

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 533 „Wohnen und Parken Kleine Gasse Altenhof“

Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand der Bearbeitung 08/2022

Begründung

Planungsträger: Gemeinde Schorfheide
Der Bürgermeister
Erzbergplatz 1
16244 Schorfheide



Bauleitplanung: **BfS** – Büro für Stadtplanung Ralf Hennings
Christinenstraße 36
10119 Berlin
fon 030 – 87 33 83 60
fax 030 – 44 05 58 23
mobil 0172 – 274 63 94
E-Mail ralf.hennings@hennings-gill.de

Vorhabenträgerin: Elena Kories
Dürerstraße 5
12202 Berlin

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	2
Inhaltsverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
A Planungsgegenstand	6
A.1 Anlass und Erforderlichkeit	6
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	8
A.2.1 Räumliche Lage.....	8
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
A.2.3 Erschließung.....	10
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	11
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	11
A.3.2 Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin	15
A.3.3 Flächennutzungsplan.....	16
A.3.4 Landschaftsplan.....	16
A.3.5 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen – Denkmalschutz	17
B Planinhalte und Planfestsetzungen	18
B.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
B.1.1 Verkehrskonzept und Erschließung.....	18
B.1.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	18
B.1.3 Landschaftsplanerisches Konzept.....	18
B.2 Begründung der Festsetzungen	19
B.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
B.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
B.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
B.2.4 Bauweise	22
B.2.5 Verkehrsflächen	23
B.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt.....	23

B.2.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	24
B.2.8	Pflanzlisten	25
B.2.9	Hinweise (ohne Normcharakter) und Kennzeichnungen.....	26
B.2.10	Weitere Hinweise zur Aufnahme in den Durchführungsvertrag	27
	Hinweise zur Einfriedung	27
	Hinweise zum Immissionsschutz.....	27
	Hinweise zum Niederschlagsentwässerungskonzept.....	28
	Hinweise zur nachträglichen Prüfung ordnungsgemäßer Baumfällungen und Beachtung artenschutzrechtlicher Erfordernisse im Zuge der Errichtung des Parkplatzes im Jahr 2018.....	29
B.3	Flächenbilanz.....	30
C	Auswirkungen der Planung	31
C.1	Bodenordnung	31
C.2	Kosten	31
D	Auswirkungen des Vorhabens	32
D.1	Bestand, Auswirkungen und Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung der Auswirkungen	32
D.1.1	Orts- und Landschaftsbild	32
D.1.2	Nutzungen	32
D.1.3	Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft	33
D.1.4	Gesundheit / Lärm	33
D.1.5	Arten und Biotope	34
D.1.6	Schutzgebiete	34
D.1.7	Boden	35
D.1.8	Wasser	35
D.1.9	Luft und Klima.....	36
D.1.10	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
D.2	Darstellung der Auswirkungen	36
D.2.1	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ...	36
D.3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	37
D.4	Auswirkungen auf den Verkehr	37
D.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	37
D.6	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	37
E	Verfahren.....	38
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	38

E.1.1	Mitteilung der Planungsabsicht	38
E.1.2	Aufstellungsbeschluss	38
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	38
E.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	38
E.2.2	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	38
F	Durchführungsvertrag.....	39
G	Rechtsgrundlagen	40
H	Quellen- und Literaturverzeichnis, Kartengrundlagen	42
I	Dokumenten- / Anlagenverzeichnis	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet.....	8
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im engeren Gemeindegebiet.....	9
Abbildung 3: Darstellungen des FNP der Gemeinde Schorfheide im OT Altenhof	16
Abbildung 4: Lage des Bodendenkmals 40.001.....	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	30
-------------------------------	----

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BarBaumSchV	Barnimer Bauschutzverordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BLDAM	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
GRZ	Grundflächenzahl
GVBI	Gesetz- und Verordnungsblatt
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
NatSchZustV	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung)
MLUK	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (des Landes Brandenburg), Rechtsnachfolgerin vom MLUL in der Legislaturperiode 2019-2024
MLUL	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (des Landes Brandenburg)
NSG	Naturschutzgebiet
ROG	Raumordnungsgesetz
VBP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
uNB	untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Eine private Investorin beabsichtigt, im Ortsteil Altenhof der Gemeinde Schorfheide in der Kleinen Gasse 5 auf den Flurstücken 236, 237, 238 und 240 zwei zweigeschossige Townhouses mit insgesamt 11 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage zu errichten. Die Wohneinheiten der Reihenhäuser sollen eine Wohnfläche von jeweils ca. 100 bzw. 120 m² besitzen. Die fußläufige Erschließung der Häuser erfolgt über die Straße „Kleine Gasse“. Die Einfahrt zur einspurigen Tiefgarage (mit Ampelschaltung) führt über eine Rampe von der Joachimsthaler Straße. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von 43 Stellplätzen, von denen 22 für die Bewohner der Townhouses vorgesehen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB. Da das Vorhaben das ortsübliche Maß der Nutzung überschreitet, wäre es nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig und ein Planerfordernis ist gegeben.

Nach Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) hat die Gemeinde Schorfheide im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu schaffen, indem die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide in der Sitzung vom 24. Juni 2020 mit Beschluss-Nr. BA/0086/20 einen Aufstellungsbeschluss für den VBP Nr. 533 „Wohnen und Parken Kleine Gasse Altenhof“ fasste.

Im Ortsteil Altenhof ist das Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp, was zu einem relativ homogenen Ortsbild, aber auch zu einem sehr einseitigen Angebot an Wohnformen führt. Die Schaffung von in Altenhof bisher kaum vorhandenen Mietwohnungen lässt sich wirtschaftlich nur in dichter Bauweise als der ortstypischen Einfamilienhausbauweise darstellen. In der Abwägung dieser Belange wird daher eine maßvolle Veränderung des Ortsbildes angestrebt, um das Wohnungsangebot in Altenhof bedarfsgerecht ergänzen zu können. Zur Absicherung der baulichen Umsetzung des Vorhabens wählt die Gemeinde einen VBP. Zusammen mit dem Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und ggf. Erschließungskosten zu tragen. Zudem wird über das Baulandmobilisierungsgesetz in Verbindung mit § 13a BauGB die Gemeinde in die Lage versetzt, vordringlich die Innenentwicklung zu stärken, die Umsetzung des Vorhabens abzusichern und die geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren. Somit wird auch den rechtlichen Vorgaben des § 1a BauGB entsprochen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Reduzierung der Neuversiegelung vor allem in den Außenbereichen. Überdies soll mit der intendierten Stärkung der Innenentwicklung die Wohnqualität gewahrt und verbessert sowie die städtebaulichen und ökonomischen Qualitäten gestärkt werden.

Auch wird durch die Entwicklung eines Vorhabens im Innenbereich die Ressourceneffizienz in einer weitläufigen und verhältnismäßig dünn besiedelten Region verbessert.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde festgelegt, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Nachweis der Einhaltung der Bedingungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen für das gewählte Verfahren liegen vor, weil

- das Bauvorhaben der Wiedernutzbarmachung einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche sowie der Nachverdichtung dient und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt;
- durch den VBP mit ca. 760 m² Grundfläche deutlich weniger als die max. zulässigen 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und der Schwellenwert (20.000 m²) auch durch die Kumulation weiterer in Aufstellung befindlicher bzw. rechtskräftiger Bebauungspläne nicht erreicht wird¹. Bei dieser Prüfung wurde zunächst unterstellt, dass die vorgenannten Pläne sowohl in einem engen zeitlichen, sachlichen als auch räumlichen Zusammenhang stehen.² Alle drei Kriterien müssen gemeinsam vorliegen. Ein Zusammenhang im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist aus folgenden Gründen nicht gegeben:
 - o Schon ein räumlicher Zusammenhang ist nicht gegeben, da die Bebauungspläne keine gemeinsamen Grenzen aufweisen.
 - o Ein zeitlicher Zusammenhang ist auch nicht gegeben, da die Bebauungspläne nicht parallel oder in unmittelbarem Anschluss hintereinander entwickelt werden/wurden. Der VBP 531 (Uferstraße) ist seit 2013 rechtskräftig.
 - o Ein sachlicher Zusammenhang besteht nicht. Selbst bei einem sachlichen Zusammenhang mit anderen Vorhaben in Altenhof hindert es das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht, solange damit die drei Kriterien nicht erfüllt wären. Es ist nicht absehbar, dass weitere Vorhaben einen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang herstellen könnten.
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant sowie
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

¹ Der vorliegende, im Verfahren befindliche VBP 533 (Parken und Wohnen Kleine Gasse) umfasst eine Grundfläche von ca.760 m², der rechtskräftige VBP 531 (Uferstraße) aus 2013 besitzt eine Grundfläche von ca. 9.390 m², der mit Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2021 noch in der Phase des Vorentwurfs befindliche VBP 534 (Weißer Hirsch Adolf-August-Straße) besitzt eine Grundfläche von ca.1.010 m² und ein möglicher Bebauungsplan „Fontaneplatz“, für den bisher kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, könnte eine Grundfläche von ca. 6.000 m² umfassen (zusammen ca. 17.920 m²).

