Für das WA1 wird eine zwingende Anzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt. Im Bereich des ehemaligen Begräbnisplatzes wird eine maximal zweigeschossige Bauweise ermöglicht. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wird verzichtet.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.2		Per Mail 10.10.2021	<p>Wie bereits am Freitag den 8.10. 2021 mit ihnen persönlich besprochen, möchten wir hiermit unseren Einwand gegen die Bebauung mit 3 vollgeschossigen Mehrfamilienhäusern zum Ausdruck bringen, Wir haben keine Einwände gegen eine Bebauung dieses Grundstückes, nur die dritte Geschosshöhe ist nicht zu akzeptieren. Dadurch werden wir in unserer Wohn- und Lebensqualität stark beeinträchtigt, Ein</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Es erfolgte eine Umplanung des Plangebietes. Die Mietswohnhäuser werden an der Eberswalder Straße errichtet. Für das WA1 wird eine zwingende Anzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt. Im Bereich des ehemaligen Begräbnisplatzes</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>dreigeschossiges Gebäude passt nicht in die Mitte unsere Einfamilienhaussiedlung. Bestimmt ist es planungstechnisch möglich die dritte Geschosshöhe zu umgehen und zweigeschossig zu bauen. Hiermit bitten wir nochmal um Überarbeitung des Bebauungsplanes. Setzen Sie uns bitte in Kenntnis über die Bearbeitung unseres Einspruchs. Ebenfalls wird die Beteiligung bei der Baugenehmigung von uns erbeten.</p>	<p>wird eine maximal zweigeschossige Bauweise ermöglicht. Das Abwägungsergebnis wird gem. § 3 Abs. 2 S 4 nach Fassung des Abwägungsbeschlusses mitgeteilt. Für das Bauantragsverfahren ist die untere Bauaufsicht des Landkreises Barnim zuständig.</p>	
B1.3		28.10.2021	<p>bei unserer persönlichen Vorsprache bei Ihnen am 8.10.21 haben wir bereits unseren Einwand gegen den oben genannten Bebauungsplan kundgetan. Nach unseren Recherchen ist die Durchführung des Vorhabens als beschleunigtes Verfahren gemäß §13a Bau BG ohne eine Umweltprüfung und ohne Beachtung naturschutzrechtlicher Regelungen unzulässig. Eine Umweltprüfung ergibt sich aus der Notwendigkeit, da auf dem Gelände des alten Friedhofes 61 Laubbäume gefällt werden sollen. Die Fällung des gesamten Baumbestandes widerspricht den aktuellen Klima- und Umweltzielen. Der geschlossene Baumbestand mit Eschen, Eichen und Robinien trägt entscheiden zur Verbesserung des Klimas bei und ist zugleich Brutplatz vieler Vögel. Auch Fledermäuse leben in diesen Bäumen. Daher sind entsprechende Untersuchungen dringend erforderlich.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Es erfolgt die Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ auf ein Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Das Verfahren nach § 13b BauGB ist an Voraussetzungen gebunden: 1. die festgesetzte Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten Die Wohnbaufläche beträgt 13.580 m², die GRZ beträgt im WA1 0,4 mit Überschreitung bis 0,6, im WA2 beträgt die GRZ 0,35 ohne Überschreitung, somit dürfen 5.480 m² überbaut werden. 2. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen nicht beeinträchtigt werden Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines FFH- oder SPA-Gebietes. 3. Es dürfen nur Flächen zur Wohnnutzung festgelegt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet ist bereits dreiseitig umbaut und es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da alle Anforderungen für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben sind, wird das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben umgestellt.“ Dass es sich um eine Fläche und eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Barnim, lfd. Nr. 9) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL, lfd. Nr. 1) bestätigt. Zur Erarbeitung des Umweltgutachtens wurden</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>zahlreiche Untersuchungen des Plangebietes vorgenommen. Die Kompensationsmaßnahmen wurden umfassend beschrieben.</p>	
B1.4			<p>Des Weiteren entsteht ein wasserwirtschaftlicher Eingriff in den Hauptgraben, durch die teilweise Verrohrung und dem Brückenbau.</p>	<p>Es wird lediglich der Bereich des Grabens verrohrt der unter der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft. Hier wird in Abstimmung mit dem WBV und der unteren Wasserbehörde das erforderliche Maß bestimmt. Eine weitere Verrohrung des Lichterfelder Hauptgrabens ist nicht geplant.</p>	Kein Abwägungserfordernis
B1.5			<p>Die Bebauung mit 3-geschossigen Mietwohngebäuden wird von uns abgelehnt, da nicht nur die Bäume gefällt werden und schützenswerte Tiere ihren Lebensraum verlieren, sondern bei 18 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern mit ca. 25-30 PKW 's zu rechnen ist.</p>	<p>Durch Umplanung des Plangebietes werden die Mietswohnhäuser an der Eberswalder Straße zwingend zweigeschossig errichtet. Auf dem Areal des ehemaligen Begräbnisplatzes werden maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sein. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wird verzichtet. Für die Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen erforderlich, die in Lichterfelde umgesetzt werden. Der Entfall von Lebensräumen wird durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.6		05.11.2021	<p>in vorbezeichnetem Bauleitverfahren zeigen wir an, dass uns die Eheleute B1 mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Auf uns lautende Vollmacht in Zusammenarbeit mit haben wir beigefügt. Die Eheleute B1 sind unmittelbare Nachbarn des Plangebiets zu dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir wie folgt Stellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der ausliegende Bebauungsplan wäre, würde er so beschlossen, rechtswidrig. - Neben zeichnerischen Fehlern und Verfahrensfehler leidet das bisherige Bauleitverfahren insbesondere an Ermittlungs- und Abwägungsdefiziten der beeinträchtigten nachbarlichen Belange sowie Abwägungsdefiziten der natur- und artenschutzrechtlichen Belange. - Die Gemeinde hat städtebaulich besser geeignete Planalternativen außer Betracht gelassen. Die Flächen im Osten des Plangebiets sind städtebaulich für größere Gebäude prädestiniert. Stattdessen hat sie diese im nördlichen Plangebiet positioniert, obwohl sie sich an dieser Stelle nicht harmonisch einfügen und zahlreiche Konflikte hervorrufen. - Insbesondere ist daher die Festsetzung des WAI im nördlichen Plangebiet hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung mit drei Geschossen rechtswidrig. Die Gemeinde begründet diese Positionierung im nördlichen Plangebiet nicht. Städtebauliche 	Sachstandsdarstellung	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>Gründe für diese Festsetzung sind nicht erkennbar. Durch diese Festsetzung werden jedoch die Belange unserer Mandanten unzumutbar beeinträchtigt. Der Bebauungsplan verletzt insoweit auch das Abwägungsgebots nach S 1 Abs. 7 BauGB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Belange der nördlichen Plannachbarn wurden von der Gemeinde bisher vollständig außer Acht gelassen. Insbesondere verkennt die Gemeinde auch die Belastungen, die durch das im Vergleich zur Bestandsbebauung erhöhte Maß der baulichen Nutzung hervorgerufen werden. Die potentielle Beeinträchtigung wird noch dadurch verstärkt, dass die Gemeinde keine Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude trifft und die Festsetzung eines Staffelgeschosses untauglich ist, den berechtigten Interessen unserer Mandanten gerecht zu werden. Es droht eine unzumutbare Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücke. - Das geplante Maß der baulichen Nutzung, wodurch Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets zulässig sein werden, führt zu einer Intensivierung der Nutzungsdichte. Durch die große Anzahl zukünftiger Bewohner werden Konflikte hervorgerufen, die die Gemeinde nicht ermittelt und erst recht nicht hinreichend gelöst hat. Insbesondere durch den zusätzlichen Verkehr werden unsere Mandanten erheblichen zusätzlichen Verkehrsimmissionen ausgesetzt. - Durch die Planung werden auch verkehrstechnische Konflikte im benachbarten nördlichen Gebiet hervorgerufen. Diese hat die Gemeinde nicht ermittelt. 		
B1.7			<p>Aus den vorstehenden Gründen beantragen wir daher, von der beabsichtigten Entwurfsfassung Abstand zu nehmen und eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf ebenfalls maximal zwei Geschosse im gesamten nördlichen Plangebiet vorzusehen. Dazu im Einzelnen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt Das Plangebiet wurde einer Umplanung unterzogen. Auf dem Areal des ehemaligen Begräbnisplatzes werden maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden können. Die geplanten Mietwohnhäuser werden auf zwei Baufelder an der Eberswalder Straße errichtet.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.8			<p>I. Fehler bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung Das Bebauungsplanverfahren leidet bereits an Formfehlern. 1. Im Bekanntmachungstext der öffentlichen Auslegung fehlt, dass von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Die Erforderlichkeit dieser Information folgt aus § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB.</p>	<p>Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. § 13 Abs. 3 BauGB besagt: „von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,... wird abgesehen.“</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.9			<p>2. Das Plangebiet wurde ferner unzureichend bzw. fehlerhaft gekennzeichnet. Die Angabe der beplanten Flurstücke weicht in zwei Fällen von den Angaben des Bebauungsplanentwurf ab. a) Laut der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erstreckt sich das Plangebiet unter anderem auf das Flurstück 1620 der Flur 4, Gemarkung Lichterfelde. Hingegen wird laut Ziffer 1.2.2 des Entwurfs des Bebauungsplans das Flurstück 1620 lediglich teilweise überplant</p>	<p>Inhaltlich muss die Bekanntmachung den Bauleitplan so bezeichnen, dass der interessierte Bürger den Anstoß erhält, sich über den Plan zu informieren und sich gegebenenfalls am Verfahren zu beteiligen (Anstoßfunktion). Dabei genügt eine (hinreichend geläufige) schlagwortartige Bezeichnung des Plangebiets. Nicht ausreichend, da</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>b) Weiterhin soll sich laut der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung das Plangebiet lediglich teilweise auf das Flurstück 123/3 der Flur 5, Gemarkung Lichterfelde erstrecken. Dem entgegenstehend befindet sich laut Ziffer 1.2.2 des Bebauungsplanentwurf das gesamte Flurstück 123/3 innerhalb des Plangebiets.</p>	<p>nicht hinreichend konkretisiert ist der bloße Verweis auf Grundstücks-Flurnummern. Zu der Bekanntmachung gehört eine Übersichtskarte, aus dieser ist eindeutig die Lage des Plangebietes erkennbar. Das durch die Bekanntmachung die Anstoßwirkung gegeben wurde, zeigt die Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern. Die Flurstückszuschnitte und somit auch die Flurstücksbezeichnungen haben sich im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert.</p>	
