

Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde

Telefon (03334) 203-0 Telefax (03334) 203-111

E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde,de Internet www.ibe-Eberswalde.de

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

Dokumentation

Objekt

Bebauungsplan Nr. 140 "Mischgebiet am Bahnhof"

Gemeinde Schorfheide OT Finowfurt

Leistungsphase

Satzungsfassung

Auftraggeber

Gemeinde Schorfheide Erzbergerplatz 1 16244 Schorfheide

Objekt-Nr.

610 322

Ausfertigung

Datum

30. November 2016

1

2

3

4

5

Bearbeiter

K. Müssic

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

Geschäftsführer

Ú. Grohs

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	4
1. Einführung	f
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	(
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2. Ausgangssituation	7
2.1 Räumliche Einbindung	7
2.2 Bebauung und Nutzung	7
2.3 Erschließung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.4.1 Löschwasserversorgung	8
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	
2.5.1 Altlasten	
2.6 Eigentumsverhältnisse	9
3. Planungsbindungen	9
3.1 Landes- und Regionalplanung	ç
3.2 Flächennutzungsplanung	10
3.3 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplanung	10
4. Planungskonzept	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	11
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	11
5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na Landschaft	
5.3 Grünflächen	15
5.4. Gestaltungsfestsetzungen	15
5.5 Verkehrsflächen	15
5.6 Ausgleichsmaßnahmen	15
5.7 Hinweise	16
5.8 Flächenbilanz	18
6. Umweltbericht	19
7. Auswirkungen der Planung	19
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19

Satzungsfassung	30. November 201
7.2 Verkehr	19
7.3 Ver- und Entsorgung	20
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt	
7.5 Kosten und Finanzierung	21
8. Verfahren	22
9. Rechtsgrundlagen	23
Anlagen	

Anlage 1

Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag (Satzungsfassung 30.11.2016)

Bearbeitung: Dr. rer. nat. Falko Hornschuch UWEG Umwelt-Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH Ingenieurbüro Umwelt und Akkreditiertes Prüflabor für chemische Untersuchungen Coppistraße 10, 16227 Eberswalde Tel. 03334 / 4295-10, Fax 03334 / 4295-18 e-mail: Hornschuch@uweg-online.de

Abbildungsverzeichnis

Abb.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Abb.2 Planausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Flächenbilanz

Abkürzungen

BBP oder BP Bebauungsplan

FNP Flächennutzungsplan

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

BbgNatSchAG Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schorfheide beabsichtigt das Gebiet des alten Bahnhofgeländes südlich des Mühlenweges als Mischgebiet zu entwickeln. Auf Grund dessen wurde am 30.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Mischgebiet am Bahnhof" beschlossen. Am 26.11.2013 wurde den Bürgern im Rahmen einer Bürgerversammlung die Gelegenheit gegeben sich über das Planvorhaben frühzeitig zu informieren.

Im Wesentlichen wurden Bedenken zur Veränderung der verkehrlichen Situation im Bereich des südlichen Mühlenweges vorgebracht und den damit einhergehenden Lärmentwicklungen. Es wurde auf die engen Straßenverhältnisse hingewiesen und das Fehlen eines Gehweges entlang des Mühlenweges. Bereits auf der Bürgerversammlung wurde zugesagt, die verkehrliche Situation in diesem Bereich zu verbessern, indem zwischen Biesenthaler Straße und der östlichen Einmündung in das Plangebiet ein Gehweg errichtet, sowie die Fahrbahnbreite des Mühlenweges in diesem Bereich erweitert und ausgebaut wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange regte die Stadt Eberswalde an, die Anzahl der Wohngebäude auf ein Wohngebäude pro Baugrundstück zu begrenzen, um dem Planungsziel der lockeren Bebauung gerecht zu werden. Der Anregung wurde gefolgt und in den Festsetzungskatalog aufgenommen.

Die Festlegung der Zulassung von nur Einzel- und Doppelhäuser im Mischgebiet wurde begrenzt auf Gebäude mit Wohnnutzung.