² Vgl. Robl 2010, S. 227.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortskerns Altenhof der Gemeinde Schorfheide an der Ecke Joachimsthaler Straße / Kleine Gasse (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet

Kartengrundlage: WebAtlasDE Fix BE/BB, ALKIS und DOP 20c © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 04.07.2022.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der ca. 0,2 Hektar große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 236, 237, 238 und 240 sowie die angrenzenden öffentlichen Straßen Joachimsthaler Straße (Flurstück 283) einschließlich des Gehweges (Flurstück 282) und Kleine Gasse (Flurstück 372) jeweils bis zur Straßenmitte (vgl. Abbildung 2).

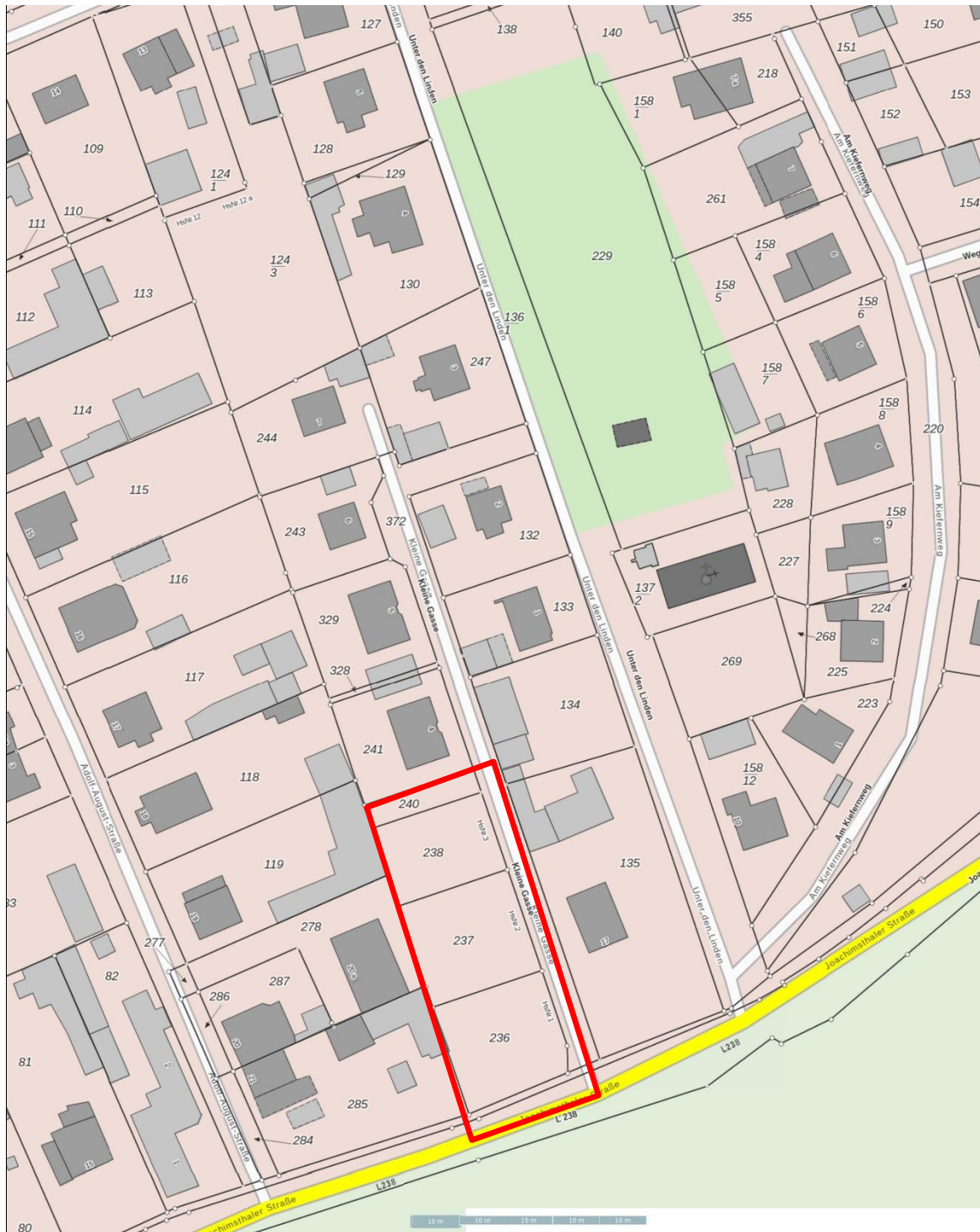


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im engeren Gemeindegebiet

Kartengrundlage: WebAtlasDE Fix BE/BB und ALKIS © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 04.07.2022.

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 236, 237, 238 und 240 in der Gemarkung Altenhof, Flur 2 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Flurstücke 282 und 372 (Straße „Kleine Gasse“), die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide. Das Flurstück 283 (Landesstraße L 238) befindet sich im Eigentum der Landesstraßenverwaltung des Landes Brandenburg.

A.2.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Westlich, nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt jeweils Einfamilienhausbebauung an, südlich der Joachimsthaler Straße ein Waldgebiet.

A.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Kleinen Gasse und der Joachimsthaler Straße, deren Straßenbaulastträgerin die Gemeinde Schorfheide ist.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom, Medien, Trink- und Schmutzwasser ist gesichert: Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch den Anschluss an das Wassernetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA). Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der E.DIS Netz GmbH.

Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Kreiswerke Barnim.

Eine Löschwasserversorgung durch die im Umfeld des Plangebiets befindlichen Hydranten ist rechtlich nicht gesichert. Außerdem müsste die tatsächliche Leistungsfähigkeit der vorgenannten Hydranten überprüft werden.

Die Löschwasserversorgung ist deshalb für das geplante Vorhaben nur mit zusätzlichen Maßnahmen sichergestellt. Bei Nutzungen, die über die örtlichen Verhältnisse hinausgehen und somit eine deutlich höhere Löschwasserversorgung erfordern, ist die Löschwasserversorgung durch die Vorhabenträger sicherzustellen. Gemäß Aussage des Landkreises Barnim ist rechnerisch eine Wasserentnahme von 96 m³ über 2 Stunden zu gewährleisten. Hierfür ist für das geplante Vorhaben eine zusätzliche Löschwasserentnahme zu schaffen. Die gesamte erforderliche vorzuhaltende Löschwassermenge soll unter der Bodenplatte in einem Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ errichtet werden (siehe Anlage 6). Alternativ wird ein Löschwasserbrunnen vorgesehen.

Die Löschwasserentnahmestelle wird im Einvernehmen mit dem Ordnungs-, Schul- und Sozialamt der Gemeinde Schorfheide sowie in Abstimmung mit einem Brandschutzprüfer und der Feuerwehr festgelegt. 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.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.

Sie ergeben sich weiterhin aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das geplante Vorhaben entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll. Das bedeutet, dass zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven Priorität haben. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen anzustreben, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen wird der Ortskern stärker herausgebildet. Vorhandene Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur können besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte

zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 LEPro).

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z; verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G; allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 533 „Wohnen und Parken Kleine Gasse Altenhof“ sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

Festlegungskarte

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Bebauungsplangebiet nicht im Freiraumverbund, der jedoch unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzt.

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen.

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Z.5.5 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

6 Freiraumentwicklung

G 6.1 Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung von nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und*
- die Inanspruchnahme minimiert wird,*

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,*
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.*

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 533 „Wohnen und Parken Kleine Gasse Altenhof“ gestellt. In Ihrer Antwort vom 05.06.2020 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Im Einzelnen wird erläutert, dass

- der Geltungsbereich an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt und damit mit Ziel 5.2 LEP HR vereinbar ist;
- es sich bei der Gemeinde Schorfheide nicht um einen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Sinne der Ziele 5.6 bzw. 5.7 LEP HR handelt, weshalb die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 5.5 LEP HR für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Weil es sich bei der Planung um einen Fall der Innenentwicklung handelt, ist die geplante Wohnbaufläche nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen, die der Gemeinde in einem Umfang von 10 ha zur Verfügung steht.

Der Wachstumsbedarf an neuen Wohnflächen aller Ortsteile außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung darf zusammengefasst und nach Planungsermessen auf einzelne Ortsteile verteilt werden.

Regionalplan Uckermark-Barnim

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim 2022, bestehend aus Text und Festlegungskarte, liegt im Entwurf vor.

Gem. der Festlegungskarte (Stand Beschluss der 38. Regionalversammlung am 22.06.2022) ist der Ortsteil als Ortslage im Vorranggebiet „Freiraumverbund (Z 6.1)“ dargestellt. Bezogen auf die wirtschaftliche Entwicklung wird die gesamte Region um den Werbellinsee, somit auch der Ortsteil Altenhof, als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ gekennzeichnet.

Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Brandenburg von 2001 umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das LEPro 2007 und den LEP HR eingeflossen sind. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

A.3.2 Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin

Der Ortsteil Altenhof und somit das Plangebiet liegen in der allgemeinen Schutzgebietsfläche des Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, sind jedoch nicht Bestandteil der Schutzzonen 1 und 2³.

Bezogen auf die gemeindliche Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten, die durch das damalige Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)⁴ festgesetzt wurden, deren Rechtsnachfolger das MLUK ist, besteht Informations- und Klarstellungsbedarf zu § 1 Abs. 1 Satz 1 NatSchZustV hinsichtlich der Zuständigkeiten zur Entscheidung des regelmäßig bestehenden Normenkonfliktes zwischen dem Bauleitplan als kommunaler Satzung und der LSG-Verordnung.