B1.10		B1.10	<p>3. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde nicht über das zentrale Auslegungsportal des Landes zugänglich gemacht. Die Gemeinde ist hierzu allerdings gemäß § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB verpflichtet. Auf das Auslegungsportal des Landes ist auch in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung selbst hinzuweisen.</p>	<p>Auf dem Auslegungsportal des Landes Brandenburg ist die Seite der Gemeinde Schorfheide bereits verlinkt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.11		B1.11	<p>4. Die Bekanntmachung war überdies nicht ordnungsgemäß, da die Beschreibung des Planziels fehlerhaft bzw. missverständlich ist. Sie lautet: „Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Bebauung mit drei Mietwohngebäude mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen.“ Der Bebauungsplanentwurf weist im Norden allerdings zwei Bauflächen also mithin zwei Flächen aus. Die Formulierung, dass drei Mietwohngebäude auf einer Fläche im nördlichen Bereich entstehen sollen, erweckt mithin einen falschen Eindruck. Aufgrund des fehlerhaft beschriebenen Planziels konnte die Bekanntmachung daher die Anstoßwirkung für die betroffene Öffentlichkeit nicht entfalten. Die Bekanntmachung hat die Aufgabe, „dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregung und Bedenken bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen“ (BVerwG Urt. v. 06.07.1984 - 4 c 22.80).</p>	<p>Auch wenn das Planungsziel nicht korrekt wieder gegeben wurde, ist das Ziel der Anstoßwirkung erreicht worden. Dies zeigt die Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.12		B1.12	<p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass dem Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2021 das nachstehend dargestellte Baukonzept zugrunde lag:</p>	<p>Dem Aufstellungsbeschluss, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 04/2021 für die Gemeinde Schorfheide am 26.05.2021 liegt eine Übersichtskarte bei, aus der das Plangebiet eindeutig definiert wird. Das erwähnte Baukonzept, welches nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist, stellt lediglich einen Planungsstand dar, der weiterentwickelt wurde. Auch in diesem Planstand war bereits die Fläche</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			 <p>Dieses Konzept sah lediglich eine Baufläche im Norden vor. Dementsprechend enthielt auch die auch die damalige Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss die Formulierung. „Wesentlicher Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu schaffen. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Bebauung mit drei Mietwohngebäuden mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen.“ Obwohl sich die Planung des nördlichen Bereichs grundlegend änderte, hat es die Gemeinde versäumt, das Planziel präzise in der Bekanntmachung zu formulieren. Das erste Baukonzept sah vor, dass die Bäume auf dem ehemaligen Friedhof erhalten bleiben sollen. Hier war kein Baufenster vorgesehen. Aufgrund der fehlerhaften Beschreibung des Planziels wurde bei der Öffentlichkeit, die den Bekanntmachungstext gelesen hat, der Eindruck erweckt, dass am ursprünglichen Entwurf festgehalten werde. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass Betroffene davon abgehalten wurden, sich im Beteiligungsverfahren zu engagieren.</p>	<p>des ehemaligen Begräbnisplatzes als Wohnbaufläche dargestellt, allerdings wurden noch keine Baugrenzen festgesetzt. Somit war in dieser Planungsphase bereits die Fällung des Baumbestandes auf dem ehemaligen Begräbnisplatz geplant. An dem Planungsziel hat sich auch mit der Verlagerung der Privaten Verkehrsfläche nichts geändert. Im WA1 soll weiterhin eine Mietwohnbebauung erfolgen. Von der geplanten dreigeschossigen Bauweise wird abgesehen. Es wird wie im WA2 eine zweigeschossige Bauweise erfolgen. Das der Bekanntmachungstext die Anstoßwirkung ausgelöst hat, zeigt die Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern. Des Weiteren ist der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitverfahren nicht zwingend vorgeschrieben. Durch Umplanung des Plangebietes wurde das WA1 an die Eberswalder Straße verlagert. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wurde verzichtet. Auf dem Areal des ehemaligen Begräbnisplatzes ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich.</p>	
B1.13			<p>II. Auslegungsfehler 1. Das Formblatt zu den Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO) wurde nicht auf der Homepage bereitgestellt.</p>	<p>Auch wenn das Formblatt für die Informationspflichten fehlte, wird mit den Daten der stellungnehmenden Bürger sorgsam umgegangen. Auf der Homepage der Gemeinde Schorfheide sind unter der Rubrik Bürgerservice Allgemeine Datenschutzinformationen einsehbar. Im Zuge der erneuten Offenlage wird das Formblatt zu den Informationspflichten mit ausgelegt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
B1.14			<p>2. Die Auslegungsunterlagen wurden nicht über das zentrale Auslegungportal des Landes zugänglich gemacht. Die Gemeinde ist hierzu allerdings gemäß § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB verpflichtet.</p>	<p>Auf dem Auslegungsportal des Landes Brandenburg ist Auslegungsseite der Gemeinde Schorfheide bereits seit langem verlinkt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.15			<p>III. Verfahrensfehler</p> <p>Der Bebauungsplan darf nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort nicht zur Innenentwicklung des Gemeindegebiets, da es sich um Außenbereichsflächen handelt.</p> <p>1. Die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt den räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden BVerwG, Urt. vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14 - (OVG Greifswald). Nicht zulässig ist hingegen die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken (vgl. a.a.O.). Das Bundesverwaltungsgericht stellt im vorbezeichneten Urteil ausdrücklich klar, dass „dies jedenfalls im Grundsatz und t...] auch dann [gilt], wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt t...l. Eine "Innenentwicklung nach außen" ermöglicht § 13a BauGB nicht" (a.a.O.).</p> <p>b) Offen gelassen hatte das Bundesverwaltungsgericht in dieser Entscheidung, ob dies auch für den sogenannten „Außenbereich im Innenbereich" gelten solle. Diese Frage braucht jedoch auch hier nicht entschieden werden, da es sich vorliegend bei dem Plangebiet ebenfalls nicht um eine solche sogenannte Außenbereichsinsel handelt. Zur Definition solcher Außenbereichsinseln hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 15.09.2005 4 BN 37/05 ausgeführt. „Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB; sie ist damit bebauungsrechtlich Außenbereich ()</p> <p>Mithin ist für die Annahme einer solchen „Insel" erforderlich, dass sich die Bebauung um diese Freifläche „ringsum" fortsetzt. So entschied auch der Verwaltungsgerichtshof Kassel im Urteil vom 06.04.2017 - 4 C 969/16.N•</p> <p>„Es dürfen nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt:</p> <p>Es erfolgt eine Umstellung des Verfahrens auf ein Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.</p> <p>Dass es sich um eine Fläche und eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Barnim, lfd. Nr. 9) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL, lfd. Nr.1) bestätigt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>umschlossen werden."</p> <p>Eine sich ringsum fortsetzende Umschließung des Plangebiet ist vorliegend evident nicht gegeben. Die gesamte östliche Plangrenze ist frei von jeglicher Bebauung und stellt den sich fortgesetzten Außenbereich dar. In besonderen Konstellationen können nicht nur Bebauungszusammenhänge, sondern gewissermaßen auch Außenbereichszusammenhänge bestehen. So liegt der Fall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hier.</p> <p>c) Selbst wenn man unterstellt, dass es sich um eine Außenbereichsinsel handelt, kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegend nicht in Betracht. Denn auch nicht jede Außenbereichsinsel eignet sich für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens: „War eine sog. Außenbereichsinsel bisher nicht bebaut, sondern wird die Fläche wie bisher als Acker, Wiese, Wasser- oder Grünfläche genutzt, besteht kein hinreichender Grund, die Planung einer neuen Nutzung von der UP nach Plan-UP-RL freizustellen (für eine Einbeziehung von Freiflächen, Parkanlagen, Sport- und Badeflächen sowie von unbebauten Flächen, die der bloßen Freizeit- oder Erholungsnutzung dienen, Mitschang ZfBR 2007, 433). Diese Flächen kommen auch für eine Nachverdichtung grds. nicht in Betracht. Die beschleunigte „Maßnahme der Innenentwicklung“ endet dort, wo es um einen qualitativen, flächenhaft bedeutsamen Sprung von der Grünnutzung in die bauliche Nutzung geht (Schmidt-Eichstädt BauR 2007, 1148)“ (Brügelmann/Gierke/Scharmer, 118. EL April 2021, BauGB § 13a Rn. 45).</p> <p>Das Plangebiet stellt eine solche nicht bebaute Grünfläche dar. Unter Ziffer 3.1.2 beschreibt die Gemeinde den Bestand auch mit den Worten: „Die derzeitige Nutzung des Plangebiets 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 Geltungsbereichs.“</p>		
B1.16			<p>Planzeichnerische Fehler</p> <p>Sämtliche Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen so konkret sein, dass sie die jeweilige Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erkennen lassen. Dieser Grundsatz der Planklarheit und Planbestimmtheit beruht auf dem Rechtsstaatsgebot, da der Plan die Grundlage vielfältiger Eingriffe in das Eigentum bildet, die für den Betroffenen, aber auch für die zum Vollzug des Bebauungsplans zuständigen Behörden, erkennbar und voraussehbar sein müssen. Diesem Gebot der Planbestimmtheit ist nicht genügt, wenn Festsetzungen sich widersprechen, etwa Zeichnungen und Festsetzungen nicht übereinstimmen, oder Festsetzungen Rechtsbegriffe enthalten, die nicht eindeutig bestimmbar sind. Die Festsetzungen müssen ferner aus sich heraus verständlich sein, dürfen also nicht erst in der</p>	Die Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet. Die Nutzungsschablonen werden für jedes Baufeld ausgewiesen.	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			Begründung definiert werden (vgl. Schrödter/Möller in Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 9. Aufl., 2019, S 9 Rdnr. 14 m.w.N.)		
B1.17			Der Legende zur Planunterlage fehlen mindestens die Planzeichen „Wiese“, „Friedhof (alt)“, und „Weg (unbefestigt)“. Ansonsten muss davon ausgegangen werden, dass diese an den jeweiligen Stellen festgesetzt werden.	Es handelt sich ersichtlich nicht um Planzeichen, sondern um Bestandswiedergaben gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B1.18			2. Welche unterschiedliche Nutzung soll mit der Knödellinie am WA 1 abgegrenzt werden? a) Nach Ziffer 15.14 der Planzeichenverordnung dient die Knödellinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets. Da als Baugebiet hier nur allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen, muss davon ausgegangen werden, dass diese Knödellinie hier das Maß der baulichen Nutzung - also die Anzahl der Geschosse und die Grundflächenzahl - abgrenzen soll.	Die aufgeführte Sichtweise ist korrekt. Die Knödellinie stellt die Trennung zwischen WA1 und WA2 dar. Da für diese unterschiedliche GRZ und Geschossigkeit festgelegt wurde, ist die Abtrennung durch die Knödellinie erforderlich. Nach Änderung der Anzahl der Vollgeschosse dient die Knödellinie zur Abgrenzung der unterschiedlichen GRZ im Allgemeinen Wohngebiet. Nach der Umplanung wird die „Knödellinie“ ebenfalls zur Abgrenzung der beiden Allgemeinen Wohngebiete dienen.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B1.19			b) Dies stünde jedoch den bekannt gegebenen Ziele der Bauleitplanung entgegen, sodass dies von der Gemeinde wohl so nicht beabsichtigt ist. Das verbleibende nordwestliche Baufenster wäre auch zu klein um ausreichend Baufläche für drei Mehrfamilienhäuser zu bieten, schließlich müssen Grundstücke mindestens 1.000m ² groß, wenn auf diesen mindestens zwei Wohneinheiten entstehen sollen.	Das ehemalige WA1 wies eine Fläche von 1.905 m ² auf und war somit für drei Baukörper ausreichend groß bemessen. Auch wurde die geforderte Grundstücksfläche von 1.000 m ² für mindestens zwei Wohneinheiten eingehalten.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B1.20			c) Dennoch bleibt es dabei, dass lediglich zwei der fünf Baufenster - nämlich das Baufenster mit der Kennzeichnung WA 1 im Nordwesten sowie das Baufenster mit der Kennzeichnung WA 2 im Osten (Mitte) - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufweisen. In den anderen Fällen handelt es sich daher für diese Teilbereiche um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan, da es dem Maß der baulichen Nutzung fehlt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses Bereichs wäre somit nicht nach § 30 Abs. 1 BauGB zu prüfen, sondern nach § 30 Abs. 3 BauGB. Wir gehen jedoch davon aus, dass dies von der Gemeinde so nicht beabsichtigt war. Das Planungsziel lässt sich auf diese Weise auch nicht erreichen, sodass hier die Erforderlichkeit der Planung an sich bezweifelt werden darf.