Seitens des Landkreises Barnim, der unteren Naturschutzbehörde wurden umfangreiche Hinweise zur Berücksichtigung der Umweltbelange insbesondere der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange vorgebracht. Der Umweltbericht wurde auf Grund dessen vollumfänglich überarbeitet und ergänzt. Es wurde eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen im südöstlichen Teil des Plangebietes (auf der Grünfläche) aufgenommen und auf der westlichen Grünfläche wurde die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurde zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes der Hinweis gegeben, dass zum Schutzgut Mensch im Umweltbericht Aussagen zu den Auswirkungen infolge der Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbe aufzunehmen sind. Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt.

Für die privaten Grünflächen wurde die Zweckbestimmung als Private Erholungsgärten festgelegt.

Hinweise der Fachämter des Landkreises Barnim, die für das Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar relevant sind, für spätere Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes jedoch von Belang sein könnten, wurden unter dem Punkt 5.6 "Hinweise" in die Planbegründung aufgenommen.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, durch eine Offenlage und eine Bürgerversammlung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der 2. Entwurf gegenüber der Fassung vom 11.04.2014 in folgenden Punkten geändert:

- die vorgebrachten Hinweise der Bürger wurden dahingehend berücksichtigt, dass auf die westliche geplante Zufahrt vom Mühlenweg verzichtet wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über eine Zufahrt vom Mühlenweg gegenüber dem Abzweig Maulbeerweg.
- Innerhalb des Plangebietes wurden alle Verkehrsflächen, die für die Erschließung der Grundstücke erforderlich sind, als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt



- daraus resultiert der Entfall der Festsetzung das die GRZ im MI 2 überschritten werden kann
- Die Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Die Grünfläche im südlichen Bereich wurde unterteilt in Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Erholungsgarten"
- Die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich wurden neu definiert
- Die Baugrenzen wurden angepasst
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des B-Planes und im nicht überplanten Bereich des Flurstückes 107/3 umgesetzt. Weitere Flächen stehen in der ehemaligen Heeresbäckerei in der Biesenthaler Straße OT Finowfurt zur Verfügung

In der Gemeindevertreterversammlung am 29.06.2016 wurde die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Mischgebiet am Bahnhof" beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Offenlage vom 18.07 bis einschließlich 17.08.2016 in den Räumen des Bauamtes der Gemeinde Schorfheide sowie mit einer Bürgerversammlung am 21.07.2016 in der Aula der Schule Finowfurt statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 über die geänderte Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen wurde der 2. Entwurf in folgenden Punkten überarbeitet:

- es erfolgt wieder eine zweite Anbindung an den Mühlenweg
- die Stichstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde an die südliche Plangebietsgrenze (Kleingartenanlage) verschoben
- die Begründung wurde um die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergänzt
- zwischen den Grünflächen wurde ein Geh- und Radweg angeordnet.

Der 3. Entwurf wurde in der Zeit vom 24.10. bis einschließlich 07.11.2016 in den Räumen des Bauamtes der Gemeinde Schorfheide öffentlich ausgelegt.



1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Finowfurt der Gemeinde Schorfheide im Landkreis Barnim. Es liegt westlich der Biesenthaler Straße, südlich des Mühlen- und nördlich des Hubertusweges.



Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Landvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die Flurstücke 107/3 tlw. und 125 tlw. der Flur 13, der Gemarkung Finowfurt mit einer Fläche von 21.680 m² ein.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus dem erklärten Planungsziel des Eigentümers die Fläche städtebaulich zu entwickeln. Die Umsetzung des Planungsziels, der Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstiger das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe lässt sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich nicht ordnen und ist baurechtlich nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.



2. Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einbindung

Die Gemarkung Finowfurt, der das Plangebiet zuzuordnen ist, stellt den südlichsten Teil des Gemeindegebietes Schorfheide dar.

Naturräumlich, nach Scholz (1962) und den naturräumlichen Regionen des Landschaftsprogramms betrachtet, liegt die Ortschaft Finowfurt, in der sich der überplante Bereich des Bebauungsplanes befindet, im nördlichen Bereich des Eberswalder Tals. Das Eberswalder Tal bildet die südliche Grenze der Mecklenburgischen Seenplatte.

2.2 Bebauung und Nutzung

Zwischen den überwiegend durch wohnliche Nutzung geprägten Bereichen nördlich des Mühlenweges und nördlich des Hubertusweges befindet sich die Plangebietsfläche, die sich als größtenteils ungenutzte Frei- und Ödlandfläche darstellt. Es handelt sich um das ehemalige Gelände der deutschen Reichsbahn mit Gleisanlagen (Schotterflächen mit Bahnschwellen aus Holz und Beton), Betonplatten und befahrbaren Wegen.