Daher ergeben sich gem. des entsprechenden Erlasses vom 22.09.2017 für den vorliegenden VBP folgende Hinweise und Festlegungen gem. Pkt. 2.1 (Bauleitpläne, die Einzelvorhaben vorbereiten):

Umfasst ein Bauleitplan lediglich ein Einzelvorhaben, kommt ein Zustimmungsverfahren beim MLUK als Verordnungsgeber nicht in Betracht.

Bauleitpläne für Einzelvorhaben sind dadurch gekennzeichnet, dass

1. die geplante bauliche Entwicklung so konkret absehbar ist, dass sie von der Genehmigungsbehörde bereits auf Planungsebene abschließend beurteilt werden kann,
2. grundsätzlich weniger als 5 Hektar Plangebiet bzw. überplante Schutzgebietsfläche von dem projektierten Einzelvorhaben in Anspruch genommen wird und
3. das Einzelvorhaben des Bauleitplanes nur von einem einzelnen Vorhabenträger realisiert wird.⁵

Die vorgenannten Kriterien sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 533 erfüllt.

Die uNB prüft gemäß § 1 Absatz 1 Satz 1 NatSchZustV, ob ein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1. vorliegt und ob bereits erkennbar ist, dass der Realisierung des projektierten Vorhabens naturschutzrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wird im Ergebnis der Prüfung durch die uNB festgestellt, dass das geplante Einzelvorhaben entweder nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht und damit zulässig ist oder nach der LSG-Verordnung genehmigungsfähig wäre, erhält die Gemeinde als Planungsträgerin eine entsprechende Mitteilung.

Stehen dem projektierten Vorhaben naturschutzrechtliche Vorschriften entgegen, prüft die uNB, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vorliegen (sog. „Planen in die Befreiungslage“). Die uNB teilt das Ergebnis der Prüfung im Rahmen ihrer Stellungnahme im Bauleitplanverfahren mit.⁶

³ Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten, hier Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, 1990.

⁴ Rechtsnachfolger des MLUL wurde mit Beginn der Legislaturperiode 2019-2024 das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK).

⁵ Siehe MLUV, 2017.

⁶ Siehe MLUV, 2017.

Gem. Pkt. 3.1.2 des Erlasses ist somit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB eine Prüfung des Sachverhalts durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (uNB) vorzunehmen.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Der VBP Nr. 533 „Wohnen und Parken Kleine Gasse Altenhof“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.



○ Lage des Plangebiets

Abbildung 3: Darstellungen des FNP der Gemeinde Schorfheide im OT Altenhof⁷

A.3.4 Landschaftsplan

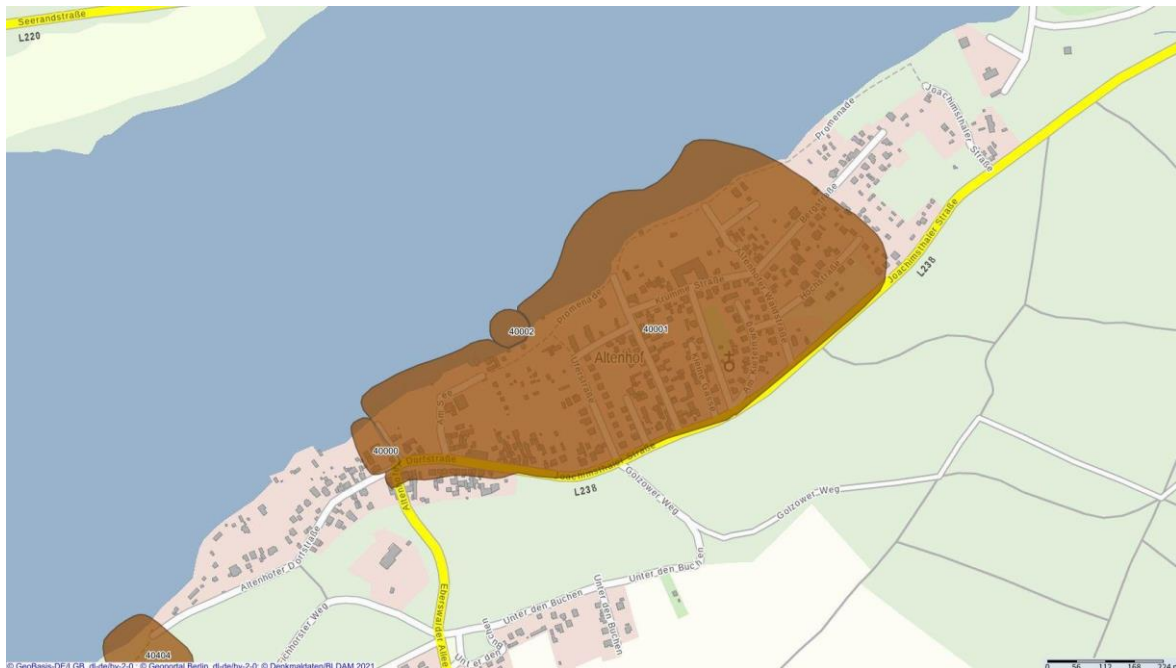
Für den Ortsteil Altenhof wurde ein landschaftsplanerischer Vorentwurf erarbeitet. Die Planung aus dem Jahr 2007 wurde als Beitrag zum Flächennutzungsplan 2009 erarbeitet. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes erfasst in seiner Karte 1 das Plangebiet als Siedlungsgebiet. Für den Arten und Biotopschutz (Karte 2 des landschaftsplanerischen Vorentwurfs) weist das Plangebiet eine sehr geringe Raumbedeutung aus.

⁷ Gemeinde Schorfheide, 2009.

A.3.5 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen – Denkmalschutz

Bodendenkmale

Der Standort des geplanten Bauvorhabens befindet sich im Bereich des bekannten Bodendenkmals 40001 „Dorfkern Neuzeit, Wüstung deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter“. Weitergehende Hinweise sind dem Kapitel B 2.9 Nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.



Braun: Bodendenkmäler

Abbildung 4: Lage des Bodendenkmals 40.001⁸

⁸ Denkmaldaten/BLDAM, 2022; WebAtlasDE Fix BE/BB © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Zugriff 22.04.2022

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.1.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Vorhabengrundstück wird bislang als Parkplatz genutzt. Unterhalb der Townhouses wird eine Tiefgarage errichtet, die sowohl den zusätzlich durch das Vorhaben induzierten Stellplatzbedarf deckt (siehe Anlage 1, Seite 11). Darüber hinaus werden ca. 21 weitere Stellplätze für weitere Interessenten, ggf. auch für Kurzparker errichtet. Diese Stellplätze werden Teil eines Parkraumkonzeptes, das die Vorhabenträgerin im Zusammenhang weiterer Bauvorhaben und in enger Abstimmung mit der Gemeinde unter Berücksichtigung des Mobilitätsverhalten im Tagestourismus entwickelt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt einspurig von der Joachimsthaler Straße aus. Der Richtungsverkehr auf der Zufahrt wird über eine Ampelanlage geregelt.

B.1.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die elf Wohneinheiten der beiden im Townhouse-Stil geplanten Gebäude sollen jeweils drei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 100 bis 120 m² aufweisen. Freiflächen entstehen auf der Rückseite der Gebäude und im Bereich zwischen den beiden Gebäuden (siehe Anlage 1, Seite 1 bis 11 Grundrisse und Schnitte, Bau- und Betriebsbeschreibung).

B.1.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Das landschaftsplanerische Konzept wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie weiterhin im Entwässerungskonzept (siehe Anlage 2, Seite 1 bis 18, Seite 66) dargestellt.

Die Wohnbebauung verfügt über einen Vorgartenbereich entlang der Kleinen Gasse im Osten, von der aus die 11 Wohneinheiten fußläufig erschlossen werden. Mittig zwischen den zwei Baukörpern befindet sich eine Aufenthaltsfläche für die Bewohner: Ein Spielbereich mit Sand und Rasen ermöglicht den Kindern, verschiedene Spielgeräte zu nutzen. Zudem werden Sträucher in Kübel oder kleine Hochbeete gepflanzt. Ein Fahrradstellplatz (zwei Stellplätze je Wohneinheit = 22 Stellplätze) erlaubt das schnelle Abstellen im Außenbereich. Der nördliche Baukörper verfügt rückwärtig zusätzlich über Privatgärten, entlang des südlichen Baukörpers liegt im rückwärtigen Bereich die Zufahrt zur Tiefgarage: PKW-Stellplätze werden überwiegend nur in der Tiefgarage angeboten, so dass der Freiraum nicht von parkenden PKW behindert wird. Für das Kurzzeitparken werden vier Pkw-Stellplätze außerhalb der Tiefgarage vorgesehen.