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Nutzungsschablonen werden ergänzt	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B1.21			IV. Fehler bei der Ermittlung, Bewertung und Abwägung der nachbarlichen Belange Die nachstehend dargelegten Belange unserer Mandanten sind in die Abwägung der Bebauungsplanänderung mit erhöhtem Gewicht einzustellen. Sie stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ entgegen. Insbesondere verträgt sich das geplante bauliche Maß im Norden des	Dem Hinweis wird gefolgt: Das Plangebiet wurde umgeplant. Die geplanten Mietswohnhäuser werden auf zwei Baufelder an der Eberswalder Straße zulässig sein. Die Geschossigkeit wird mit zwingend zwei festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird die Geschossigkeit mit maximal zwei festgelegt.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>Plangebiets nicht mit dem bereits existierenden Bestand der nördlich angrenzenden Nachbarn, zu denen auch unsere Mandanten gehört. Die beabsichtigte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung stellt dabei auch einen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigungs-pflichtigen Belang dar.</p> <p>1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im nördlichen Plangebiet verletzt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die im WA1 zulässigen Gebäude stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den 1,5-geschossigen Häusern der unmittelbar im Norden angrenzende Plannachbarn. Durch derartige dominante 3-geschossige Mehrfamilienhäuser wird das harmonische Erscheinungsbild der klassischen Einfamilienhaus-Bebauung am Anna-Karbe-Weg gestört. Im Sinne einer besseren städtebaulichen Anpassung nach Maß der baulichen Nutzung an die Umgebungsbebauung muss die Zahl der Geschosse auf maximal zwei begrenzt werden.</p> <p>a) Die geplante Festsetzung passt sich nicht an die Umgebungsbebauung an, obwohl die Gemeinde dies ausdrücklich zum Ziel erklärt. Auf Seite 11 der Begründung heißt es: „Im neuen Wohngebiet „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ sind im WA 1 zwingend 3 Vollgeschosse herzustellen. Im WA 2 können bis zu 2 Vollgeschosse geplant werden. Die Festsetzungen dienen dazu, dass sich die neuen Gebäude an die Umgebungsbebauung anpassen.“</p> <p>Das Abwägungsdefizit tritt an dieser Stelle evident zu Tage. Von einer Anpassung der neuen Gebäude im WA 1 an die Umgebungsbebauung kann keine Rede sein. Mit drei Vollgeschossen übertrifft es die bestehende Nachbarbebauung deutlich.</p> <p>b) Auch die Festsetzung eines Staffelgeschoss ändert hieran nichts. Rein optisch besteht für unsere Mandanten weiterhin die Möglichkeit, dass die Mehrfamilienhäuser dreigeschossig in Erscheinung treten. Denn die derzeitige Festsetzung gewährleistet nicht, dass mit Blick von Norden nach Süden die Gebäudehöhe optisch gemindert wird. Die Festsetzung eines Staffelgeschosses regelt nämlich nicht, an welcher Position der Rücksprung des obersten Geschosses vorgenommen wird. Eine mittige Positionierung des Staffelgeschosses auf dem zweiten Geschoss ergibt sich aus den Festsetzungen nicht. Wenn der Rücksprung auf der straßenzugewandten Seite nach Süden ausgebildet wird, eröffnet sich der Blick der nördlichen Plannachbarn auf eine durchgängige 3geschossige Hauswand. Hieraus resultiert eine für das Gebiet atypische Höhenwahrnehmung der Gebäude mit einer erdrückenden Wirkung. Dies hat die Gemeinde nicht erkannt.</p> <p>c) Die Gemeinde hat zudem Verschattungseffekte, die durch eine 3-geschossige Bebauung entstehen werden, nicht ermittelt. Eine Ver-</p>	<p>Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wird verzichtet.</p>	

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>schattung kann jedoch zu ungesunden Wohnverhältnissen führen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gebietet es, dass die Gemeinde diesen Umstand näher untersucht und bei der Abwägung berücksichtigt. Die Begründung des Planentwurfs bietet hierzu bisher keine Anhaltspunkte, sodass von einem kompletten Ausfall der Abwägung auszugehen ist.</p> <p>d) Auch die Topografie des Plangebiets spricht dagegen, ausgerechnet im Norden dreigeschossige Gebäude zuzulassen. Der ehemalige Friedhof - also das geplante WA 1 liegt höher als das übrige Plangebiet. Der dominierende Eindruck der höchsten Gebäude würde durch dieses von Norden in Richtung Graben bestehende Gefälle nur noch verstärkt.</p> <p>Soweit die Gemeinde an der Planung von 3-geschossigen Gebäuden grundsätzlich festhalten will, wären diese an anderer Stelle des Plangebietes viel besser geeignet. Die unmittelbar an der Eberswalder Straße liegenden Bestandsgebäude südlich des Plangebiets sind 3-geschossig. Gleiches gilt für die auf der gegenüberliegenden Seite der Eberswalder Straße liegenden Gebäude. Eine Positionierung der 3-geschossigen Gebäude entlang der Eberswalder Straße würde daher zu einer harmonischen straßenbegleitenden Bebauung führen. Diese nach Lage der Dinge mögliche und naheliegende Planungsalternative hat die Gemeinde augenscheinlich nicht geprüft.</p>		
B1.22			<p>2. Die Gemeinde hat keine maximale Höhe der Gebäude festgesetzt. Dies muss sie allerdings zwingend tun, wenn sie - wie hier - darauf verzichtet, eine das Volumen und damit die drei Dimensionen baulicher Anlagen begrenzende Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl festzusetzen.</p> <p>a) Die bloße GRZ-Festsetzung wirkt lediglich zweidimensional. Nur die Festsetzung einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen kann dann auch die dritte Dimension der baulichen Anlagen zu erfassen. Nur durch eine entsprechende Begrenzung der zulässigen Höhe lässt sich sicherstellen und nachvollziehen, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl auch ohne Festsetzung dieser Maßbestimmungsfaktoren eingehalten werden (vgl. König/Roeser/Stock/König/Petz, 4. Aufl. 2019, BauNVO S 17 Rn. 10).</p>	<p>§16 Abs. 3 BauNVO besagt: <i>„Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen</i> <i>1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,</i> <i>2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.“</i> Dabei ist entweder die Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzulegen. Im vorliegenden Fall wurde als Höhenmaß die Anzahl der Vollgeschosse gewählt. Somit wurde die geforderte Dreidimensionalität festgesetzt. Das wird auch in der geänderten Planfassung erfolgen.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.23			<p>b) Ohne eine solche Festsetzung werden die Belange unserer Mandanten unzumutbar beeinträchtigt. Die dreigeschossigen Gebäude werden immer die 1,5geschossigen Nachbargebäude überragen. Wenn dann zugleich keine maximale Höhe festgesetzt würde, lässt die Gemeinde eine Regelungslücke zu, die den schlechterdings beeinträchtigten Nachbarn dieser Gebäude nicht zumutbar ist. Gera-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Es erfolgte eine Umplanung des Plangebietes. Die Mietswohnhäuser (WA1) werden zwingend zweigeschossig auf zwei Baufeldern an der Eberswalder Straße errichtet. Für das restliche Plangebiet wird ein WA mit</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			de in Fällen, in denen über die Geschosszahl eine höhere als die Bestandsbebauung ermöglicht wird, muss die Gemeinde als Regulatorisch Festsetzungen zur zulässigen Höhe treffen. Durch eine unbeschränkt zulässige Höhe der Gebäude mit der gleichzeitigen Zulassung von drei Geschossen ruft die Gemeinde Konflikte hervor. Extreme Wohnraumhöhen - und somit auch Gebäudehöhe wären somit grundsätzlich möglich. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Baufenster bis an die Grundstücksgrenze der Plannachbarn heranreichen, steigt so die Gefahr, dass eine Verschattung der nördlichen Grundstücke hervorgerufen wird.	maximal zweigeschossiger Bauweise festgelegt. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wird verzichtet. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BbgBO ist, auch bei fehlenden rückseitigen Baugrenzen, eine Verschattung ausgeschlossen.	
B1.24			c) Die Gemeinde begründet den Verzicht auf eine maximale Höhe auch nicht, sodass davon auszugehen ist, dass sie diese Möglichkeit und damit auch die Belange der betroffenen Nachbarn in Gänze verkannt hat. Lediglich auf unter Ziffer 3.3.6 nennt die Begründung einmal eine „insgesamt zulässige Gebäudehöhe“ obwohl diese an keiner Stelle festgesetzt ist. Der Bebauungsplanentwurf ist daher auch insgesamt nicht schlüssig.	Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.	Kein Abwägungserfordernis
B1.25			3. Die Gemeinde setzt im WA 1 eine vom WA 2 abweichende Grundflächenzahl fest. Es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die diese Ungleichbehandlung rechtfertigt. Die Gemeinde hat sich nicht an den in § 1 a Abs. 1 BauGB enthaltenen Planungsgrundsatz gehalten, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.	Das WA1 dient der Errichtung von Mietwohngebäuden. Bei Mietwohngebäuden sind mehr Stellplätze zu errichten als bei einem klassischen Einfamilienhaus. Aus diesem Grund wurde hier die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dies ist der Orientierungswert für die GRZ in einem Allgemeinen Wohngebiet.	Kein Abwägungserfordernis
B1.26			4. Auch die Festsetzung, dass eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig ist, findet in der näheren Umgebung keine Entsprechung. Die bestehenden Wohngebäude sind deutlich kleiner. Insbesondere beschränkt eine solche Vorschrift nur die Ausdehnung des Baukörpers entlang der Verkehrsfläche - nicht jedoch die Ausdehnung in das Baugrundstück hinein.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 25 m wird aus dem B-Plan herausgenommen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise bleibt bestehen. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B1.27			5. Der Entwurf enthält zudem keine Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, obwohl dies eins der ausgegebenen Ziele des Bebauungsplans war. Nach § 9 Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung ist zum Schutz der jeweiligen Grundstücksnachbarn erforderlich. Die Plannachbarn haben ein berechtigtes Interesse an einer solchen Festsetzung. Eine quantitative Beschränkung verringert die Wohnungsdichte und ermöglicht ein gehobenes Wohnen. Dem Gebietscharakter wird es nicht entsprechen, wenn ein zukünftiger Bauherr dort ein Apartmenthaus mit zahlreichen Kleinstwohnungen errichtet. Die Wohnungsanzahl ist - wie es das BVerwG formuliert Ausdruck der Art der baulichen Nutzung (NVwZ 1993, 1100 = IJPR 1993, 226 = PBauE S 9	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt werden. Angesichts der geplanten Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Festsetzung einer GRZ, die in der Nachbarschaft der Anregungsgeber unter dem Orientierungswert bleibt und eine Anhebung für Nebenanlagen ausschließt, sieht die Gemeinde von der hier angelegten Beschränkung ab.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>1 (Nr. 6) BauGB Nr. 1). Sie hat mithin auch grundsätzlich drittschützenden Charakter, da mit einer erhöhten Wohnungszahl auch zusätzliche Verkehrsbelastungen sowie allgemeiner Lärm einhergehen. Die mit der Wohnnutzung im WA1 verbundenen Lebensäußerungen der potentiellen Bewohner haben die Nachbarn der angrenzenden gelegenen Hausgrundstücke nicht ohne Weiteres hinzunehmen.</p>		