Im westlichen Bereich befindet sich noch ein Gebäude, ein ehemaliger Lokschuppen. Das Gelände um den Lokschuppen ist eingezäunt. Da der Lokschuppen in einem maroden Zustand ist, wird der Abriss noch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Die südlich des Gebäudes, südwestlich des Plangebietes liegende Fläche ist der kleingärtnerischen Nutzung mit dementsprechenden Gebäuden (Gartenlaube, Schuppen) zuzuordnen. Im Übrigen ist das Gelände abgesehen von den vorhandenen Straßenbetonplatten und Schotterflächen noch unbebaut. Ein weiteres ehemaliges Reichsbahngebäude (Lokschuppen) wurde im Jahr 2013 bereits zurückgebaut (siehe hierzu Abb. 1).

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Gewässer II Ordnung (Finowfurter Hauptgraben, Gewässernummer 69626512), für das der Wasser- und Bodenverband "Finowfließ" unterhaltungspflichtig ist.

2.3 Erschließung

Das überplante Gelände wird verkehrlich über den Mühlenweg erschlossen, der östlich an die Biesenthaler Straße, einer Haupterschließungsstraße im Ortsteil Finowfurt, anbindet. Der asphaltierte Mühlenweg hat eine durchschnittliche Breite von 4,00 m.

Vom südlichen Mühlenweg zweigte über das nunmehr beplante ehemalige Bahnhofsgelände ein mehr oder weniger befestigter Weg in südliche Richtung ab. Der Weg wurde von den Besitzern der südwestlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage genutzt. Im vorliegenden Entwurf wurden die inneren Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Eine Anbindung an die südwestlich gelegene Kleingartenanlage ist nicht mehr vorgesehen. Die Kleingartenanlage ist weiterhin über den Hubertusweg erreichbar.

2.4 Ver- und Entsorgung

Im Mühlenweg liegen verschiedene Ver- und Entsorgungsmedien zur Versorgung der Anlieger an.

Grundlegend ist die Ver- und Entsorgung des neu entstehenden Mischgebietes mit entsprechenden Medien (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Kommunikation) in ausreichender



Satzungsfassung

30. November 2016

Größenordnung im Rahmen eines Erschließungskonzeptes, welches nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, neu zu planen.

2.4.1 Löschwasserversorgung

Die Vorhaltung von Löschwasser ist als Aufgabe der Kommunen festgeschrieben. In Abstimmung zwischen der Kommune und dem zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde ist eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nicht ausgeschlossen. Hinsichtlich dessen fanden bereits Festlegungen mit dem Versorger statt. Es ist ein Hydrat mit einer Kapazität von 48 m³ Wasser in der Stunde geplant. Dies entspricht der geforderten Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung. Der Standort des Hydranten ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Barnim abzustimmen.

Ggf. sind weitere Hydranten zu planen, wenn der Abstand zwischen den bereits vorhandenen und dem neu abzustimmenden Hydranten (nicht mehr als 150 m) untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden/Baufeldern nicht ausreicht.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Detaillierte Beschreibungen und Ausführungen zum Punkt Natur, Landschaft, Umwelt sind dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen Auszug:

Die Vegetation der zukünftigen Baufläche setzt sich aus Ruderalvegetation mit einzelnen Büschen und Bäumen bis zu 10 m Höhe (Abb.2 des Umweltberichtes) zusammen. Außer im mittleren Südteil (Kiefernwäldchen) und am Südost-Rand befinden sich keine geschlossenen Baumbestände auf der Fläche. Am Rand der Gleisanlagen sind Baumreihen aus Sand-Birke emporgewachsen, sonst befinden sich nur vereinzelt größere Bäume auf der Fläche (v.a. Sand-Birke, Wald-Kiefer). Das Gelände beginnt mit Birke, Kiefer, Schlehdorn u.a. zu verbuschen. Im Februar 2014 wurden einige Bäume entnommen.

Die östliche Grenze des Plangebietes liegt ca. 85 m westlich der Biesenthaler Straße.