Der Zugang zu den Häusern ist aufgrund des Höhenunterschieds zur Straße und zu den Gärten, über Treppen und Rampen erreichbar. Da der Vorgartenbereich die funktionalen Anforderungen der Feuerwehr erfüllen muss, werden für die Bepflanzung Rasen oder flache Bodendecker gewählt. Dasselbe gilt für die Bereiche der Tiefgaragenüberdeckung im Norden und Süden des Grundstücks. Ansonsten fügen sich Sorten heimischer Baumarten in das vertraute Orts- und Landschaftsbild ein. Zwischen der Häuserzeile bietet eine Sandbirke Sichtschutz für die Aufenthaltsfläche. Die Gärten bieten trotz ihrer geringen Größe Raum zur Erholung. Auch hier werden heimische Kleinbäume gepflanzt. Flache Mulden sind mit geeigneten Pflanzen ausgestattet, kleine Abstufungen der Gärten ermöglichen eine ebene Gartenfläche. Diese soll mit einer Feldahorn-Hecke eingefriedet werden. Zwischen den Terrassen der einzelnen

Wohnungen werden als Teileinfriedung Sichtschamwände mit einer max. Breite bzw. Höhe von 1,80 m errichtet.

Die Dachflächen der Baukörper sollen begrünt werden. Damit wird ein kühlendes Mikroklima geschaffen. Durch die natürliche Wasserhaltung wird die Verdunstung gefördert, die Retention ermöglicht einen langsamen Abfluss des Regenwassers in das dafür vorgesehene Mulden-Rigolen-System. Die Bereiche der Tiefgarage ohne befestigte Wegefläche werden ebenfalls begrünt. Das betrifft auch eine Terrasse, die den Einfahrtsbereich der Tiefgarage überdeckt.

B.2 Begründung der Festsetzungen

Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen ist im Nachfolgenden kursiv dargestellt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird klargestellt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. §12 BauGB

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, um das gemeindliche Entwicklungsziel zur Schaffung von Wohnungen umzusetzen. Weiterhin trägt der Bebauungsplan Nr. 533 zur Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils bei (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und stärkt die Erweiterung des Wohnraumangebots sowie die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §12 BauGB, §4 BauNVO

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden einzelne ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Der Fokus soll auf der Errichtung von Wohnungen liegen. Dieses Ziel wird im Durchführungsvertrag hinreichend gesichert.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe sollen zur Sicherung einer gewissen Flexibilität und moderner Arbeitsformen nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Dagegen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen müssen zwar in allgemeinen Wohngebieten verträglich sein, führen dennoch häufig durch den Publikums- und Kundenverkehr gerade in Ruhezeiten zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Um zusätzliche Belastungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Beeinträchtigungen maßgeblich erhöhende Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt zudem, da Gartenbau ein flächenintensives Gewerbe ist, welches im Bereich der Innenentwicklung nicht mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB zu vereinbaren ist.

Die Errichtung von Tankstellen ist aufgrund der herausfordernden harmonischen Einpassung in das städtebauliche Gesamtbild und einer zu erwartenden Zunahme des Verkehrs zur Tankstelle unzulässig. Weiterhin ist zu vermeiden, dass durch einen möglichen 24-Stunden-Betrieb der Tankstelle dauerhafte Störpotenziale für zu schützende Wohnbebauung entstehen.

Auch Anlagen für Verwaltungen sind nicht geplant. Der Ausschluss vorgenannter Nutzungen dient auch der Sicherung einer kleinteiligen Grundstücks- und Baustruktur.

Im Übrigen korrespondiert die Festsetzung Nr. 2 mit der Festsetzung Nr. 1, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für sämtliche ausgeschlossene Nutzungen sind im Gemeindegebiet geeignete Standorte vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Baunutzungsverordnung (BaunVO) durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt (siehe Planzeichnung).

Die GRZ wurde auf maximal 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BaunVO entspricht. Die GFZ ergibt sich rechnerisch aus der zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend auf zwei festgesetzt, um eine bungalowartige eingeschossige Bebauung zu vermeiden, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen würde. Eine höhere Bebauung ist städtebaulich ebenfalls nicht erwünscht, da die neuen Gebäude die umliegende Bebauung nicht überragen soll. Deshalb wurde zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Gebäudeoberkante „Dachhaut“ bei 62,0 m über Normalhöhennull festgesetzt, was eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 8 m ermöglicht.

Eine Ausnahme bildet die für die Luft-Wärme-Pumpe vorgesehene Fläche auf dem Dach des Gebäudes. Es wird folgende Festsetzung als Ergänzung der Höhen-Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante 62,0 m) durch untergeordnete technische Anlagen wie z. B. eine Luft-Wärme-Pumpe inkl. ihrer Einhausung ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. BauNVO

Der Bebauungsplan enthält Regelungen zum Umfang der zulässigen Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Entsprechend der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die festgesetzte GRZ bzw. GR durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze) überschritten werden darf, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Aufgrund der geringen Baugebietsgröße und dem gemeindlichen Ziel, ausreichend Stellplätze im Ortsteil Altenhof zur Verfügung zu stellen, wird die Tiefgarage so groß dimensioniert, dass zusätzlich zu den Stellplätzen für die Bewohner auch weitere Stellplätze angeboten werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt und ihren überbauten Flächen sowie die oberirdischen PKW-Stellplätze, und Plätze für Müll inkl. der Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

B.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Durch die Baugrenzen wird lediglich die zulässige Lage der baulichen Anlagen der Hauptnutzung geregelt. Die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehenden Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO regelmäßig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn im Bebauungsplan bzw. im VEP nichts anderes festgesetzt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Ausweisung zweier Baukörper festgesetzt, die dem städtebaulichen Konzept der Vorhabenträgerin entsprechen (siehe Planzeichnung). Im VEP sind die geplanten Nebenanlagen dargestellt. Im VBP ist zum besseren Verständnis die Lage des Spielplatzes und der Fahrradabstellplätze dargestellt.

Zur Klarstellung, wie weit Gebäudeteile über die Baugrenze vortreten dürfen, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen und Treppenhäuser, bis zu einer maximalen Überschreitung von 1,5 m zugelassen werden. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30

vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Reihenhäuser gelten als ein Gebäude.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO

Zu den architektonischen Gliederungen zählen insbesondere: Umschließungsöffnungen, Me-topen, Gesimse, Friese und Vorsprünge.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zu-läs-sig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO

Zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung (z. B. durch Schattenwurf) werden Garagen und überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grund-stücken im allgemeinen Wohngebiet durch die folgende textliche Festsetzung ausgeschlos-sen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 4.3

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der dargestellten Flächen für die Tiefgarage und für die PKW-Stellplätze zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Müllbehälter und sonstige Behälter im Bereich der Hauseingänge und ihren Zuwegungen entsprechend VEP. Die Grundfläche dieser Anlagen beträgt max. 70 m².

Durch diese Festsetzung soll die Überbauung weiterer, nicht durch die Tiefgarage unterbauter Flächen minimiert und beschränkt werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 4.4

Außerhalb der Tiefgarage und außerhalb der Baugrenzen sind max. 4 PKW-Stellplätze aus-schließlich in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO

Durch die Errichtung einer Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet wird sichergestellt, dass ausreichend Parkraum vorhanden ist. Gleichwohl sollen vier oberirdische PKW-Stellplätze er-richtet werden. Ca. 20 m² dieser Stellplatzfläche liegen außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche. Die oberirdischen Stellplätze sollen Kurzzeitparken für die Anwohner, Be-sucher und Anlieferungen durch Liefer- und Paketdienste ermöglichen. Mit dem Angebot soll zudem vermieden werden, dass auf der Joachimthaler Straße und in der Kleinen Gasse ge-parkt wird.

B.2.4 Bauweise

Es werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen, da aufgrund der geringen Größe von Plan- und Baugebiet in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen faktisch nur eine offene Bauweise möglich ist. Die erforderlichen (oberirdischen) Grenzabstände zu den Nachbar-groundstücken werden eingehalten.

Da die Tiefgarage mit einer Länge von über 50 m die beiden durch Baugrenzen voneinander getrennten Gebäude mit einer jeweiligen Länge von ca. 25 m verbindet, könnten planungs-rechtlich ein Grund gegen eine offene Bauweise abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird

auf eine explizite Festsetzung der Bauweise verzichtet, weil dem städtebaulichen Ziel und mit der intendierten Bebauung bereits entsprochen wird.

B.2.5 Verkehrsflächen

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz werden die Joachimsthaler Straße (bis zur Straßenmitte) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Kleine Gasse im Osten (bis zur Straßenmitte) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

B.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Zur Reduzierung des durch das geplante Vorhaben entstehenden Eingriffs in Natur und Umwelt werden nachfolgende Textfestsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Die Befestigung von Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.

Dem Bodenschutzgedanken soll zunächst mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Eingriffe in die Umwelt können teilweise gemindert werden. Zum Schutz des Bodens im Sinne der Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung sowie als Beitrag zur Niederschlagsentwässerung wird die Art und Weise der Befestigung von Wegen geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Dies gilt nicht für technische Anlagen und Einrichtungen sowie Belichtungsflächen. Deren Flächenanteile dürfen max. 20 % der Dachflächen betragen. Von dieser Begrenzung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet sowie auf Grundlage des Niederschlagsentwässerungskonzepts (siehe Anlage 10) wird eine Dachbegrünung sowie ein Pflanzgebote (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.3) festgesetzt. Diese Festsetzungen korrespondieren mit den Darstellungen des VEP und dem Niederschlagsentwässerungskonzept. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Bis zu einer Dachneigung von 15° kann die normale Flachdach-Begrünungstechnik eingesetzt werden.