B1.28			<p>6. Die Planung lässt Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten unserer Mandanten und des übrigen nördlichen Nachbargebiets ungelöst. Sie überplant eine unbelastete Freifläche, derart, dass sich die Situation für die nördlich vorhandene Wohnbebauung verschlechtert. Der Plangeber hat die Auswirkungen des zunehmenden Straßenverkehrs nicht ausreichend untersucht. Das nördlich liegende Wohngebiet wird durch die beabsichtigte Planung stark belastet. Die Ausweisung eines Wohngebiets, die derart viele Wohnungen ermöglicht, würde dieses Gebiet durch den zusätzlichen Verkehr stärkeren Lärmimmissionen aussetzen.</p> <p>a) Durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern entsteht eine Intensivierung der Nutzungsdichte. Hieraus resultiert ein gesteigerter An- und Abfahrtsverkehr. Dies hat die Gemeinde zwar erkannt. Sie möchte auch das WA 2 vor diesem zusätzlichen Verkehr schützen und leitet diesen daher nach Norden über die Messingwerkstraße ab. Hierbei verkennt sie jedoch, dass durch diesen zusätzlichen Verkehr die Belange der nördlichen Plannachbarn beeinträchtigt werden. Soweit die Gemeinde sinngemäß begründet, der vom WA 1 ausgehende An- und Abfahrtsverkehr sei hinsichtlich der erheblichen Lärmimmissionen für die Anwohner der Grundstücke im WA2 nicht hinnehmbar und es sei daher erforderlich, diesen nach Norden wegzuleiten, zeigt sich, dass sie die Lärmproblematik für die nördlichen Plannachbarn, die diesem Verkehr ausgesetzt werden, weder erkannt noch in die Abwägung einbezogen hat.</p> <p>b) Das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Gebot der Konfliktbewältigung bedeutet, dass der Bebauungsplan Konflikte, die er selber schafft, nicht unbewältigt lassen darf; mithin muss jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, in dem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden (vgl. BayVGH, U. v. 10.5.2016 - 9 N 14.2674 - juris Rn. 35). Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.</p> <p>c) Die Lärmschutzbelange der Plannachbarn sind nicht ermittelt worden. Die Ausweisung des neuen Plangebiets führt zu einer erheblichen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs sowohl auf der ausgewiesenen privaten Verkehrsfläche als auch auf der Messingwerkstraße. Dadurch erhöht sich die Belastung unserer Mandanten durch Lärm</p>	<p>Dem Hinweis wird im Rahmen der Planänderung gefolgt: Durch die Umplanung des Plangebietes werden die geplanten Mietswohnhäuser auf zwei Baufelder an der Eberswalder Straße zulässig sein. Somit wird der An- und Abfahrtsverkehr der Mietswohnhäuser sich auf den Bereich der Eberswalder Straße konzentrieren. Durch den Verzicht auf eine Einbahnstraßenregelung sind die Verkehrswege kurzgehalten. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wird verzichtet. Es kann daher nicht zu Durchfahrtsverkehr kommen. Die neuen Baugrundstücke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind über die vorhandene Zufahrt von der Messingwerkstraße verkehrlich erschlossen. Dadurch reduziert sich die Lärmbelastung durch Verkehr für die Anwohner in diesem Bereich.</p> <p>Die anderen neuen Wohnungsbaugrundstücke werden über die geplante Ringstraße im Inneren des Plangebiets erschlossen. Alle diese Erschließungen erfolgen auf der den Bestandswohngebäuden abgewandten Seite der neuen Baugrundstücke. Gleichwohl bringen die geplanten neuen Wohngebäude naturgemäß auch verkehrliche Einwirkungen auf die Bestandsgebäude mit sich. Allerdings sind die Bestandsgebäude schon bisher dem Verkehrslärm der Eberswalder Straße ausgesetzt. Die neuen Wohngebäude werden hier zumindest partiell Abschirmung bringen. Vor allem aber stellen die umfangreichen Nutzungsausschlüsse für das Wohngebiet nach der textlichen Festsetzung 1 sicher, dass selbst der wohngebietstypische Verkehr noch eingeschränkt wird. In der Abwägung zwischen einerseits den Auswirkungen eines solcherart eingeschränkten Wohngebietsverkehrs auf die Bestandswohnungen mit andererseits einer Freihaltung oder zu-</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>und Luftschadstoffe. Ein schalltechnisches Gutachten unter Zugrundelegung von potentiellen Verkehrsströmen hat die Gemeinde nicht eingeholt. Zudem verkennt sie, dass die neuen Verkehrsflächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Plannachbarn führen. Gerade dieser rückwärtige Grundstücksbereich dient jedoch dem Einzelnen als Rückzugs- und Erholungsbereich und ist gegen Lärm- und Geruchsimmissionen daher besonders schützenswert.</p> <p>d) Es liegt daher sowohl ein Ermittlungs- als auch ein Abwägungsdefizit mit Blick auf die Verkehrserschließung des Plangebiets vor. Das Interesse eines Eigentümers eines außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstückes, von Lärm- bzw. Luftschadstoffimmissionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen oder des durch sie verursachten An- und Abgangsverkehrs einschließlich des Andienungsverkehrs verschont zu bleiben, ist ein für die Abwägung erheblicher privater Belang (vgl. BVerwG, Besch. v. 21.07.1989 - 4 NB 18.88 juris, Beschl. v. 19.02.1992 -4 NB 11.91 juris; Beschl. v. 06.12.2000 - 4 BN 59.00 juris). zu den schutzwürdigen individualisierbaren Belangen gehört der grundstücksbezogene Schutz von einer planbedingten, mehr als geringfügigen Zunahme von Verkehrslärm (BVerwG, Beschluss vom 24.05.2007 - 4 BN 16.07, 4 VR 1.07, 4 BN 16.07 und 4 VR 1.07 -, juris). Dass es sich um keine geringfügige Zunahme handelt, hat die Gemeinde selbst bereits festgestellt, da sie diesen Verkehr zum Schutz der Bewohner des WA2 nicht nach Südosten, sondern nach Norden umleiten will.</p> <p>e) Die Gemeinde hat den Umstand nicht gewürdigt, dass die vorgesehene Verbindungsstraße zur Messingwerkstraße nahe an Wohngebäuden vorbeiführt. Bei der Festsetzung von Straßen gehört der Verkehrslärmschutz zum Kreis der abwägungsrelevanten Belange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB. Die Gemeinde hat sich unter diesem Blickwinkel Klarheit darüber zu verschaffen, ob und in welchem Ausmaß Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes erfordert sind. Durch den Bau von Straßen dürfen grundsätzlich keine Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, die als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind. Die Gemeinde muss sich insbesondere vor Augen führen, welche Dimension der Lärmkonflikt hat, den sie auslöst, wenn sie eine Straße plant (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30.11.2006 - 4 BN 14.06 ZUR 2007, 205; Beschl. v. 08.06.2004 - 4 BN 19.04 -, BauR 2005, 829; Beschl. v. 14.11.2000 - 4 BN 44.00 -, NVwZ 2001, 433). Auch dies hat die Gemeinde vorliegend versäumt.</p> <p>f) Verkehrstechnisch eignet sich das nördliche Plangebiet nicht für eine solche Intensivierung der Nutzungsdichte, die zudem erst durch das erhöhte Maß der baulichen Nutzung im WA 1 ermöglicht wird. Es ist kein triftiger Grund erkennbar, warum ausgerechnet die Flächen, die ein hohes Maß der baulichen Nutzung aufweisen, verkehrstech-</p>	<p>mindest erheblichen Reduzierung der nördlich des Grabens geplanten Wohnbebauung zur Vermeidung derartiger Auswirkungen gibt die Gemeinde dem Wohnungsbauinteresse den Vorrang.</p> <p>Der Fußgängerweg an der Messingwerkstraße befindet sich an der nördlichen Seite, also in Richtung Eberswalder Straße auf der linken Seite. Die Messingwerkstraße weist mit 5,50 m eine übliche Straßenbreite auf.</p> <p>Eine erhöhte Unfallgefahr wird hier nicht gesehen.</p>	

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>nisch innen festgesetzt werden sollen. Die Flächen an der verkehrlich vorbelasteten Eberswalder Straße sind für verstärkten An- und Abfahrtsverkehr städtebaulich besser geeignet. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Eberswalder Straße in südlicher Richtung ebenfalls bereits dreigeschossige Gebäude stehen. Hier würde sich eine Bebauung mit drei Geschossen - wie bereits ausgeführt - auch optisch verträglich einfügen. Es sprechen somit erhebliche städtebauliche Gründe dafür, dass die Gemeinde, wenn sie größere Gebäude im Plangebiet ermöglichen will, diese im östlichen Plangebiet ansiedeln muss. Nur so ließe sich eine verträgliche Planung, die alle Belange gerecht in Ausgleich bringt, gestalten.</p> <p>g) Einer Verbindung der privaten Verkehrsfläche mit der Messingwerkstraße stehen zudem Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entgegen. Es drängen sich sicherheitsrechtliche Gesichtspunkte auf, die gegen die gewählte Planung sprechen. Die Einmündung in die Messingwerkstraße birgt insbesondere Gefahren für Verkehrsteilnehmer, die in südwestlicher Richtung - von der Eberswalder Straße kommend die Messingwerkstraße befahren. Diese ist sehr schmal und verfügt zudem noch über einen Fußgängerweg. Ferner macht ungefähr 50 Meter vor der Einmündung einen Linksknick, sodass gerade in den Abendstunden bei tiefstehender Sonne an dieser Einmündung eine gefahrträchtige Unfallstelle entstehen würde.</p> <p>7. Es ist daher klar, dass die Gemeinde versäumt hat, Planungsalternativen zu untersuchen, um die Interessenkollisionen zu einem möglichst sachgerechten Ausgleich zu bringen. Zum notwendigen Abwägungsmaterial gehören nämlich auch in Betracht kommende Alternativplanungen. Die Gemeinde hat alle nach Lage der Dinge in Betracht kommenden Erschließungsalternativen untersuchen zu lassen (VGH München Urt. v. 27.10.1998 - 1 N 96.497, BeckRS 1998, 18303 Rn. 24, beck-online). Es ist erkennbar, dass sich die Gemeinde nicht hinreichend mit den infrage kommenden Planalternativen und den jeweils damit verbundenen Vor- und Nachteilen auseinandergesetzt hat.</p>		
B1.29			<p>V. Fehler bei der Ermittlung, Bewertung und Abwägung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange Die Gemeinde berücksichtigt in ihrer Abwägung die im Rahmen des Umweltberichts ermittelten Umweltbelange nur unzureichend bzw. gar nicht. Zwar befreit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unter anderem von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht. Die planende Gemeinde hat Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB dennoch auch im Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und S 1 Abs. 7 und 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in</p>	<p>Es bestehen seit 2019 Bemühungen den Bereich des Plangebietes für ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Dafür wurden 2019 zahlreiche faunistische und floristische Untersuchungen durchgeführt. 2021 wurden die Untersuchungen auf die Ergänzungsfläche des ehemaligen Begräbnisplatzes ausgeweitet. Die Ergebnisse wurden in „abgespeckter“ Form im Umweltgutachten dargestellt. Umfassende Ausgleichsmaßnahmen wur-</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>die Abwägung einzustellen (VGH München, Urt. v. 18.01.2017 - 15 N 14.2033, juris, 1. Leitsatz). Darüber hinaus war die Gemeinde auch nicht gehindert, Verfahrensschritte wie die Erstellung eines Umweltberichts „freiwillig“ anzuwenden. Dies hat sie in Form des so bezeichneten Umweltgutachtens getan und einen Umweltbericht anfertigen lassen. Auch wenn die Gemeinde hier die Begriffe „Gutachten“ und „Bericht“ uneinheitlich verwendet, ist diese Gutachten wie ein Umweltbericht zu behandeln. Bereits die Begründung zum Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorschlag BA/0139/21) hielt fest:</p> <p>„Wenngleich eine förmliche Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich ist, so sind eventuell betroffene Umweltbelange bspw. Lärm-, Arten- und Bodenschutz abwägend in der Planung zu berücksichtigen.“</p> <p>Die Gemeinde hat die im Umweltbericht ermittelten Umweltbelange zu bewerten und abzuwägen. Genauso wie der im Regelverfahren erforderliche Umweltbericht nicht die planerische Bewertung der Umweltauswirkungen enthalten darf (vgl. EZBK/Krautzberger/Kment, 142. EL Mai 2021, BauGB S 2 Rn. 525), darf dies auch nicht das hier eingeholte „Umweltgutachten“. Der Umweltbericht selbst ist daher lediglich die Ermittlung der Belange. Die Umweltauswirkungen im Entscheidungsprozess zu bewerten, ist hingegen allein Teil der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und nur der Gemeinde vorbehalten (vgl. EZBK/Krautzberger/Kment, 142. EL Mai 2021, BauGB S 2 Rn. 525). Die Funktion des eingeholten Umweltgutachtens erschöpft sich insoweit lediglich in einer Ermittlung und Beschreibung der abwägungsrelevanten Tatsachen. Die Bewertung der dargestellten Konflikte und Abwägung obliegen allerdings der Gemeinde. Auch beim beschleunigten Verfahren haben die Umweltbelange keinen geringeren Stellenwert als im regulären Verfahren (vgl. EZBK/Krautzberger, 142. EL Mai 2021, BauGB § 13a Rn. 64). Diese Abwägung lässt die Begründung des Bebauungsplans jedoch bei zahlreichen ermittelten Belangen nicht erkennen, sodass hier von einem kompletten Abwägungsausfall ausgegangen werden muss.</p>	<p>den zu Ziffer 5.1 bis 5.5 festgesetzt und im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p>	
