

Bekanntmachung der Gemeinde Schorfheide

Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 426

„Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ im Ortsteil Lichterfelde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung 03/2022

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat in ihrer Sitzung am 27. April 2022 mit Beschluss Nr. BA/0208/22 den 2. Entwurf und die dazugehörige Begründung zum 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ gebilligt und zu diesem Bebauungsplan die erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage beschlossen.

Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ liegt einschließlich Begründung

vom 30. Mai bis zum 30. Juni 2022

im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide (Raum 2.11), Erzbergerplatz 1,
16244 Schorfheide, OT Finowfurt, während folgender Zeiten:

montags, mittwochs,

donnerstags: 08:00–12:00 und 13:00–16:00 Uhr,

dienstags: 08:00–12:00 und 13:00–18:00 Uhr,

freitags: 08:00–12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ unberücksichtigt bleiben.

Der 2. Entwurf ist auch auf unserer Internetseite unter <http://www.gemeinde-schorfheide.de> unter Bürgerservice/Städtebauliche Planungen/Öffentliche Beteiligung hinterlegt. Zusätzlich sind die Unterlagen unter <http://www.uvp-verbund.de/bb> einsehbar.

Ziel des Planverfahrens ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Das Allgemeine Wohngebiet ist in zwei Areale unterteilt. Das WA1, in zwei Teilbereichen an der Eberswalder Straße, dient der Errichtung von insgesamt vier Wohngebäuden mit Mietwohnungen, die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwingend zwei. Das restliche Areal des Plangebietes, WA2, dient der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Hier beträgt die maximale Anzahl der Vollgeschosse zwei.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den Bebauungsplan auf der Grundlage des

§ 13b BauGB aufzustellen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises Barnim vom 08.11.2021 (untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde), des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz und Gewässerschutz vom 21.10.2021, die Stellungnahme des Landesbetrieb Forst vom 26.10.2021 sowie die Stellungnahme des Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände.

- Die untere Naturschutzbehörde weist auf die Veränderungen in Bezug auf Kaltluftentstehungsgebiete hin. Der Versuch einer Biberansiedlung am Graben weist auf erhöhte Wasserstände im Graben hin. Die zu erhaltenden Bäume am Graben sollten als solche festgesetzt werden.
- Die untere Wasserbehörde weist auf den hohen Grundwasserstand im Plangebiet hin.

- Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz gibt an, dass erhebliche Bedenken zur Planung bestehen. Zur Überwindung der Bedenken sind die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen gutachterlich zu untersuchen und geeignete Maßnahmen der Minderung zu betrachten, ggf. festzusetzen.
- Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserschutz, übermittelt den Gewässersteckbrief des Lichterfelder Hauptgraben, die Anforderungen der EU-WRRL und fordert einen größeren Abstand der Bebauung von der Böschungsoberkante des Grabens. Mit ergänzender Stellungnahme vom 01.11.2021 wird der Planung gemäß vorliegender Planzeichnung zugestimmt.
- Der Landesbetrieb Forst hat keine Bedenken zur Planung, da keine Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz betroffen sind.
- Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hält die innerörtliche Bebauung zum Schutz von Grünlandbiotopen für überwiegend problematisch und wies daraufhin, dass die Gehölze im Plangebiet weitestgehend zu erhalten sind. Ersatzpflanzungen sollten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erfolgen.

Das Umweltgutachten mit Artenschutzfachbeitrag enthält folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- mit folgenden wesentlichen Auswirkungen auf die Tiere: Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum der im Plangebiet vorkommenden verschiedenen Vogelarten. Es wurde das Vorkommen von Biber, Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien, Amphibien, Landmollusken und Insekten untersucht. Für den Verlust an Habitaten werden Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechse wurde ein Artenschutzfachbeitrag mit Vergrämuungsmaßnahmen erstellt.
- mit folgenden wesentlichen Auswirkungen auf die Pflanzen: Informationen zu den Einflüssen auf die Pflanzen und sonstiger Vegetation im Plangebiet durch die geplante Nutzung. Der Verlust an geschützten Gehölzen im Geltungsbereich wird durch vorgeschriebene Ersatzbaumpflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, wie die Beachtung von besonderen Bauzeiten und Termine für Gehölzschnitt und -rodung. Altbäume am Graben werden erhalten.
- mit folgenden wesentlichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft: Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen auf die Lufttemperatur, die Luftfeuchte und Verdunstungsenergie, die sich mit der geplanten Bebauung einstellen.