Auch aus der Anlage 1 (Seite 4 bis 6) wird ersichtlich, dass die Baukörper (Hauptanlagen) mit Flachdach ausgebildet werden. Dies wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, sodass eine Dachbegrünung für diese Gebäude sichergestellt ist.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Auf dem Baugrundstück sind die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen, wobei Pflanzungen aus den Empfehlungen der Pflanzliste vorgesehen werden sollen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke gemäß § 8 BbgBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage von Schottergärten erfolgt in der Praxis jedoch unbeachtet der Regelungen des § 8 BbgBO. Schottergärten gelten zwar als pflegeleicht, unkrautfrei und modern, sind aber nicht naturverträglich. Schottergärten bieten insbesondere für Vögel und Insekten kein Nahrungsangebot. Des Weiteren heizen sich Schotterflächen im Sommer massiv auf, was das Kleinklima schädigt. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser ist gestört. Um diese negativen Auswirkungen der Schotter- bzw. Kiesgärten zu vermeiden, wurde diese Festsetzung aufgenommen.

B.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Bodendenkmale

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 (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um das Bodendenkmal Landesliste Nr. 40.001, eine ausgedehnte bronzezeitliche und jungslawische Uferrandsiedlung sowie eine mittelalterliche Wüstung auf der durch die neuzeitliche Ortslage Altenhof teilweise überbauten sandigen Uferterrasse am Südostufer des Werbellinsees.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. 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); Erdeingriffe 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 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 von der Veranlasserin bzw. dem Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu

gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit der eingesetzten archäologischen Fachfirma abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

2. Die Termine der Erdarbeiten und die beauftragte archäologische 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).

3. 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).

4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

Im Bereich eines Bodendenkmals sind Erdarbeiten erlaubnispflichtig. Sofern für Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

B.2.8 Pflanzlisten

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Baugebiet:

Pflanzliste 1: Solitär bäume (fett = Baumpflanzungen gem. VEP für das Baugrundstück)

- Ahorn-Arten (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*)
- **Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Ebben's Column')**
- **Baumhasel (*Corylus colurna* 'Fastigiata')**
- Eichen (*Quercus robur*, *Q. petraea*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Gemeine Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linden (*Tilia cordata*, *T. platyphyllos*)
- Obstbaumarten (Hochstämme)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- **Sandbirke (*Betula pendula* 'Youngii')**
- **Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')**

Pflanzliste 2: Sträucher und Hecken (fett = Strauch- und Heckenpflanzungen gem. VEP für das Baugrundstück)

- **Besenheide (*Calluna vulgaris*)**
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- **Felsen-Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum s.l.*)**
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Coryllus avellana*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- **Japan-Segge (*Carex morrowii*)**
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- **Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa s.l.*)**
- Rosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- **Sperrige Herbst-Aster (*Aster divaricatus*)**
- **'Texas Scarlet' Zierquitte (*Chaenomeles x superba*)**
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

B.2.9 Hinweise (ohne Normcharakter) und Kennzeichnungen

Kennzeichnungen gemäß § 9 Absatz 5 BauGB (z. B. Altlastenverdachtsflächen) sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine Sachverhalte vorhanden sind, die eine Kennzeichnung erforderlich machen.

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen sowie für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

Stellplatzsatzung

Die Gemeinde hat eine Stellplatzsatzung erlassen, bekanntgemacht am 11.02.2010, nach deren Maßgabe die vorzusehende Anzahl an Stellplätzen entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln ist. Maßgeblich ist die jeweils geltende Fassung. Auf die Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)

Für das Plangebiet gelten die Regelungen des Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz. Hier vor allem die Regelungen zu den Pflanzabständen zum Nachbargrundstück. Diese sind unter anderen Vorschriften, Regelungen, Gesetze bei der Bebauung und der Nutzung des Grundstückes zu beachten.

Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV)

Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) vom 12.02.2014.

Geltungsbereich VEP und VBP

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überein.

B.2.10 Weitere Hinweise zur Aufnahme in den Durchführungsvertrag

Hinweise zur Einfriedung

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Festlegungen zu Einfriedungen sowie deren Ausführung erforderlich. Im Einzelnen:

- Zur Straße „Kleine Gasse“ ist der Vorgartenbereich aufgrund der freizuhaltenden Aufstellungsfläche freizuhalten.
- Die Regelungen zu den Einfriedungen zu den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken werden privatrechtlich vereinbart. Zur Sicherung der Durchgängigkeit insbesondere für Kleintiere sollen Einfriedungen sockelfrei hergestellt werden.
- Sichtschutzwände zwischen den einzelnen Terrassenbereichen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Vorgenannte Regelungen werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

Hinweise zum Immissionsschutz

Für den VBP war es nicht erforderlich, ein Schallschutzgutachten zu erarbeiten. Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Schorfheide weist für das Plangebiet keine besonderen Anforderungen aus. Bei der Bewertung wurden auf Daten aus dem Jahr 2015 zu folgenden Straßenabschnitten in der Umgebung zurückgegriffen:

- L 220 (Rosenbeck, Eichhorst, Wildau Richtung Joachimsthal): 3.367 KFZ/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 94 Fahrzeugen
- L 283 (Oderberg-Angermünde; Zählstelle nördlich Parstein): 2.746 KFZ/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 166 Fahrzeugen
- L 200 (Sandkrug, Chorin, Serwest; Zählstelle Sandkrug: 3.345 KFZ/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 164 Fahrzeugen.⁹

Für das an die L 238 angrenzende Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass Belastungen deutlich über den Daten nahegelegener Zählstellen der Umgebung liegen, weil mit Ausnahme der örtlichen Verkehre die Zielverkehre nach Altenhof an den oben genannten Zählstellen miterfasst wurden.

Die Ergebnisse eines Schallschutzgutachtens, das für den B-Plan 502 der Gemeinde Schorfheide erstellt wurde und bezogen auf die angenommene durchschnittliche täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 3.000 KFZ je 24 Stunden (aufgerundetes Mittel der vergleichbaren Straßen) und bezogen auf die Lage der Wohnungen zur L 238 als Referenz übertragbar erscheint, sind sowohl tagsüber als auch nachts Überschreitungen des orientierenden Außenlärmpegels von ca. 8 bis 11 dB (A) zu erwarten. Abwägend wäre anzuführen, dass das geplante Wohngebiet sich innerhalb der Ortschaft befindet und von einer geminderten zulässigen

⁹ Vgl. © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, dl-de/by-2-0, © Die Autobahn GmbH des Bundes, dl-de/by-2-0"; Zugriff 27.04.2022 und zuletzt 15.08.2022.

Fahrgeschwindigkeit (hier von 30 km/h anstelle von 50 km/h im Referenzgebiet) auszugehen ist und die bereits vorhandene Bebauung eine ungehinderte Schallausbreitung mindert.

Es ist daher anzunehmen, dass die Beurteilungspegel unter den hier angeführten Werten liegen werden. Anhand der oben genannten Werte ergibt sich ein erforderliches Bauschalldämmmaß für die Außenbauteile von 30 dB bis 35 dB (A). Die einzuhaltenden Innenschallpegel von 40 dB (A) tagsüber und 30 dB (A) nachts können in den Gebäuden gewährleistet werden, da die straßenzugewandte Gebäudefassade keine Fensteröffnungen aufweist.

Auch vor dem Hintergrund der geltenden Wärmeschutzanforderungen für Wohngebäude wird dieses Maß eingehalten, zumal die fensterlose Gestaltung des Gebäudes an der Südfassade (parallel zur Joachimthaler Straße) als passive Schallschutzmaßnahme schallmindernd wirkt, nicht zuletzt um das städtebauliche Ziel, die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, zu erreichen.

Für die Heizung und Warmwasserbereitung ist eine zentrale Gastherme in Kombination mit einer Luft-Wärme-Pumpe vorgesehen. Die Wärmepumpe wird auf dem Dach errichtet. Um die Geräusentwicklung auf das mögliche Minimum zu beschränken, sind technische und weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Entkopplung von der restlichen Bausubstanz ist anzustreben.

Die mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen werden somit deutlich gemindert bzw. minimiert. Für den Betrieb der Wärmepumpen ist dabei sicherzustellen, dass die nach TA Lärm zulässigen Geräuschemissionen nachts in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr den Wert von 40 dB (A) und tagsüber einen Wert von 55 dB (A) nicht überschreiten.

Auch der Ein- u. Ausfahrbereich der Tiefgarage wird unter Berücksichtigung der Geräusentwicklung in der Nachbarschaft hergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von erheblich negativen Auswirkungen durch die Entwicklung des Plangebietes zum Wohngebiet nicht auszugehen ist, da erhebliche schädliche Emissionen durch die Wohnbebauung nicht verursacht werden und Beeinträchtigungen auf die geplante Nutzung ausgeschlossen sind.

Vorgenannte Vorgaben zur Sicherung des Lärmschutzes werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

Hinweise zum Niederschlagsentwässerungskonzept

Aufgrund des mit dem Vorhaben verbundenen hohen Versiegelungsgrades wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet, das als Anlage 2 Bestandteil des VBP wird.

Gem. § 54 Abs. 4 BbgWG ist das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist. Sollte die Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen zu speichern.