B1.30			<p>1. Bei der Vorhabenverwirklichung bestehen Konflikte mit dem gesetzlich geschützten Biber. Dies ist der Gemeinde bekannt. Laut dem Umweltgutachten mit Artenschutzfachbeitrag liegen Hinweise vor, dass der Biber im Revier (Lichterfelder Niederung) sei. Die Gemeinde hat jedoch keine Nachforschungen zu einem potentiellen Bibervorkommen veranlasst. Dabei heißt es im Umweltgutachten ausdrücklich „Im August 2021 wurden frische Nagespuren (Abb.A28) und ein begonnener Damm in der Mitte des Grabens an den Weiden (Abb. A29) sowie am Einlaufbauwerk zum verrohrten Abschnitt im Westen (Abb. 30) festgestellt. Das ist ein Hinweis darauf, dass gut geeignete Reviere der Umgebung weithin besetzt sind und Jungtiere in subop-</p>	<p>Aktuell wird von einem wandernden Jungtier ausgegangen, dass ein eigenes Revier sucht. Aktuell erfolgen an dem Grabenabschnitt artenschutzrechtskonforme Vergrämuungsmaßnahmen durch den Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ und die Fa. UWEG, die mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Barnims abgestimmt sind und regelmäßig beraten werden. Bei einer Vergrämuung sind die Bestimmungen der Brandenburgischen Biberverordnung (BbgBiberV) und die Vollzugshinweise Biber, Erlass der obers-</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>timale Habitate ausweichen." (S. 8)</p> <p>Der Empfehlung, diesen Hinweisen nachzugehen, ist die Gemeinde wohl nicht gefolgt. Die Begründung des Bebauungsplans lässt jedenfalls an keiner Stelle erkennen, dass sich überhaupt mit dem Biber-vorkommen auseinandergesetzt wurde. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbindet allerdings nicht davon, solchen Hinweisen nachzugehen. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind Biber und ihre Lebensstätten streng geschützt.</p> <p>Aus dem Bibervorkommen resultiert zudem ein Konflikt mit den Notwendigkeiten der Gewässerunterhaltung - insbesondere aufgrund der Teilverrohrung des Lichterfelder Hauptgrabens im Westen. Auch dieser Konflikt ist der Gemeinde aufgrund des Umweltgutachtens bekannt. Er wird von ihr jedoch in den weiteren Planunterlagen weder beachtet geschweige denn gelöst.</p>	<p>ten Naturschutzbehörde vom 24.11.2010 (geändert 23.10.2020), zu beachten. Entsprechend der o.g. Vollzugshinweise Biber, Seite 8, Pkt. 3 bedarf es keiner artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, „<i>Biber frühzeitig schon bei ersten Ansiedlungsversuchen (z.B. in Teichwirtschaften) zu vergrämen, z.B. durch tägliches Entfernen der Äste, sobald ein Biber mit dem Dammbau beginnt oder durch die rechtzeitige Beseitigung noch nicht fertig gestellter Burgen oder Baue, solange diese noch keine ökologische Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG haben. Auf dieselbe Weise kann auch die Wiederansiedlung von Bibern nach der Durchführung von Maßnahmen nach § 2 oder 3 BbgBiberV außerhalb der in der Verordnung genannten Zeiten verhindert werden. In beiden Fällen (Verhinderung einer Ansiedlung bzw. Wiederbesiedlung) gilt dies nur, soweit Biber hierbei nicht verletzt oder gar getötet werden.</i>“</p> <p>Der Wasserstand im Gewässer ist zu gering und die Habitatausstattung der Umgebung für eine dauerhafte Besiedlung ungeeignet.</p> <p>Eine temporäre Besiedlung bzw. Nutzung durch Einzeltiere an derartigen Standorten ist nie 100% auszuschließen. Im Falle einer Besiedlung sind frühzeitig artenschutzrechtskonforme Vergrä-mungsmaßnahmen zu ergreifen.</p>	
B1.31			<p>2. Unzureichend sind die Kompensationsfestsetzungen für verloren gehende Fledermaushabitate. Als bloße „soll“-Festsetzung wird der Ausgleichsfunktion nicht gerecht. Auch, dass das potenzielle Jagdrevier für Zwerg- und Breitflügelfledermaus flächenmäßig reduziert würde, wird von der Gemeinde ignoriert.</p>	<p>Als potentielle Habitatstruktur, in dem Falle Einzelquartierstruktur, wurde eine abstehende Borke einer Robinie festgestellt. Dieser Baum ist, neben einigen anderen Bäumen, bei den Stürmen im November 2021 und zuletzt im Februar 2022 umgestürzt. Nach Rücksprache mit der UNB des Landkreises Barnim muss für das verlorene Quartier kein Ersatz geschaffen werden Dennoch werden zwei Fledermauskästen aus Holzbeton vorgesehen.</p> <p>Für den Verlust der Gehölze sind Kompensationspflanzungen in Lichterfelde vorgesehen. Im Umweltgutachten wurden 61 geschützte Bäume kartiert. Es werden ersatzweise 83 Bäume gepflanzt, diese werden mittel- bis langfristig potentielle Habitate für Fledermäuse produzieren (line-</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>are Jagdstrukturen, Astlöcher bzw. Quartiere usw.). Gerade die Breitflügelfledermaus jagt gerne in der Nähe von Siedlungen und nutzt als Quartiere Siedlungsstrukturen (Dachböden, Wandverkleidungen, Fensterläden). Demnach ist nicht auszuschließen, dass durch die Errichtung von Eigenheimen geeignete Quartierstrukturen entstehen. Außerdem kommen durch die Gartengestaltung mit Gehölzen neue Jagdhabitats hinzu, die auf einer Freifläche so nicht existieren würden.</p>	
B1.32			<p>3. Laut Umweltgutachten kommt zudem als gefährdete Art der Star auf dem Gebiet vor. Im Rahmen des Gutachtens „Biologisches Gutachten zu Brutvögeln wurde am Standort Lichterfelder Hauptgraben“ ein Star-Brutpaar ermittelt. Untersuchungen zu diesem Vorkommen wurden nicht weiter angestellt. Die im Jahr 2021 durchgeführte Brutvogelkartierung beschränkt sich offenbar lediglich auf die Erweiterungsfläche im Nordwesten (ehemaliger Friedhof).</p>	<p>Die Brutvögelerfassung erfolgte bereits im Jahre 2019 und wurde 2021 auf das Gebiet des ehemaligen Begräbnisplatzes ausgeweitet. Der Brutplatz des Stars ist in der großen Weide am Graben. Die Weide und der entsprechende Brutplatz bleiben erhalten.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.33			<p>4. Die Gemeinde berücksichtigt in ihrer Abwägung nicht, dass der Lebensraum von 21 Arten von Tagfaltern und Widderchen, von denen 10 Arten besonders geschützt sind, durch die Bebauung des Offenlandbiotops verloren gehen würden.</p>	<p>Da es sich bei Tagfaltern, Widderchen und Heuschrecken um flugfähige und mobile Arten handelt, kann von einer räumlichen Flexibilität innerhalb des von ihnen präferierten Lebensraumes / Landschaft ausgegangen werden. Die meisten Tagfalter weisen eine Metapopulationsstruktur auf, diese Arten sind auf ein Netz von Habitaten mit günstigen Qualitäten und ausreichender Größe in räumlicher Nachbarschaft angewiesen. Für die kartierten Arten bestehen attraktive Habitate in der Umgebung. Vor allem im Osten schließt sich direkt die Lichterfelder Niederung mit offener Feldflur (Feuchtgrünland) und Gehölzstrukturen an. Im Westen ist der unmittelbar angrenzende Niederungsbereich zwar stärker erschlossen (Messingwerkstraße, Musikerviertel) und der Graben über 670 m verrohrt, die nähere Umgebung insgesamt aber ländlich geprägt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtpopulation trotz des weitgehenden Verlustes ihrer Nahrungspflanzen auf der Vorhabenfläche nicht maßgeblich verschlechtern wird. Ein großer Teil der adulten Tiere wird im Zuge der Baumaßnahmen die Fläche verlassen. Da aller Voraussicht nach die meisten Strukturen entlang des Grabens erhalten bleiben, sind die kartierten Arten der PF</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>3 nicht so stark betroffen wie die Arten der beiden anderen Teilflächen. Da durch den Eingriff eine einzelne Habitatfläche der Metapopulationen, nicht jedoch der gesamte Lebensraum verloren geht, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiter erhalten. Da für die Insekten auf der Fläche keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Eingriffsfolgen (Verlust an Nahrungspflanzen) durchgeführt werden können, ist die Pflege und der Erhalt der günstigen Habitatstrukturen in der umgebenden Landschaftsstruktur von großer Bedeutung. Das wird durch eine traditionell weitergeführte Beweidung normalerweise realisiert.</p>	
B1.34		B1.34	<p>5. Die Gemeinde berücksichtigt in ihrer Abwägung ferner nicht, dass der Lebensraum von insgesamt 17 Arten von Heuschrecken, davon 4 der Roten Liste unter anderem die besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke - durch die geplante Bebauung des Offenlandbiotops verloren gehen würden.</p>	<p>Bei der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke handelte es sich um Einzelnachweise im südwestlichen Bereich. Für eine dauerhafte Besiedlung sind arttypische Habitatstrukturen (in der Regel Ödlandflächen mit offenen Bodenstellen) in unzureichenden Maßen vorhanden. Offene Bodenstellen sind im Eingriffsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.35		B1.35	<p>6. Zudem gehen potentielle Weinbergschneckenhabitats verloren. Im südlichen Planbereich wurde die besonders geschützte Weinbergschnecke nachgewiesen. Im nordwestlichen Planbereich wurde zwei leere Gehäuse der Weinbergschnecke gefunden. Weinbergschnecken haben bei Boden- und Erschließungsarbeiten keine Möglichkeit, selbständig zu fliehen. Diesen Konflikt hat die Gemeinde gänzlich ignoriert.</p>	<p>Eine selbständige Flucht aus Eingriffsgebieten in geeignete, aktuelle Ausweichhabitats ist für Weinbergschnecken nicht möglich. Die Tiere müssen in angrenzende Grünflächen umgesetzt werden, um sie zu schützen. Von dort ist eine Rückbesiedlung in geeignetes Gartenland möglich.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.36		B1.36	<p>Zur Verwirklichung des Planinhalts wird im Nordwesten der Gehölzbestand vollständig zerstört werden müssen. Hierdurch werden ca. 61 Bäume, die nach Barnimer BaumSchV geschützt sind, verloren. Die Gemeinde geht davon aus, dass für diesen Verlust 83 Bäume ersatzweise zu pflanzen sind. Im Plangebiet will die Gemeinde allerdings lediglich drei Ersatzpflanzungen vornehmen. Wo die übrigen 80 Ersatzpflanzungen erfolgen sollen, ist noch gänzlich offen. § 7 Abs. 2 der Barnimer BaumSchV sieht jedoch vor, dass Ersatzpflanzungen im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde erfolgen sollen. Bislang liegt laut Ziffer 4.2 der Bebauungsplanbegründung lediglich eine positive Rückmeldung aus dem Ortsteil Klandorf vor.</p>	<p>Für den Verlust der Bäume auf dem Areal des ehemaligen Begräbnisplatzes sind gemäß Barnimer Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese werden in Lichterfelde vorgenommen.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B1.37		B1.37	<p>Der Ortsteil Lichterfelde wurde hierzu bisher noch nicht einmal angefragt.</p>	<p>Es wurden Ausgleichsflächen im Ortsteil Lichterfelde beim Ortsbeirat angefragt. Zum Zeitpunkt</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				der Erstellung des Entwurfes wurden keine Flächen innerhalb Lichterfelde benannt. Zwischenzeitlich wurden in Lichterfelde Flächen zur Baumpflanzung bereitgestellt. Die Ausgleichsflächen sind im Umweltgutachten dargestellt.	Ja: Nein: Enthaltung:
B1.38			Die Vornahme und der dauerhafte Erhalt der erforderlichen Kompensation ist bisher in keiner Weise gesichert. Erneut entstehen durch die Planung Konflikte, für die die Gemeinde keine Lösung bereithält.	Gemäß Textlicher Festsetzung 6.4 und 6.5 sind die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang Pflanzen zu ersetzen.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B1.39			Zum Schutz der drei Ersatzpflanzungen vor dem Biber empfiehlt das Umweltgutachten, dass diese Bäume einen Biberschutz erhalten sollen. Die Gemeinde hat diese Empfehlung in der Bebauungsplanbegründung ignoriert.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die TF 6.5 wird um die Erforderlichkeit eines Biberschutzes ergänzt.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B1.40			Ferner lag der Gemeinde mit dem Bebauungsplankonzept des Aufstellungsbeschlusses eine Planalternative vor, mit der ein Großteil der Bäume des alten Friedhofs erhalten geblieben wäre. Gründe, aus denen sie von dieser bekannten Planalternative abgesehen hat, nennt sie nicht. Auch hier ist daher von einem Abwägungsausfall auszugehen.	Bei der erwähnten Planalternative handelt es sich um einen Planstand, der weiterentwickelt wurde. Auch in diesem Planstand war das Areal des WA1 als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Somit wurde schon in dieser Planungsphase von einer Fällung des Baumbestandes auf dem ehemaligen Begräbnisplatz ausgegangen.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B2.1		Gesprächsnotiz vom 26.10.2021	Fam. B2 nutzte die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Offenlageunterlagen zum BBP 426 und gab nachfolgende Hinweise und Anmerkungen zu der geplanten Bebauung: Fam. B2, weist auf die starken Höhenunterschiede zwischen Eberswalder Straße und dem geplanten Wohngebiet hin. Der Höhenunterschied liegt bei ca. einem Meter. Es besteht die Frage, inwieweit Geländeanpassungen erfolgen bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden.	Der Höhenunterschied befindet im Gebiet nördlich des Grabens. Der südliche Bereich befindet ca. auf der Höhe der Eberswalder Straße. Geländeanpassungen werden nicht Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan sein.	Kein Abwägungserfordernis