Weiterhin liegen die schalltechnische Untersuchung des ALB Akustiklabor Berlin vom 13.12.2021 einschließlich deren ergänzende Stellungnahme vom 17.03.2022 öffentlich aus. In der schalltechnischen Untersuchung werden die zu erwartenden Lärmimmissionen der angrenzenden Landesstraßen ermittelt und textliche Festsetzungen zur Einhaltung von gesunden Lebensverhältnisse getroffen. Die ergänzende Stellungnahme nimmt Bezug auf die erfolgte Umplanung des Plangebietes.

Der Bericht der Bodenuntersuchung von Herrn Dipl.-Geol. Thomas Schwenkel vom 22.06.2019 liegt ebenfalls öffentlich aus.

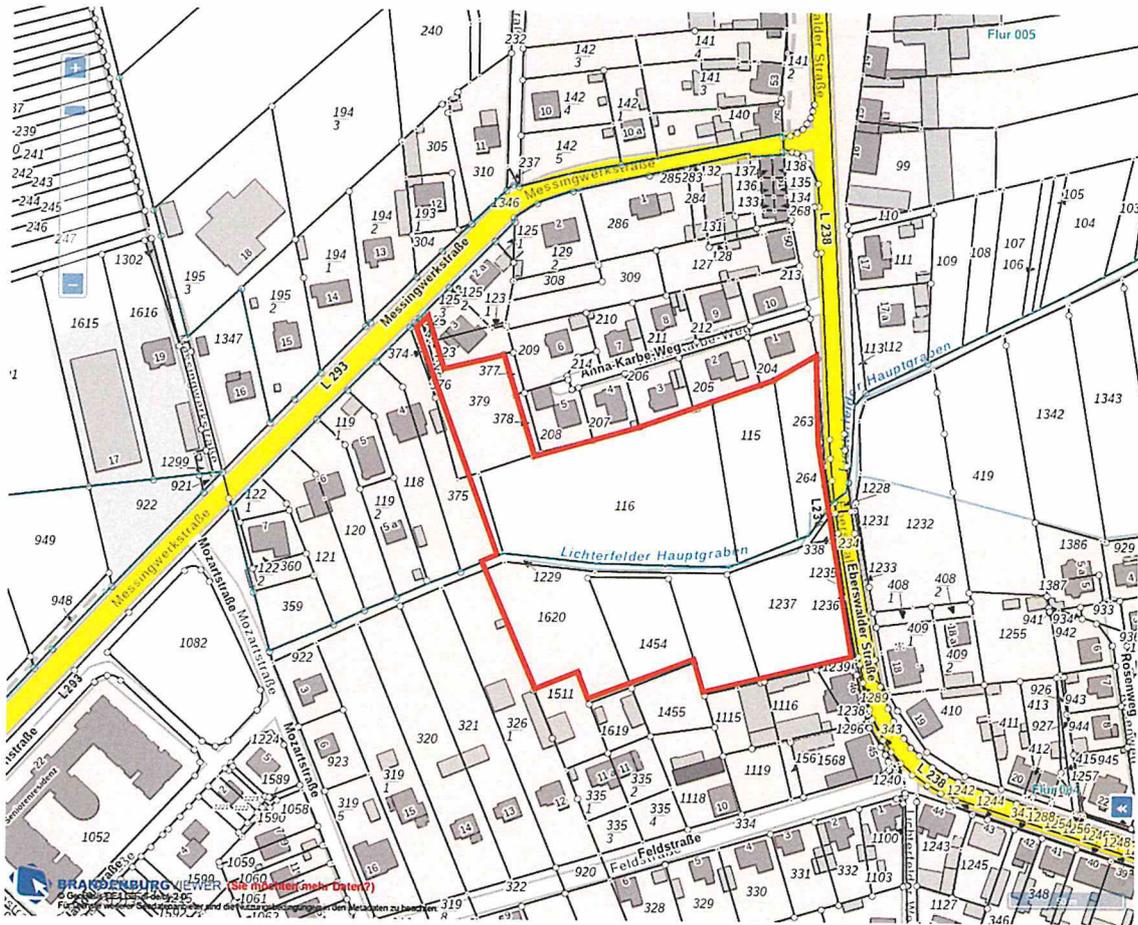
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 426 „Wohnen am Lichterfelder Hauptgraben“ zwischen Eberswalder Straße und Messingwerkstraße gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Lichterfelde, Flur: 4, Flurstücke: 338 tlw., 1229 tlw., 1237, 1454, 1620

Gemarkung: Lichterfelde, Flur: 5, Flurstücke: 115, 116, 264, 374, 375 tlw., 379 tlw.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,88 ha.



Die Übersichtskarte (unmaßstäblich) ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Schorfheide, 28. April 2022




Wilhelm Westerkamp
Bürgermeister