Für die Versickerung des auf 1.650 m² anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, bestehend aus 705 m² Dachfläche extensiv begrünt. Für 650 m² befestigte Fläche und Wegefläche stehen 239 m² Versickerungsflächen zur Verfügung. Unter Einbeziehung von Parametern wie Drainsteinen, Aufbauhöhe sowie Mulden und einem Mulden-Rigolen - System entspricht die gesamte Versickerungsleistung einer abflusswirksamen Fläche von 881 m².

Die tatsächliche abflusswirksame Fläche AU ist mit 740 m² kleiner. Damit ist der Nachweis erbracht, dass das gesamte Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

Hinweise zur nachträglichen Prüfung ordnungsgemäßer Baumfällungen und Beachtung artenschutzrechtlicher Erfordernisse im Zuge der Errichtung des Parkplatzes im Jahr 2018

Im Jahr 2018 wurde das Grundstück planiert und aufgeschottert und wird seitdem als Parkplatz genutzt. Auf der Fläche befindet sich keine naturschutzrechtlich relevante Vegetation. Durch die Realisierung des Bauvorhabens werden neue Vegetationsbereiche angelegt.

Der amtliche Lageplan vom 22.01.2015 (siehe Anlage 3) erfasst den Stand vor Herstellung des Parkplatzes einschließlich der damals vorhandenen Baumpflanzungen. Die Gemeinde formulierte mit Bezug auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (uNB) aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Mail vom 20.07.2022 folgende Prüfaufträge:

- Wurden damals durch das Vermessungsbüro alle relevanten Bäume eingemessen und unterlagen diese Bäume ggf. der Baumschutzverordnung?
- Ging die Herstellung des Parkplatzes damals mit einem artenschutzrechtlichen Eingriff einher?

Nach Prüfung von Lageplan und Vergleichsfotos wurden alle relevanten Bäume eingemessen. Nach der seinerzeit gültigen Barnimer Baumschutzverordnung (Feb. 2014) unterlagen keine Bäume dessen Schutz. Ein Ausgleich für den Entfall dieser Lebensräume war und ist nicht erforderlich.

Bezüglich einer Bewertung zu artenschutzrechtlichen Eingriffen nach §§ 44 und 45 BNatSchG und Ausgleichmaßnahmen wie z. B. Nistkästen konnte nicht abschließend geklärt werden, ob die Bauarbeiten/Rodungen des Parkplatzes damals während der Brut-/Nistzeit stattgefunden hatten, ob es zu etwaigen Störungen für Fledermaus-Quartiere gekommen war und ob diesbezüglich ggf. schon Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Unabhängig von der abschließenden Klärung der vorgenannten Sachverhalte beabsichtigt die Vorhabenträgerin, Nistkästen o. ä. für Brutvögel oder Fledermäuse im Plangebiet anzubringen. Einzelheiten zu dieser Maßnahme, wie bspw. die Art und Anzahl der anzubringenden Nistmöglichkeiten sowie der Pflegemaßnahmen, werden in Abstimmung mit der uNB konkretisiert und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

B.3 Flächenbilanz

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Fläche (m²)	Festgesetzt (GRZ)	
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet	1895		
	davon Gebäude	702	0,4	0,8
	davon Tiefgarage (TGa) inkl. Zufahrt und unterbaute Terrassen (Flächen außerhalb der Baugrenzen)	674		
	Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Flächen für die TGa	70		
Verkehrsfläche	Straßenverkehrsflächen	346		
Geltungsbereich		2.241		

Tabelle 1: Flächenbilanz

C Auswirkungen der Planung

C.1 Bodenordnung

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

C.2 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schorfheide weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Umsetzung des geplanten Vorhabens Kosten. Die Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens stehenden Kosten durch die Vorhabenträgerin ist im Rahmen einer Kostenübernahmevereinbarung geregelt und wird weiterhin durch den Durchführungsvertrag gesichert.

D Auswirkungen des Vorhabens

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe wird der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erarbeitung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dennoch zu berücksichtigen.

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

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

Im Folgenden werden Bestand, Auswirkungen und ggf. die Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung der Auswirkungen dargestellt.

D.1 Bestand, Auswirkungen und Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung der Auswirkungen

D.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Das bestehende Ortsbild ist homogen ländlich/dörflich. Während südlich an das Plangebiet unmittelbar Wald anschließt, ist es ansonsten von ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung umgeben, die überwiegend geneigte Dächer aufweist.

Das geplante Vorhaben fügt sich bezüglich der Art der Nutzung, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe in das direkte Umfeld ein.

Die bauliche Dichte ist höher als ortsüblich, woraus sich auch das Planerfordernis ableitet. Zwar entstehen auch die neuen Gebäude in offener Bauweise, gleichwohl kommt mit den geplanten Townhouses ein im Ortsteil Altenhof relativ neuer Gebäudetyp hinzu. Verdichtungsprozesse, teilweise mit höheren Gebäuden, sind vereinzelt in anderen Teilen des Ortes (z. B. Uferstraße) ebenfalls zu beobachten, weshalb am Standort eine gewisse Zurückhaltung geboten ist (siehe hierzu auch Anlage 1, Seite 7 und 8).

Insgesamt bestehen durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Vielmehr kennzeichnet es einen durchaus gewünschten moderaten Wandel, wobei ein einheitlicher städtebaulicher Charakter gewahrt bleibt.

D.1.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht mehr möglich. Stattdessen werden voraussichtlich 43 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet (siehe Anlage 1). Die Nutzung der Stellplätze ist zudem im Zusammenhang weiterer geplanter Bauvorhaben zu betrachten. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt unter

Einbeziehung dieser zusätzlichen Stellplätze, unabhängig von dem B-Planverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde ein Parkraumkonzept erarbeiten lassen, in dem Lösungsmöglichkeiten zu Verbesserung der Parkraumsituation aufgezeigt werden.

In diesem Zusammenhang sei ferner erwähnt, dass die Durchsetzung der Straßenverkehrsordnung hinsichtlich regelwidrigen Parkens nur sehr lückenhaft funktioniert und die finanziellen Sanktionen keine abschreckende Wirkung entfalten.

Grundsätzlich und unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan stellt sich die Frage, ob auch aus Gründen des Klimaschutzes das ÖPNV-Angebot auch für Ortsteile wie Altenhof deutlich ausgebaut und / oder innovative Angebote wie BAR-share ausgeweitet und ggf. in Kooperation mit Vorhabenträgern von Wohnungsbauvorhaben ausgebaut werden sollten, insbesondere um dadurch die Notwendigkeit eines Zweitwagens in den Haushalten zu reduzieren.

Durch das Bauvorhaben entstehen 11 Mietwohnungen, die unter Gesichtspunkten flächensparenden Bauens sowie unter ökologischen Aspekten nur in verdichteter Bauweise errichtet werden können. Vor dem Hintergrund der im Ortsteil vorherrschenden Einfamilienhausbebauung wird das eher einseitige Wohnungsangebot erweitert. Bedarf und Nachfrage nach dieser Wohnform sind gesichert.

D.1.3 Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft

Die bestehende Nutzung des Grundstücks als Parkplatz entfällt, so dass, lokal betrachtet, die durch Abstellen der Fahrzeuge verursachte Lärmemission insbesondere in den Sommermonaten zurückgehen wird. Demnach wird sich für die Nachbarschaft eine gewisse Entlastung der Störwirkungen einstellen. Eine neue Lärmquelle, die durch die Verlagerung von Stellplätzen in die Tiefgarage entstehen könnte, soll durch geeignete Maßnahmen weitestgehend ausgeschlossen werden. Weitere Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarbebauung, die durch die Wohnnutzung – beispielsweise durch spielende Kinder – hervorgerufen werden könnten, gelten gem. einschlägiger Rechtsprechung und gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 22 Abs. 1a) nicht als schädliche Umweltwirkung.

Um eine Verlagerung des parkplatzsuchenden Verkehrs in angrenzende Bereiche zu vermeiden, sollten die in D1.1 formulierten Lösungsmöglichkeiten in Angriff genommen werden.

Durch das neue Wohngebäude und die Tiefgarage werden max. 43 emittierende PKW initiiert. Dadurch wird der maßgebliche Anteil am Gesamtverkehrslärm nur marginal verändert.

D.1.4 Gesundheit / Lärm

Gegenwärtig wird das Plangebiet überwiegend als Parkplatz genutzt. Lärmemissionen gehen von dem Verkehr der Parkplatzsuchenden und dem Zuschlagen der Türen beim Abstellen der Fahrzeuge aus. Dieser Schallquellen entfallen zukünftig weitestgehend, da die Stellplätze für das Vorhaben vorwiegend in die Tiefgarage verlagert werden und diese Schallquelle somit nicht mehr in den Außenbereich einwirkt (siehe hierzu weitere Ausführungen in Kap. B 2.10).