B2.2			Weiterhin wird auf die feuchten Bodenverhältnisse im geplanten Baugebiet hingewiesen. Im Anna-Karbe-Weg habe man extra ohne Unterkellerungen gearbeitet. Wird zur Baureifmachung ggf. eine Grundwasserabsenkung erforderlich? Seitens der Fam. B2 bestünden Befürchtungen, dass dies auch Auswirkungen auf das eigene Grundstück haben könnte.	Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bekannt. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht geplant und wäre auch nicht genehmigungsfähig. Die Notwendigkeit einer Grundwasserhaltung während der Bauphase ist von der Art der gewählten Gründungsbauweise abhängig. Dazu kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden, da dies eine Entscheidung der Bauherren ist. Sollte eine Grundwasserhaltung erforderlich sein, wäre diese nur temporär und hätte keine Auswirkung auf die bestehende Bebauung.	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
B2.3			Die Fam. erfragt die geplanten Geschossigkeiten der Gebäude. Fam. B2 äußert, dass Sie erleichtert seien, keine dreigeschossige Bebauung vor das eigene Grundstück gesetzt zu bekommen, wie dies im hinteren Plangebiet für die Mehrfamilienhäuser der Fall sei. Eine eingeschossige Bauweise würde die Fam. jedoch begrüßen.	Die geplante Bebauung wird nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen. Durch die Umplanung wurde das WA1, in dem jetzt zwingend zwei Vollgeschossen herzustellen sind, an die Eberswalder Straße verlagert. Im WA2 sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Um dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen gerecht zu werden, wird auf eine zwingende eingeschossige Eingeschossigkeit verzichtet.	Kein Abwägungserfordernis
B2.4			Auch hinsichtlich der Darstellung der Baugrenzen entstehen Fragen. Seitens des Bauamtes wird erklärt, dass, auch ohne Darstellung der Baugrenzen (insbesondere im hinteren Grundstücksbereich), die Abstandsflächen gem. § 6 BbgBO (3 Meter je Wohnhaus) einzuhalten seien.	Da eine offene Bauweise festgelegt wurde, sind die Abstandsflächen gem. § 6 BbgBO auch bei Nichtfestsetzung von hinteren Baugrenzen einzuhalten.	Kein Abwägungserfordernis
B3.1		27.10.2021	1. Die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung und damit ohne Beachtung der naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen ist unzulässig 2. Die Fällung von 61 Laubbäumen im WA 1 wäre eine grobe Verletzung des Umweltschutzes und wird abgelehnt. 3. Die Bebauung mit 3 Mietwohngebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen auf dem WA1 wird abgelehnt. Begründung:	Sachstandsdarstellung	Kein Abwägungserfordernis
B3.2			Zu 1. Die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren ist unzulässig, da eine Umweltprüfung unumgänglich ist. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der vorgesehenen Fällung von 61 Laubbäumen und wasserwirtschaftlichen Eingriff in den Hauptgraben durch die teilweise Verrohrung und dem Brückenbau.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Es erfolgt die Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ auf ein Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ Das Verfahren nach § 13b BauGB ist an Voraussetzungen gebunden: 1. die festgesetzte Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten Die Wohnbaufläche beträgt 13.850 m², die GRZ beträgt 0.4 mit Überschreitung bis 0,6 im WA1 und 0,35 ohne Überschreitung im WA2, somit dürfen 5.480 m² überbaut werden. 2. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines FFH- oder SPA-Gebietes. 3. Es dürfen nur Flächen zur Wohnnutzung festgelegt werden, die sich an im Zusammenhang	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet ist bereits dreiseitig umbaut und es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da alle Anforderungen für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben sind, wird das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ umgestellt. Dass es sich um eine Fläche und eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Barnim, lfd. Nr. 9) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL, lfd. Nr. 1) bestätigt. Zur Erarbeitung des Umweltgutachtens wurden zahlreiche Untersuchungen des Plangebietes vorgenommen. Die Kompensationsmaßnahmen wurden umfassend beschrieben. Der Lichterfelder Hauptgraben wird nur im Bereich der Überquerung der öffentlichen Verkehrsfläche verrohrt. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen WBV und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim.</p>	
B3.3			<p>Zu 2. Die Fällung des gesamten Baumbestandes auf dem WA1 widerspricht allen aktuellen Klima- und Umweltzielen. Dieser geschlossene Baumbestand mit wertvollen Gehölzen wie Eichen, Eschen, und Robinien verbessert die Klimabilanz und ist zugleich Brutplatz vieler Vögel. Wir sichten u.a. Fledermäuse, Rotkehlchen, Blaumeise, Spechte. Um hier nur einige zu nennen. Eine entsprechende Untersuchung ist hier erforderlich.</p>	<p>Für den Verlust von potentiellen Lebensräumen wurden umfassende Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bepflanzungen festgelegt. Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zahlreiche ornithologische Kartierungen. Der Verlust von Bäumen ist nach der Barnimer Bauschutzverordnung durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.</p>	Kein Abwägungserfordernis
B3.4			<p>Zu 3. Gegen die Bebauung des WA1 mit 3 Dreigeschossigen Mietwohngebäuden sprechen viele Gründe: Es muss der gesamte Baumbestand gefällt werden.</p>	<p>Für die Fällung der Bäume muss gemäß Barnimer Baumschutzsatzung Ersatz geschaffen werden.</p>	Kein Abwägungserfordernis
B3.5			<p>Bei 18 Wohneinheiten ist mit ca. 25 PKW zu rechnen, dabei ist die Wegführung von WA1 zu WA2 sehr schmal und die Stellplatzordnung der Gemeinde wird überschritten. Es ist auch damit zu rechnen, dass die private Verkehrsfläche als Ausweichstraße genutzt wird. Dies würde eine erhebliche Belastung für die angrenzenden Bewohner bedeuten. Die Ausfahrt zur Messingwerkstr stellt zudem eine erhöhte Unfallgefahr dar. Das wichtigste Gegenargument sind jedoch die drei Vollgeschosse</p>	<p>Durch die Umplanung des Plangebietes wird auf die Errichtung von dreigeschossigen Mietwohnhäusern auf dem Areal des ehemaligen Begräbnisplatzes verzichtet. Die Mietwohnhäuser werden, zwingend zweigeschossig, an der Eberswalder Straße errichtet. Die Stellplätze dafür sind, gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide, auf dem Grundstück zu errichten. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
			<p>und die daraus resultierende Gesamtbauhöhe. Die gesamte Umgebungsbebauung im Anna-Karbe-Weg, der Messingwerk und Feldstr. besteht aus Ein bis Zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Zudem würde bei der vorgesehenen Straßenführung die Ausfahrt der 18 WE Bewohner auf dem längsten Weg durch WA 2 führen und somit die Bewohner der Einfamilienhäuser belasten.</p> <p>Das Plangebiet wird mit einer langen Seite durch die Eberswalder Straße begrenzt. Diese Straße weist eine drei bis viergeschossige Bebauung auf. Die Bebauung der 3 dreigeschossigen Mietshäuser würde perfekt in die Umgebungsbebauung passen. Ihre Bewohner würden ohne Belastung der Bewohner der Einfamilienhäuser ihre Wohnungen erreichen.</p>	<p>wird ebenso verzichtet.</p> <p>Die Zufahrt zu den neuen Baugrundstücken im nordwestlichen Bereich erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Messingwerkstraße aus.</p>	
B4.1		Per Mail 01.11.2021	<p>Wir möchten hiermit unsere Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan erheben u. begründen.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Gebäude mit "zwingend" 3 Vollgeschossen festgelegt.</p> <p>Außerdem ist die vorgesehene Fläche des WA1 relativ gering im Verhältnis zum restlichen bebaubaren Areal. Daraus ergibt sich zwangsläufig eine recht kompakte Bebauung mit mehreren dreigeschossigen Gebäuden (Mehrfamilienhäuser).</p> <p>Die vorhandene umgebende Wohnbesiedlung besteht dagegen aus ein- bis max. zweigeschossigen Gebäuden, fast ausschließlich EFH. Die geplanten Dreigeschossler wirken daher, auch bei etwas zurückgesetztem Obergeschoss, wie ein Fremdkörper in der sie umgebenden Wohnbesiedlung u. kommen auch den benachbarten Wohngebäuden sehr nahe.</p> <p>Wir bewohnen eines dieser direkten Nachbargrundstücke. Sollte die Bebauung wie vorgesehen erfolgen, würde das eine erhebliche Einschränkung unserer bisherigen Wohn- u. Lebensqualität darstellen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt:</p> <p>Das Plangebiet wurde umgeplant. Die Mietwohnhäuser werden auf zwei Baufeldern an der Eberswalder Straße errichtet. Es werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wird verzichtet.</p> <p>Das übrige Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt:</p> <p>Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B4.2			<p>Gleichzeitig möchten wir nochmals auf folgendes hinweisen: Für die Errichtung der Wohngebäude am heutigen Anna-Karbe-Weg (ehemals Gärtnerei Lichterfelde) 1996 ließ der Bebauungsplan der Gemeinde u.a. nur zweigeschossige Gebäude mit Sattel- o. Sattelmaldach zu, andere Gebäude- o. Dachformen waren ausdrücklich nicht erlaubt um den dörflichen Charakter des Ortes nicht zu stören. Die jetzt vorgesehene Bebauung im WA1 stört diesen Charakter definitiv.</p>	<p>Von den Festsetzungen zur Ausbildung des Daches wurde abgesehen. Dem Bauwilligen soll so weit möglich planerische Freiheiten ermöglicht werden.</p>	Kein Abwägungserfordernis
B4.3			<p>Hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung der Wiese nördlich des Hauptgrabens im WA2 (angrenzend an den Anna-Karbe-Weg) möchten wir zu bedenken geben, dass dieses Areal insbesondere zur Eberswalder Straße hin tiefer liegt als die umgebenden Grundstücke. Bei stärkeren o. länger anhaltenden Niederschlägen versickert das Wasser teils mit erheblicher Verzögerung von 1-2 Tagen. Wir halten diese Wiese daher nicht unbedingt geeignet für eine Bebauung u. weitere Versiegelung.</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Textlicher Festsetzung 6 auf den Grundstücken versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und kann so zur Gartenbewässerung genutzt werden.</p>	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
B4.4		Per Mail 05.11.2021	Wir möchten unsere Stellungnahme vom 01.11.2021 ergänzen. Aufgrund der aktuellen Lage hinsichtlich der Corona-Infektionen erneut per E-Mail. Im Frühjahr dieses Jahres wurde der Sandfang des Lichterfelder Hauptgrabens an der Eberswalder Straße aufwändig erneuert. Dazu musste eine befestigte Trasse für den Bagger u. andere Fahrzeuge auf der Wiese geschaffen werden, damit sie nicht einsacken. Lt. Bebauungsplan ist dieser Teil der Wiese (nördlich des Hauptgrabens, angrenzend an den Anna-Karbe-Weg) Teil des geplanten WA2, beidseits des Grabens sollen 3 m unbebaut u. frei bleiben. Das verstärkt unsere erheblichen Zweifel, ob unter diesen Bedingungen u. bei diesem Untergrund überhaupt eine Bebauung sinnvoll möglich ist sowie nach der Bebauung eine Wartung des Grabens u. des Sandfangs noch zu bewerkstelligen ist.	Der Sandfang befindet sich einer zukünftig öffentlichen Grünfläche. Der Bereich nördlich und südlich des Grabens ist von Bebauung freizuhalten. Zum einen für die Bewirtschaftung des Grabens und zum anderen, um die Einschränkung der Kaltluftfunktion des Grabens zu verringern. Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind hinreichend bekannt. Bei der Planung der Gründung für die neuen Gebäude ist dies zu berücksichtigen und eine entsprechende Art der Gründung auszuführen. Das Bodengrundgutachten vom 22.06.2019 wurde der Begründung zum Planentwurf als Anlage beigelegt	Kein Abwägungserfordernis
B4.5			Übrigens wurde uns 1996 beim Kauf unseres Grundstücks am späteren Anna-Karbe-Weg vom damaligen Maklerbüro mitgeteilt, dass der o.g. Abschnitt der Wiese aufgrund hydrologischer u. wasserrechtlicher Gründe nicht bebaut werden darf. Leider haben wir diese Expertise nicht schriftlich, bemerkenswert ist sie trotzdem.	Solche Einschränkungen sind der Gemeinde nicht bekannt.	Kein Abwägungserfordernis