Die nördliche Grenze der östlichen Hälfte des Plangebietes wird vom Flurstück begrenzt auf dem der Mühlenweg liegt, der in östlicher Richtung Anschluss an die Biesenthaler Straße hat. Die westliche Hälfte des Plangebietes grenzt nordwestlich an ein schilfbewachsenes Feuchtgebiet an, dass nach Norden in einen Erlenwald übergeht, der in Kontakt zur alten Finow steht. Im Südwesten befinden sich Kleingartenanlagen, die vom aktuellen Bauvorhaben teilweise berührt sind. Im Süden und Westen stoßen Acker- bzw. Wiesenflächen an das Gebiet.

2.5.1 Altlasten

Entsprechend der Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde vom 14.02.2014 (UB) und vom 19.05.2014 befindet sich das Planungsvorhaben zu einem Teil in der Gemarkung Finowfurt, Flur 13, Flurstück 125, auf der Fläche "S 17/23 ehemaliger Lokschuppen Finowfurt". Unmittelbar angrenzend befindet sich, in der Gemarkung Finowfurt, Flur 11, Flurstück 339, die Fläche "S 17/22 ehemaliger Bahnhof mit Tankstelle Finowfurt". Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher werden die Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Auf der Fläche "S 17/23 ehemaliger Lokschuppen Finowfurt" wurden von Mai 2013 bis Oktober 2013 umfangreiche Rück- und Abbrucharbeiten durchgeführt. Es kann aber bei tiefgrün-



digen Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei als saniert bezeichneten Altlasten ist zu beachten, dass regelmäßig nur der Sanierungsumfang bewältigt wird, der den Anforderungen im Hinblick auf die geplante Nachnutzung entspricht. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG).

Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind nach § 15 Abs. 2 BBodSchG zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei eventueller Beschädigung durch die Baumaßnahmen ist ihre Funktionstüchtigkeit umgehend wiederherzustellen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die als Mischgebiet vorgesehene Fläche wurde von eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz freigestellt. Mit dem Freistellungsbescheid vom 13.12.2013 wurden die Flächen aus der Planungshoheit der zuständigen Behörde, des eisenbahn-Bundesamtes entlassen und können durch die Gemeinde Schorfheide beplant werden.¹ Ein privater Investor wollte die Flächen von der Deutschen Bahn AG erwerben. Der Besitzübergang ist jedoch nicht erfolgt so dass die Flächen von einem neuen Investor sowie von der Gemeinde Schorfheide erworben werden. Der Besitzübergang an den neuen Investor und die Gemeinde Schorfheide wurde im Oktober 2016 vollzogen.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Entsprechend dem § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Seit 31. März 2009 liegt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vor. Laut Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg stellt die dargelegte Planungsabsicht zum gegenwärtigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar. Bei der Planung handelt es sich aus raumordnerischer Sicht um einen Fall der Innenentwicklung, der nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzu-

Bezogen auf die Planungsabsicht können folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung benannt werden:

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Der im Mittelbereich Eberswalde zugehörenden Gemeinde Schorfheide sind keine über die Grundversorgung hinausgehenden Funktionen zugewiesen. Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B). Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). In Nicht-Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsied-

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 27.02.2014 und vom 14.05.2014



rechnen ist.

lungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 Hektar pro 1000 Einwohner, Stand 31 Dezember 2008) möglich (Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 LEP B-B). Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).2

3.2 Flächennutzungsplanung

Für das Gemeindegebiet liegt seit Februar 2009 der wirksame Flächennutzungsplan vor.

3.3 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplanung

Für den Landkreis Barnim liegt seit 1997 ein Landschaftsrahmenplan vor. Für den Bereich des ehemaligen Amtes Barnim-Nord liegt ein Landschaftsplan vor.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der aufgestellten Planung ist die bauliche Abrundung der Ortslage zwischen Mühlenund Hubertusweg im Rahmen der im wirksamen Flächennutzungsplan dargelegten Entwicklungsabsicht.

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich rechtfertigt sich auf Grund der Nachfrage an geeigneten Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden, die gemäß der Aussage des Eigentümers der Fläche bereits durch die Anfrage bauwilliger Interessenten belegt ist.

Innerhalb des Plangebietes sollen Wohngebäude entstehen im gleichrangigen Verhältnis zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wurde gegliedert in Mischgebiet 1 mit einer festgelegten Grundflächenzahl von 0,4 und Mischgebiet 2 mit einer festgelegten Grundflächenzahl von 0,6, welche gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Obergrenze für Mischgebiete darge-

Die Differenzierung des Plangebietes in 2 Gebiete, verfolgt das Planungsziel die Ansiedlung großflächiger gewerblicher Betriebe, wenngleich diese nicht wesentlich störend sein dürfen, in den südlichen Teil des Plangebietes zu verlagern.