Wie in Kap. B.2.10 dargestellt, können trotz der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch die Joachimsthaler Straße die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Auch wenn keine aktuellen Verkehrszählungen vorliegen und weder die Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Straßenwesen noch der Lärmaktionsplan der Gemeinde Schorfheide Angaben zur Verkehrsbelastung enthalten, so können über angrenzende Zählstellen vergleichbare Belastungsdaten (Datenbasis 2015) anderer

Straßenabschnitte herangezogen werden. Betrachtet wurden hierbei die nachfolgenden Straßenabschnitte:

- L 220 (Rosenbeck, Eichhorst, Wildau Richtung Joachimsthal): 3.367 KFZ/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 94 Fahrzeugen
- L 283 (Oderberg-Angermünde; Zählstelle nördlich Parstein): 2.746 KFZ/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 166 Fahrzeugen
- L 200 (Sandkrug, Chorin, Serwest; Zählstelle Sandkrug: 3.345 KFZ/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 164 Fahrzeugen.¹⁰

Für das an die L 238 angrenzende Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass Belastungen deutlich über den Daten nahegelegener Zählstellen der Umgebung liegen, weil mit Ausnahme der örtlichen Verkehre die Zielverkehre nach Altenhof an den oben genannten Zählstellen miterfasst wurden.

Die einzuhaltenden Innenschallpegel von 40 dB (A) tagsüber und 30 dB (A) nachts können in den Gebäuden gewährleistet werden, da die straßenzugewandte Gebäudefassade keine Fensteröffnungen aufweist.

Die Umsetzung dieser Vorgabe hinsichtlich des Lärmschutzes wird durch die entsprechenden Entwurfsplanungen zum Bauvorhaben gewährleistet, die als Anlage Bestandteil des VBP sind.

Bei den VBP handelt es sich mit 11 Wohneinheiten um ein vergleichsweise kleines Bauvorhaben. Die verkehrliche Erschließung der Zufahrt zur Tiefgarage über die Joachimthaler Straße sowie die Zufahrten zu den vier oberirdischen Stellplätzen ist sichergestellt, so dass bezüglich der inneren Erschließung kein weiterer Klärungsbedarf vorhanden ist.

Auch die Auswirkungen auf die äußere Erschließung sind durch die überschaubare Zahl an zusätzlichen Verkehrsbewegungen ebenfalls nicht zu erwarten, so dass auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens verzichtet wird.

D.1.5 Arten und Biotope

Ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop oder gefährdete Pflanzen kommen im Geltungsbereich nicht vor.

D.1.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel A.3.2 ergeben sich für den vorliegenden VBP folgende Hinweise und Festlegungen gem. Pkt. 2.1 des Erlasses vom 22.09.2017 (s. u).

Die Kriterien für die Einordnung des VBP als Einzelvorhaben sind erfüllt. Somit kommt ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Ordnungsgeber nicht in Betracht. Stattdessen ist gem. Pkt. 3.1.2 des Erlasses im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB eine

¹⁰ Vgl. © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, dl-de/by-2-0, © Die Autobahn GmbH des Bundes, dl-de/by-2-0; Zugriff 27.04.2022 und zuletzt 15.08.2022.

Prüfung des Sachverhalts durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (uNB) vorzunehmen.¹¹

D.1.7 Boden

Gemäß Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) der GeoTechnica GmbH vom 10.02.2015 (vgl. Anlage 2, Seite 19 bis 65) liegt der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes nördlich des Eberswalder Urstromtals auf der Grundmoränenplatte der Weichseleiszeit. Diese Geschiebemergelplatte besteht in der Regel aus einer durchgehend geschlossenen Decke, kann aber bereichsweise durch lokale Sandlinsen unterbrochen werden, durch die eine hydraulische Kommunikation der Grundwasserstockwerke ermöglicht wird.

Oberflächlich liegen auf der Grundmoräne die gestauchten Vorschüttsande des Bugsin-Sanders auf Wasser. Unter einem feinsandigen Mutterboden stehen in der Korngröße leicht wechselnde, enggestufte Feinsande an, die ab ca. 6,9 m Tiefe in einen Geschiebelehm/Geschiebemergel übergehen. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ca. 7,1 m unter der aktuellen Geländeoberfläche.

Aufgrund des mit dem Bauvorhaben verbundenen hohen Versiegelungsgrades von max. 80 % des Grundstücks wird die natürliche Funktion des Bodens stark beeinträchtigt. Hinzukommt, dass durch den Bau der Tiefgarage auch umfangreicher Bodenaushub erforderlich wird.

Gem. Baugrundgutachten wurde keine Belastung der Böden festgestellt. Vor Verwertung oder Entsorgung des Bodens sollten nach dem Aushub Haufwerksbeprobungen erfolgen, um eine Deklarationsanalyse durchführen zu können.

Die Verwertung des Mutterbodens ist nach DIN ATV 18320 vorzunehmen. Der Mutterboden kann auf dem Grundstück gelagert und später verteilt werden.

D.1.8 Wasser

Die derzeitige Regenentwässerung auf dem Parkplatz erfolgt auf dem Grundstück. Ergänzende Anlagen oder Modellierungen sind nicht vorhanden.

Mit der Versiegelung von Boden wird eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers unterbunden. Hinsichtlich der Versickerung wurde für das Bauvorhaben von dem Büro Plantix ein Entwässerungskonzept erarbeitet (vgl. Anlage 2, Seite 1 bis 18), das Bestandteil des VBP ist. Im VEP sind zudem Vorschläge für Pflanzmaßnahmen enthalten und auch die Flächen für die Mulden (vgl. Anlage 2, Seite 18) sind dargestellt. Sie sind als Anlagen Bestandteil des Durchführungsvertrags, womit die Umsetzung der Maßnahmen aus dem VBP gesichert ist.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem Grundstück sicherstellt wird.

Da das Niederschlagswasser nicht aus dem Plangebiet abgeführt wird, sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

¹¹ Vgl. MLUV, 2017.

D.1.9 Luft und Klima

In der großklimatischen Betrachtung liegt das Plangebiet zwischen dem maritimen Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das Klima des Naturraumes ist subkontinental geprägt.

Die Ortschaft Altenhof wird vom so genannten mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima bestimmt. Die kontinentalen Klimaeinflüsse mit warmen Sommern und kalten Wintern sind stärker ausgeprägt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,3° C.

Die Niederschläge liegen bei etwa 580 mm/a, und entsprechen in etwa dem Durchschnitt der jährlichen Niederschlagsmenge, die für den Osten Deutschlands maßgebend ist.

Die Hauptwindrichtungen liegen bei West und Südwest. Im Jahresdurchschnitt herrschen Windgeschwindigkeiten von 3 bis 4 m/s vor (in 10 m Höhe über Grund).

Mit zunehmender Versiegelung von Boden verändern sich die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet. Durch die Bebauung kommt es geringfügig zu veränderten Luftströmen, die Lufttemperaturen über versiegelten Flächen sind im Allgemeinen höher, da diese sich durch Sonneneinstrahlung schneller erwärmen als vegetationsbestandenen Böden. Ebenso ist in bebauten Gebieten eine geringere Luftfeuchte festzustellen, da auf Grund der Wärme die Verdunstungsrate höher liegt als bei unbebauten Flächen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung als Parkplatz und der geplanten grünplanerischen Maßnahmen durch Anpflanzungen, Dachbegrünungen u. ä. ist davon auszugehen, dass die kleinklimatischen Bedingungen durch die Bebauung verbessert werden.

D.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal, das 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 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um das Bodendenkmal Landesliste Nr. 40.001: eine ausgedehnte bronzezeitliche und jungslawische Uferrandsiedlung sowie eine mittelalterliche Wüstung auf der durch die neuzeitliche Ortslage Altenhof teilweise überbauten sandigen Uferterrasse am Südostufer des Werbellinsees.

Das Bodendenkmal ist als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Entsprechend den Vorgaben des BLDAM werden auch die übrigen Hinweise und Verhaltensregeln aufgeführt (s. Kap. B.2.7).

D.2 Darstellung der Auswirkungen

D.2.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Hervorzuhebende Wechselwirkungen, die über die vorstehenden Darstellungen der einzelnen Schutzgüter hinaus kumulativ wirksam werden könnten, sind nicht zu erwarten.

D.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Das Planvorhaben wirkt sich auf die Wohnbedürfnisse nicht negativ aus. Die bestehenden Wohnungen in den umliegenden Gebäuden außerhalb des Plangebietes werden trotz der Neubebauung im Plangebiet weiterhin ausreichend belichtet und durchlüftet.

Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Begrenzung der Höhe vermeidet Verschattungen angrenzender Bebauungen.

Weiterhin besitzt das Vorhaben das Potenzial, veränderte Wohnbedürfnisse (Wunsch nach Mietwohnungen) in Altenhof im unmittelbaren Umfeld zu decken.

Im Ergebnis bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse.

Negative Auswirkungen des Planvorhabens auf Arbeitsstätten sind nicht gegeben.

D.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden in der Tiefgarage, die Bestandteil des Vorhabens ist, mehr Stellplätze geschaffen, als durch die neuen Wohneinheiten an zusätzlichem Bedarf entstehen. Dadurch werden die bislang faktisch zum Parken genutzten privaten Flächen teilweise ersetzt. Diese Stellplätze sollen in einem örtlichen Parkraumkonzept für Tagesgäste berücksichtigt werden.

Aufgrund der geringen Erhöhung der Wohneinheiten bestehen keine Auswirkungen auf den fließenden innerörtlichen Verkehr. Auch durch Ein- und Ausfahrten der PKW zur und von der Tiefgarage sind die Auswirkungen auf den Verkehr auf der Landesstraße marginal und zu vernachlässigen. Die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 238 wird nicht eingeschränkt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in den Kapiteln. B.2.10. und D.1.4 verwiesen.