B5.1		Per Mail 02.11.2021	Wir möchten hiermit unsere Bedenken zu dem oben genannten Bebauungsplan anmelden und Widerspruch einlegen. 1. Wir bezweifeln, dass die Abholzung von hochgewachsenen Bäumen auf dem Flurstück 123/3 (WA 1) in Einklang mit dem Umweltschutz steht. Dort finden zahlreiche Vögel Quartier und auf Grund der Unberührtheit auch sicher andere Tiere. Persönlich haben wir schon Fledermäuse beobachtet die in der Dämmerung in diese Richtung geflogen sind. Somit ist die in dem Gutachten aufgeführte Fauna eher nicht vollständig.	Bei Abtrieb des Gehölzbestandes, nur zulässig zwischen Februar und Oktober, auf dem ehem. Friedhof würden Habitatstrukturen der Baum- und Gehölzbrüter (insbesondere Brut und Aufzucht) verloren gehen. Bei den nachgewiesenen revieranzeigenden Arten handelt es sich jedoch um häufige und weit verbreitete Arten, die grundsätzlich in der Lage sind, in umliegende und neu geschaffene Lebensräume, z. B. die geplante Heckenanpflanzungen südlich des Grabens, auszuweichen. Für verloren gegangene Reviere von Höhlenbrütern werden insgesamt neun Nistkästen installiert. Im Zuge der 2021 durchgeführten Fledermausstrukturkartierung der Erweiterungsfläche im Nordwesten mit vorzugsweise Gehölzbestand 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 Raufledermaus, Bartfledermaus, Mücken- und Zwergfledermaus genutzt bzw. besiedelt werden. An einem Kontrollabend konnten keine ausflie-	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>genden Tiere festgestellt werden. Der Gehölzbestand wird von jagenden Zwerg- und Breitflügel-fledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Dieser Baum ist, neben einigen anderen Bäumen, bei den Stürmen im November 2021 und zuletzt im Februar 2022 umgestürzt. Nach Rücksprache mit der UNB muss kein Ausgleich für den Verlust des Quartiers geschaffen werden. Dennoch werden zwei Fledermauskästen aus Holzbeton als Ersatz für den verloren gegangenen Lebensraum vorgesehen. Das potenzielle Jagdrevier für Zwerg- und Breitflügel-fledermaus wird flächenmäßig reduziert. Weitere Gehölzbestände mit gleicher Funktion finden sich jedoch weiterhin im Ortsbereich. Die Bebauung des Offenlandes ist nicht zwangsläufig mit dem Verlust von Jagdhabitaten verbunden. Der wasserführende Graben mit seiner Ufervegetation und den unmittelbar angrenzenden Grünland- und Gehölzarealen bleibt als Insektenreproduktionshabitat erhalten.</p>	
B5.2			<p>2. Die Vorgabe und Erlaubnis im WA 1 zur Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist besonders dort nicht nachvollziehbar. In unmittelbarer und weiterer Umgebung stehen dort nur Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Zudem ist auch die Verkehrssituation dort eingeschränkt, weder Parkflächen noch die Zuwegung wären für die Anzahl an Wohnungen geeignet. Mehrgeschossige Gebäude stehen nur an der Eberswalder Straße. Damit würde sich die Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden, wenn überhaupt dann eher dort anbieten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Das Plangebiet wurde umgeplant. Die Mietswohnhäuser werden auf zwei Baufeldern an der Eberswalder Straße errichtet. Es werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf den Verbindungsweg zur Messingwerkstraße wird verzichtet. Das übrige Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B6.1		05.11.2021	<p>Da der B-Plan im vereinfachten Verfahren läuft, ist keine Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht zu erstellen, was ich aus naturschutzfachlicher Sicht sehr bedauerlich finde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>
B6.2			<p>Das Umweltgutachten ist wahrscheinlich nicht nach den anerkannten methodischen Standards erstellt worden. Die ursprünglichen Gutachten liegen jedenfalls nicht mit aus. Ich schließe das zB. aus der Angabe, dass nur ein Kontrollgang zur Fledermaussuche unternommen wurde, das ist zu wenig. Und dass die Störche keine Erwähnung finden. Ebenso ist die Fledermauskartierung unzureichend. Es fehlen die Angaben zu Untersuchungszeiten, Witterung, Methodik usw.</p>	<p>Das Umweltgutachten wurde durch ein anerkanntes Fachbüro erstellt. Bei der Fledermauskartierung wurde vordergründig auf das Vorhandensein von potentiellen Quartierstrukturen geachtet. Die Suche nach entsprechenden Strukturen erfolgte an folgenden Tagen im Rahmen von Begehungen durch Mitarbeiter der Firma UWEG: 25.03.21, 20.04.21, 28.04.21, 10.05.21, 28.05.21, 11.06.21. Die hohe Anzahl an Begutachtungen erfolgte</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>aufgrund des Efeubewuchses. Zur abschließenden Einschätzung der Habitatqualität für Fledermäuse wurde eine gutachterliche Einschätzung durch ein weiteres Planungsbüro mit Kompetenz auf diesem Gebiet veranlasst (Bürogemeinschaft für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen, H. Matthes und T. Grewe). Die gutachterliche Einschätzung bezüglich möglicher Fledermausquartiere im Gehölzbestand erfolgte am 08.07.2021.</p> <p>Der Weißstorch wurde während zahlreicher Begehungen im Jahresverlauf an verschiedensten Terminen auf der Fläche nie nachgewiesen. Dennoch ist eine sporadische Nutzung als Nahrungshabitat nicht auszuschließen.</p>	
B6.3			<p>- Kaltluftgebiet: Das Gebiet des B-Plans ist ein klimatisch wertvolles Kaltluftgebiet, bei Einheimischen heißt es die „Kalte Futt“. Hier bilden sich regelmäßig Kaltluftseen aus, man kann das Abkühlungspotential an der Nebelbildung sehen. Durch die geplante Bebauung wird dieses Kaltluftgebiet zerstört, das Umweltgutachten mit AFP nimmt auf diese klimatische Besonderheit leider nicht angemessen Bezug. Deshalb ist der Punkt 4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Textteil der Begründung unbedingt festzuhalten, dass sich durch die Bebauung eine Wärmeinsel bilden wird. Man sollte das wirklich so nennen, im Umweltbericht wird diese Tatsache sehr verklausuliert.</p>	<p>Das Umweltgutachten wird um folgende Passage ergänzt: <u>Bestandsanalyse</u> Daten oder Karten zum lokalen Geländeklima, zu Kaltluftströmen und zur Luftgüte liegen nicht vor. Es kann daher nur eine Einschätzung anhand der Topografie und Bebauung vorgenommen werden. Lichterfelde liegt in nördlicher Richtung auf der Britzer Platte und in südlicher Richtung im Eberswalder Tal und ist in Nord-Süd Richtung ausgerichtet. Die Luftmassen können relativ frei zirkulieren, da der Ort sich auf einem nahezu ebenen Relief befindet. Eingeschränkt wird der typischerweise in O-W-Richtung verlaufende Luftstrom derzeit nur durch die Bebauung entlang der Eberswalder Straße südlich und nördlich des Vorhabengebietes und Hauptgrabens.</p> <p>Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Verkehrsflächen bei gleichzeitigem Vorkommen von Freifläche in Form der umliegenden Ackerflächen in vorliegender Besiedlungsstruktur bildet sich eine abweichende Form vom normalen Geländeklima in Richtung trockener und wärmer aus. Dies wird durch fehlende, großflächigere Vegetation in Form von Bäumen oder Hecken verstärkt. Der Luftaustausch mit Vorzugsrichtung West-Ost wird aufgrund natürlicher Gegebenheiten aufgrund fehlender Bebauung nördlich und südlich des Hauptgrabens</p>	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>jedoch kaum ein-geschränkt.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets wird der oben genannte W-O-Luftstrom künftig etwas eingeschränkt. Demzufolge wird sich der Luftmassenaustausch im Bereich zwischen der Eberswalder Straße, Feldstraße, Messingwerkstraße und Mozartstraße minimal verändern.</p> <p><u>Konfliktanalyse</u></p> <p>Zusätzliche Flächenversiegelung sollte im Hinblick auf die dadurch steigenden Umgebungstemperaturen und durch hohe Bebauung blockierte Luftströme vermieden werden. In Fall des Bebauungsplans sind die Auswirkungen auf die Umgebung jedoch geringer, als bei einer kompletten Flächenversiegelung wie zum Beispiel durch Straßenbau, Blockbebauung o.Ä.</p> <p>Die geplanten Wohngebäude sollen eine Vollgeschossanzahl von 2 nicht überschreiten, demzufolge werden die Gebäude inklusive Giebel keine Höhe erreichen, welche effektiv den Luftmassenaustausch an dieser Stelle behindern könnten.</p> <p>Durch die Bebauungsart mit mindestens 580 m² großen Grundstücken ist ein Luftmassenaustausch in O-W/W-O-Richtung gegeben. Zusätzlich fungieren der Lichterfelder Hauptgraben als auch die beiden Planstraßen der Bauabschnitte als Strömungskanäle. Die Luftströmung in N-S/S-N-Richtung wird hingegen durch die Verdichtung der Bebauung an dieser Stelle stärker behindert. Da die geplanten Gebäude jedoch keine signifikant höhere Dachlinie aufweisen und auch baulich kein geschlossenes Hindernis für die Luftmassenströme bilden, kann der Luftmassenaustausch weiterhin stattfinden.</p> <p>Zusätzlich geht durch die zusätzliche Bodenversiegelung in Form von Gebäuden, dazugehörige Auffahrten und Straßen eine stärkere Erwärmung der Oberfläche und eine Reduktion von Transpirationsflächen einher.</p> <p>Durch die grünordnerische Festsetzung von Heckenpflanzungen auf den Parzellen kann dieser negative geländeklimatische Effekt aber nahezu kompensiert werden.</p>	

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
B6.4			Als Kompensation schlage ich vor, dass der B-Plan festsetzt, auch die Wohnhäuser mit Dachbegrünung und zusätzlicher Retentionsfunktion auszustatten. Damit wird die Kaltluftfunktion des Gebietes nur noch zum Teil eingeschränkt.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Durch die lockere Bebauung und die Festlegung einer geringen GRZ wird die Kaltluftfunktion gering eingeschränkt.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B6.5			- Gebiet ist Nahrungshabitat: In der Nähe brütet ein Storchenpaar, die Störche nutzen die Wiese auch als Nahrungshabitat. Das fällt dann ersatzlos weg.	Der Weißstorch wurde während zahlreicher Begehungen im Jahresverlauf an verschiedensten Terminen auf der Fläche nie nachgewiesen. Dennoch ist eine sporadische Nutzung als Nahrungshabitat nicht auszuschließen. In der Umgebung sind zahlreiche Nahrungsflächen vorhanden. Auf der Eingriffsfläche wurden nur vereinzelt Zauneidechsen (Einzelnachweise 2019 und 2021) nachgewiesen. Einzelnachweise von zwei Teichfröschen bei der die Freiflächenkartierung 2019 nur im Graben. Der im Eingriffsgebiet vorhandene steilwandige Graben ohne flache Stillwasserbereiche eignet sich nicht als Reproduktionshabitat für Amphibien und somit weisen Wiese und Waldrand zwar ein strukturelles Potenzial als Sommer- und Winterhabitat auf, aber keine „Amphibienquelle“.	Kein Abwägungserfordernis
B6.6			- Alter Friedhof: Die baumbestandene Fläche soll mit MFH bebaut werden, sollte das so umgesetzt werden, wird der Baumbestand und damit ein wichtiges Habitat komplett zerstört. Ich fordere, das Wäldchen von Bebauung freizuhalten. Die Bäume sind mit Efeu überwachsen, das ist ein wertvolles Nährgehölz mit dem zum Beispiel die Efeu-Seidenbiene oligolektisch vergesellschaftet ist. Es ist zum Teil wertvoller Altbaumbestand, der zerstört würde. Um nur die Wohlfahrtswirkungen eines Altbaums mit einem Stammumfang von 300cm auszugleichen wären allein über 100 Ersatzbäume zu pflanzen. Die Kompensation nach Baumschutzverordnung spiegelt leider keinen echten Ersatz für den Baumverlust wider.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Standorte für Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet Lichterfelde liegen vor. Der Kompensationsumfang wurde auf Grundlage der BarBaumSchV ermittelt.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B6.7			Auf dem Friedhof soll sich eine jüdische Grabstelle befinden.	Über eine Jüdische Grabstelle auf dem ehemaligen Begräbnisplatz ist nichts bekannt. Auch seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim wurde darüber kein Hinweis gegeben. Die jüdischen Bürger von Lichterfelde gehörten zur Synagogengemeinde Eberswalde. Es kann davon ausgegangen werden das die Begräbnisse auf dem Jüdischen Friedhof in Eberswalde stattfanden.	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				Die Entwidmung des ehemaligen Begräbnisplatzes ist bereits im Jahr 2018 erfolgt. Eine Umbettung musste hier nicht mehr erfolgen, da die Ruhezeit schon seit langer Zeit überschritten ist. Zurückzuführen ist laut Archiv von Kirche und Landesarchiv Brandenburg eine Nutzung in den Jahren 1873-1898. Die Schließung des Platzes erfolgte wohl Ende der 40iger Jahre.	