Das Mischgebiet 1, welches direkt an den Mühlenweg anschließt, soll vorrangig der Wohnbebauung und kleinflächigeren gewerblichen Ansiedlungen zugeordnet sein.

² Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 21.02.2014



4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt.

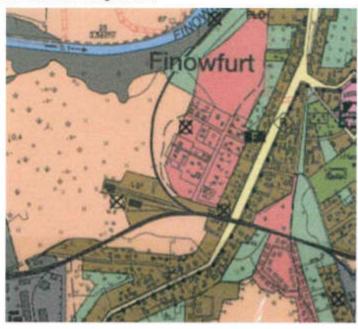


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Das Plangebiet liegt in etwa mittig der Abbildung. (FNP Gemeinde Schorfheide, Knieper+Partner)

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan werden zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Bestimmungen festgelegt:

TF1 (Textliche Festsetzungen)

- 1.1 Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

1.2 Nicht zulässig sind:

(§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke



Die Zulässigkeit der Nutzungen in einem Mischgebiet wird vom § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben.

"Charakteristisch für Mischgebiete ist die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung. Im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung des MI-Gebietes müssen die Bewohner ein im Verhältnis zu den reinen und allgemeinen Wohngebieten höheres Maß an Störungen hinnehmen "³

Im Weiteren kann gemäß § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die ansonsten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen oder nur als ausnahmsweise zulässig bestimmt werden können.

Rechtlich gestützt durch diese Möglichkeit, wurde im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes darauf abgestellt, einige Nutzungen grundlegend auszuschließen. Als Begründung für
diese Entscheidung wird angegeben, dass sich insbesondere in der Ortslage Finowfurt hinreichend geeignetere Flächen befinden auf denen die Umsetzung der hier ausgeschlossenen Nutzungen mit erheblich weniger Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen
einhergehen, als dies am überplanten Standort der Fall wäre. Im Übrigen wird eingeschätzt,
dass der Bedarf an einigen hier ausgeschlossenen Nutzungen im Raum Finowfurt bereits
hinreichend gedeckt scheint (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, öffentliche Verwaltungen und
sportlichen Zwecken dienende Anlagen).

Der Planaufsteller vertritt die Auffassung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes trotz Ausschluss der hier bestimmten Nutzungen hinreichend gewahrt bleibt.

Welche gewerblichen Betriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend bezeichnet werden können, ist unter Umständen im Einzelfall zu entscheiden. Grundsätzlich ist bei der Prüfung der Frage, ob ein Betrieb das Wohnen wesentlich stört, immer auf den Betrieb als Einheit abzustellen. So kann z.B. ein Ein-Mann-Kfz-Wartungsbetrieb für PKWs [ohne Karosserie-und Lackierungsarbeiten] im Mischgebiet noch zulässig sein.

Im Allgemeinen sollen jedoch solche Nutzungen als wesentlich störend angesehen werden, die:

- auf Grund der von ihnen ausgehenden Emissionen, über das nach dem allgemein den Charakter des Baugebietes zulässige Maß hinaus nachteilig auf die benachbarte Wohnnutzung einwirken
- die mit einem erheblichen Zu- und Abgangsverkehr verbunden sind
- genehmigungsbedürftige Anlagen und Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzrechts

TF2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im MI 2 ist nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet vermieden werden und der § 1a des Baugesetzbuches, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, beachtet werden.

³ Kommentar zur BauNVO von Dr. Ing. Gerhard Boeddinghaus, 4. Auflage JEHLE REHM VERLAGS-GRUPPE, § 6 Randnummer 1



Innerhalb des Mischgebietes MI 1 mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 4 der BauNVO bis zu 50 von 100 zulässig.

Diese Überschreitung ist gemäß des § 19 Absatz 4 BauNVO nur für:

- 1)- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2)- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

ZF 1

Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Für das Plangebiet wurde eine maximale 2-Geschossigkeit der Gebäude festgelegt. Die Definition eines Geschosses ist über die Brandenburgische Bauordnung § 2 Abs. 6 geregelt, demnach sind Geschosse:

... Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Die Festlegung über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden bzw. angrenzenden Bebauung, die sich aus überwiegend 2-geschossigen Gebäuden zusammensetzt, abgeleitet.