D.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Schaffung von maximal elf neuen Wohneinheiten, die grundsätzlich auch von Familien mit Kindern bewohnt werden können, kann ein geringfügig erhöhter Bedarf an sozialer Infrastruktur entstehen. Die Versorgung mit Kita-Plätzen ist in der Gemeinde Schorfheide insgesamt gesichert, im Ortsteil Altenhof jedoch bereits angespannt. Grundschulplätze stehen in der Gemeinde ausreichend zur Verfügung.

D.6 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff BauGB. Die entsprechenden Regelungen sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB bei einem VBP nicht anwendbar.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die GL wurde mit Schreiben vom 26.05.2020 über die Planungsabsicht informiert. Mit Antwortschreiben vom 08.06.2020 teilte die GL mit, dass keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennbar seien und dass sie die Planung als Innentwicklungsplanung bewertet, die nicht auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Schorfheide angerechnet werden muss (vgl. Kap. A.3.1).

E.1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss über den VBP Nr. 533 „Wohnen und Parken Kleine Gasse Altenhof“ wurde am 24. Juni 2020 gefasst. In diesem Zusammenhang wurde beschlossen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Der Aufstellungsbeschluss legt fest, dass von den frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB nicht abgesehen wird.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 15. Juni 2021 als Bürgerveranstaltung, aufgrund von Corona-Maßnahmen zeitlich gestreckt über vier Stunden.

Es wurden 21 Hinweise und Anmerkungen vorgetragen.

E.2.2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit der schriftlichen Ankündigung vom 14.01.2021. Die Behörden wurden mit einer Frist bis zum 19.02.2021 zur Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

Von den 27 angeschriebenen TÖB äußerten sich 19 Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans. 16 TÖB haben Anregungen oder Hinweise gegeben.

F Durchführungsvertrag

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen VBP die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Somit ist entsprechend als Bestandteil des VBP ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Schorfheide und der Vorhabenträgerin zu schließen.

Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin. Er bedarf der Schriftform und muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen, damit die Gemeinde bei ihrer Abwägungsentscheidung Klarheit über sämtliche mit dem Vorhaben zusammenhängenden Fragen hat und gewährleistet ist, dass die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Plans bereit und in der Lage ist, die Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Diesen Anforderungen wird entsprochen, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein schriftlicher Vertrag vorliegt, der von der Vorhabenträgerin unterschrieben ist, und das förmliche Zustandekommen des Durchführungsvertrags nur noch von der Zustimmungsentcheidung der Gemeindevertretung abhängt.

Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den VBP übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

Im Einzelnen werden folgende Inhalte geregelt:

- Naturschutzfachliche Maßnahmen vor Baubeginn
- Aufnahme und Sicherungen der Einhaltung einzelner Regelungsbedarfe aus dem VBP und VEP (insbesondere Niederschlagsentwässerungskonzept, Stellplätze in der Tiefgarage, Freiflächenplanung, Ökologisches Bauen, Schallschutz, Einfriedungen, Baulasten zur Löschwasserversorgung, u. ä.)
- Fristen zur Durchführung des Vorhabens
- Vertragsstrafen
- Haftungsfragen

Die Liste ist nicht abschließend und wird im weiteren Verfahren vervollständigt, sofern sich aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB weitere Regelungsinhalte ableiten lassen.

G Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020, (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), BauNVO), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021, (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide vom 10.02.2010**, online verfügbar unter: <https://www.gemeinde-schorfheide.de/fileadmin/daten-gemeinde/osiris/Stellplatzsatzung.pdf.pdf>, Zugriff 22.02.2022
- **Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung - BarBaumSchV)**, auf Grund des § 29 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG, BGBl. Teil I Nr. 51) in Verbindung mit dem § 4 Abs. 3 Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), Beschluss des Kreistages des Landkreises Barnim vom 12. Februar 2014
- **Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)** vom 28. Juni 1996 (GVBl.I/96, [Nr. 17], S.226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2014, (GVBl.I/14, [Nr. 22])
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist, letzter Zugriff 05.08.2022.
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17Nr. 28).
- **Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg** (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 197) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 43, S. 25).

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** der Länder Berlin und Brandenburg, Gemeinsame Landesplanung, bekanntgemacht u.a. im Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235), mdb-bb-gl-landesentwicklungsplanung-lepro2007_broschuere-1.pdf letzter Zugriff 23.08.22.
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, Gemeinsame Landesplanung, bekanntgemacht u.a. in der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, (GVBl.II/19, [Nr. 35]); https://bravors.brandenburg.de/verordnungen/lep_hr; ; Gesetzestext + 101 Seiten Anlage Hauptdokument, zuzüglich weitere Anlagen, letzter Zugriff 23.08.2022.
- **Satzung über den Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 8. Oktober 2020.
- **Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten** in einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin vom 12. September 1990; https://www.schorfheide-chorin-biosphaerenreservat.de/fileadmin/user_upload/PDF/Schorfheide/Grundsatzdok/Anhang_2_Verordnung_BRSC.pdf; Zugriff, 23.08.2022
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg: Landschaftsschutzgebiete (LSG) 2017: Erlass zur Zuständigkeit. Rundschreiben des MLUL an die Unteren Naturschutzbehörden vom 22.09.2017, https://schulaemter.brandenburg.de/media_fast/4055/Erlass%20zur%20Zust%C3%A4ndigkeit_Endfassung.pdf, letzter Zugriff 23.08.2022

H Quellen- und Literaturverzeichnis, Kartengrundlagen

Die in Kap. G aufgeführten Rechtsgrundlagen sind Bestandteil des Quellen- und Literaturverzeichnisses und werden nicht gesondert aufgenommen.

Battis/Krautzberger/Löhr (2019): BauGB Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage. München: C.H.Beck, 1869 Seiten.

Bohnenberg, Bernd (2020): Die Regelung des § 13a BauGB verstehen und anwenden. Anreize zur Flächensparnis durch Förderung der Innenentwicklung in Theorie und Praxis. Wiesbaden, Springer Verlag (E-BOOK), 178 Seiten.

Dr. Marx Ingenieure GmbH, BV Neubau Parkhaus und Wohnen in 16244 Schorfheide/Altenhof, Kleine Gasse, Geotechnischer Bericht 18-10-07 PHA, Altenhof vom 17.12.2020.

Gemeinde Schorfheide (2017): Bebauungsplan Nr. 502 „Altenhof Süd-West 2016 vom 27.11.2017, Zugriff 18.06.2022.

Gemeinde Schorfheide (2009): Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide vom 18.02.2009 (Satzungsbeschluss), Zugriff 09.05.2022.

Jarass/Kment (2022): Baugesetzbuch, Beck'sche Kompakt-Kommentare, 3. Auflage, München: C.H.Beck, 982 Seiten.

Robl, Marion 2010: Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung, Frankfurt am Main, Berlin, Bern, Bruxelles, New York, Oxford, Wien: Peter Lang Verlag, 684 Seiten.

Spannowsky/Uechtritz(2022): Baugesetzbuch, Kommentar, 4. Auflage. München: C.H. Beck, 2270 Seiten.

Kartengrundlagen:

Kühne, Christoph (Dipl.-Ing und öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) 2015: Amtlicher Lageplan für den Geltungsbereich des VBP/VEP 533, Maßstab 1:200, Schorfheide

Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem Brandenburg (ALKIS) im Maßstab 1:1000: © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB/LBGR, dl- de/by-2-0)

BLDAM-Geoportal, Bodendenkmäler: © Denkmaldaten/BLDAM 2022, Zugriff 22.04.2022.

Digitale Orthophotos 20cm Bodenauflösung Farbe Brandenburg (DOP 20c): © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB/LBGR, dl-de/by-2-0).

Zählstellenbereiche und Verkehrsstärke © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, dl-de/by-2-0; © Die Autobahn GmbH des Bundes, dl-de/by-2-0, online verfügbar unter: <https://viewer.brandenburg.de/strassennetz/>; Zugriff 27.04.2022 und zuletzt 23.08.2022.

WebAtlasDE Fix Brandenburg mit Berlin (WebAtlasDE Fix BB-BE): © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB/LBGR, dl-de/by-2-0).

I Dokumenten- / Anlagenverzeichnis

Hauptdokument	Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 533 (VBP)
Hauptdokument	Begründung zum VBP
Hauptdokument	Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 1	Grundriss UG (Seite 1)
	Grundriss EG (Seite 2)
	Grundriss OG (Seite 3)
	Grundriss Dach (Seite 4)
	Schnitte C und D (Seite 5)
	Schnitt A (Seite 6)
	Ansichten Nordost, Nordwest, Südwest (Seite 7)
	Ansicht Südwest, Schnitt E (Rampe) (Seite 8)
	Bau- und Betriebsbeschreibung Gebäude (Seite 9 und 10)
	Stellplatzberechnung (Seite 11)
Anlage 2	Entwässerungskonzept (Seite 1 bis 16)
	Außenanlagenplan (Seite 17)
	Plan Flächen Mulden Rigolen (Seite 18)
	Geotechnischer Bericht (Seite 19 bis 65)
	Baubeschreibung Freianlagen (Seite 66)
Anlage 3	Amtlicher Lageplan mit Einmessung vom 22.01.2015