B6.8			- Ersatzpflanzungen: Es sollen im B-Plan-Gebiet drei! Sorbus torminalis (Grundwassernähe? Ist das der richtige Standort für dieses schöne Gehölz?) gepflanzt werden. Es ist zu prüfen, ob nicht noch mehr Platz für großkronige Bäume wäre. Auf alle Fälle sollten diese Ersatz-Bäume im B-Plan als dauerhaft zu erhalten festgesetzt und im B-Plan entsprechend gekennzeichnet werden. An den öffentlichen Verkehrsflächen ist auch noch Potential zur Pflanzung kleinkroniger Bäume.	Die Baumarten und Standorte wurden im Umweltgutachten empfohlen. Die Standortverträglichkeit wurde geprüft. Weiterhin sind Heckenpflanzungen südlich des Grabens festgelegt. Gemäß der Textlichen Festsetzung 6.5 sind die Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege abzusichern sowie <i>„Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.“</i>	Kein Abwägungserfordernis
B6.9			Ebenso wäre bei einer Grundstücksgröße von 580m ² Potential für einen Baumstandort. Könnte ja ein Obstbaum (Großbaum- entsprechenden Unterlage beachten) sein, ebenfalls dauerhaft zu erhalten und in den textlichen Festsetzungen festgelegt.	Nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim sollten die Ausgleichspflanzungen auf Grund der recht kleinen Grundstücksgrößen nicht auf den Grundstücken erfolgen. Im Kaufvertrag zu den Grundstücken wird aber die Verpflichtung zur Baumpflanzung aufgenommen. Dies stellt dann eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme dar.	Kein Abwägungserfordernis
B6.10			Kompensationen sollten in unmittelbarer räumlicher Nähe stattfinden, deshalb sollten vor allem im B-Plangebiet Ersatzstandorte gefunden werden. Klandorf ist weit entfernt, ich halte es ebenfalls problematisch in die Kirschenallee u.a. Straßen Bäume als Ersatz zu pflanzen. Eine dreijährige Pflege reicht dafür (Pflanzung in der Landschaft) nicht aus, mindestens 5 Jahre Pflege und wässern wäre erforderlich.	Die Ersatzpflanzungen werden in Lichterfelde erfolgen. Die Fertigstellungs- und mehrjährige Entwicklungspflege werden vertraglich abgesichert.	Kein Abwägungserfordernis
B6.11			Ebenso sind die Bäume, die in der Landschaft gepflanzt werden, mit Verbisschutz/ Wühlmausschutz/ Schutz vor Fegen durch Rehböcke zu versehen.	Bei Ersatzpflanzungen ist ein solcher Schutz üblich und wird auch im vorliegenden Vorhaben angewandt.	Kein Abwägungserfordernis
B6.12			Ebenso ist die Frage der dauerhaften Festsetzung der Ersatzpflanzung schwierig. Aus meiner Erfahrung weiß das irgendwann keiner mehr, dass da mal Ersatzbäume gewesen sind und dann sind die Bäume weg. Der Vorsatz ist löblich, aber die Realität dann doch ganz anders.	Für die Kontrolle der Ersatzpflanzungen ist die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der uNB zuständig.	Kein Abwägungserfordernis
B6.13			- Fassadenbegrünung: Im B-Plan sollten ebenfalls Fassadenbegrünungen zur Minimierung der Auswirkung der Bebauung festgesetzt werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Fassadenbegrünungen haben einen messbaren positiven Effekt in Städten oder stark versiegelten Siedlungsbereichen ohne viele Grünflächen und mit Hochbauten. Hier kommt es zu einer Aufhei-	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein:

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>zung und zu einer Hemmung des Luftaustausches durch hohe Gebäude. Eine Fassadenbegrünung ist am Standort Lichterfelde aus geländeklimatologischer Sicht nicht erforderlich: - Es handelt sich um eine lockere Bebauung mit Gärten und sonstigen Grünflächen zwischen den versiegelten Flächen. - Im Vorhabengebiet befindet sich ein Graben, der ständig Wasser führt. Durch die Vegetation am Graben, insbesondere die Gehölzvegetation am Südrand, findet während der Vegetationszeit eine starke Transpiration statt. Das Wasser wird über eine große Bodenfläche aufgenommen und über mesomorphe und hydromorphe Blätter leicht abgegeben. Der Effekt durch Fassadenbegrünung ist demgegenüber vernachlässigbar. Der von den Rankpflanzen durchwurzelte Bodenraum ist viel kleiner und der Wasserbedarf der Pflanzen ist auch viel niedriger. Alle relevanten Sippen geben viel weniger Wasser ab (Assimilationsorgane mit Kutikula, Wachsschicht, eingesenkten Spaltöffnungen). Es steht den künftigen Grundstückseigentümer*innen frei die Fassade zu begrünen.</p>	<p>Enthaltung:</p>
B6.14			<p>Das Kies- und Schottergärten verboten sind ist positiv, ebenfalls das die Versiegelung vermieden wird und Versickerung gefördert (s. Dachbegrünung mit Retentionsfunktion).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>
B6.15			<p>Vielleicht kann der Einsatz von Mährobotern untersagt werden (Schutz der Eidechsen, Blindschleichen und Weinbergschnecken, sowie von Igel).</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Ein solches Verbot kann nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>
B6.16			<p>- Dachbegrünung: Sollte so festgesetzt werden, dass eine Dachbegrünung zwingend erforderlich ist, sonst könnte man diese textliche Festsetzung 4.3. über eine größere Dachneigung umgehen. Dachbegrünung mit Retentionsfunktion für die Wohnhäuser sollten ebenfalls zwingend festgesetzt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt: Die Textliche Festsetzung wird wie folgt geändert: „Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 14° Dachneigung sind als begrünte Dächer zu gestalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“ Somit sind alle Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 14° Dachneigung zu begrünen. Bis zu</p>	<p>Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:</p>

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<p>einer Dachneigung von 15° kann die normale Flachdach-Begrünungstechnik eingesetzt werden. Übersteigt die Dachneigung 15° sind in der Regel Schubsicherungsmaßnahmen gegen das Abrutschen des Gründachaufbaus vorzusehen. Die Festsetzung zur Dachneigung soll sicherstellen, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen mit vertretbarem Aufwand realisiert werden kann.</p> <p>Dennoch steht es den künftigen Grundstückseigentümer*innen frei auch steilere Dächer zu begrünen.</p>	
B7.1		Per Mail 05.11.2021	<p>Gegen den am 22.09.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 426 "Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben" möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Der südliche Teil des WA2 ist Lebensraum von Zauneidechsen und Blindschleichen. Das weiß ich, weil wir diesen Tieren, in unmittelbarer Nachbarschaft wohnend, immer wieder begegnen. Wir haben auch Fotos von diesen Tieren gemacht.</p> <p>Da die Zauneidechse im Anhang der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union aufgelistet wird, ist es verboten, ihre Lebensräume zu beschädigen oder zu zerstören. Eine Bebauung scheint mir daher nicht möglich.</p>	<p>Im Artenschutzkonzept zu den Zauneidechsen wurden umfangreiche Vergrämungsmaßnahmen beschrieben.</p> <p>Auszug Umweltgutachten UEWG GmbH: <i>„Im Rahmen eines Artenschutzkonzeptes wurde ein artenschutzkonformer Umgang mit streng geschützten Reptilienarten (Zauneidechse) beschrieben (UWEG 2021b). 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.“</i></p>	Kein Abwägungserfordernis

Lfd. Nr.	Anschrift	Eingangsdatum	Inhalt der Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag und Begründung	Abwägungsergebnis
				<i>Die vor allem durch künstliche Verstecke auffindbaren Blindschleichen werden in geeignete, westlich angrenzende Areale verbracht.“</i>	
B7.2			Im Weiteren erwarte ich, dass das zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes auf unverbaubarem Land eingezeichnete Geh- und Fahrrecht, für alle anliegenden Grundstücke mit Grenzwänden ebenfalls eingetragen wird.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Das Geh- und Fahrrecht kann nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da der Graben ein städtebauliches Element ist, muss die Bewirtschaftung durch den WBV gewährleistet werden. Dafür wurde das Geh- und Fahrrecht zugunsten des WBV auf einer öffentlichen Grünfläche festgelegt. Die öffentliche Grünfläche wird an die Gemeinde Schorfheide übertragen. Das vorgebrachte Geh- und Fahrrecht für Grundstücke mit Grenzbebauung fällt nicht unter dem städtebaulichen Aspekt. Es ist privatrechtlich zu klären.	Dem Ergebnis der Prüfung wird zugestimmt: Ja: Nein: Enthaltung:
B7.3			Das immer wieder gern zitierte Hammerschlags- und Leiterrecht gewährt mir kein Recht, im Wege der Selbsthilfe gegen den erklärten Willen des Nachbarn das fremde Grundstück zu betreten oder zu nutzen.	Die §§ 23 und 24 des Brandenburgischen Nachbarschaftsgesetzes (BbgNRG) regeln das Betreten des Nachbargrundstückes zum Zwecke von Bau-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten. Gemäß § 8 BbgNRG sind diese Arbeiten zwei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.	Kein Abwägungserfordernis