TF 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Gebäude, die der Wohnnutzung dienen sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

TF 4 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 600 m² nicht unterschreiten.
- 4.2 Je Baugrundstück ist ein Wohngebäude zulässig.

TF 5 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5.2 Je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

Die Festlegung eines Mindestmaßes der Grundstücksgröße begründet sich im Mischgebietscharakter, in dem Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind. Teilweise ergibt sich allein schon aus dem erhöhten Stellplatzbedarf dieser gewerblichen Nutzungen ein höherer Flächenverbrauch.

Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 4 und 5 orientieren sich an der lockeren Bebauung des umliegenden Bestandes. Sie entsprechen den in Finowfurt sowie der Gemeinde Schorfheide gegebenen Wohnverhältnissen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 über die Bauweise soll klarstellen, dass Gebäude die keiner Wohnnutzung dienen nicht an eine Bauweise gebunden sind. Also nicht zwingend als Einzeloder Doppelhaus errichtet werden müssen. Hingegen wird dies bei der Errichtung von Gebäuden des Typus eines Ein- oder Zweifamilienhauses erwartet.



ZF 2 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Um das Baugebiet locker zu gestalten und eine zu komplexe Bebauung zu vermeiden wird die offene Bauweise festgelegt, d.h. die Grenzabstände gem. Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.

ZF 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zur Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksfläche von der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wurde eine Baugrenze festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb der Baugrenze) errichtet werden.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

- 6.1 Stellplätze für PKW auf den Baugrundstücksflächen sind mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung zu gestalten.
- 6.2 Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Anpflanzung von heimischen Gehölzen, sind vier Bäume (3x Schwarz-Erle, 1x Flatter-Ulme), der Pflanzqualität: Ballenware, 3-fach verpflanzt, StU 10-14 cm und 3 Sträucher der Arten Schwarzer Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Frühblühende Traubenkirsche oder Gem. Schneeball der Pflanzqualität 2x verpflanzt mind. 60 bis 150 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Vorschriften der DIN 18916 zu erfüllen.

Hinweis: Während der Dienststunden liegt die DIN-Vorschrift 18916 im Bauamt der Gemeinde Schorfheide, Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide OT Finowfurt zur Einsichtnahme aus. 6.4 Je Baugrundstück sind 2 Bäume gem. der Pflanzliste anzupflanzen. Fertigstellungs- und 3jährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Das Baugrundstück im MI 1 mit Baumerhalt ist zu einer Baumpflanzung verpflichtet, sollte der Baumerhalt nicht möglich sein, sind zwei Bäume zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken mit ausgewiesenen Grünflächen sind keine Baumpflanzungen erforderlich.

6.5 In den zu erhaltenden Bäumen auf den ausgewiesenen Grünflächen sind 4 Nisthilfen (Vogelnistkästen) für Höhlen- oder Nischenbrüter zu installieren. Am Gebäude auf dem Baugrundstück mit der ausgewiesenen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz sind 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen.

Die Festlegung wurde auf Grund der Aussagen des Umweltberichtes in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Sie stellen Vermeidungen bzw. Verminderungen der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden und Wasser dar. Es wird vorausgesetzt, dass nach den Bodensanierungsmaßnahmen keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe mehr vorhanden sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickern kann.

Die Festlegungen 6.3 bis 6.5 sind innerhalb des Plangebietes zu realisierende Ausgleichsmaßnahmen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dies sind z. B. das Anbringen von weiteren Nisthilfen auf Gemeindegrundstücken bzw. an öffentlichen Gebäuden.



5.3 Grünflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurden Private Grünflächen festgelegt mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Erholungsgarten". Der überwiegende Bereich der Grünfläche ist einer Grundstücksfläche zugeordnet, auf der die Gemeinde Schorfheide plant eine Kindertagesstätte zu errichten, hier wurde die Zweckbestimmung "Spielplatz" gewählt. Somit kann dort der Außenspielbereich der Kita eingerichtet werden. Für den östlichen Bereich der Grünfläche wurde die Zweckbestimmung "Erholungsgarten" festgelegt. Diese Grünfläche soll dem zugeordneten Grundstück als Garten dienen. Bauliche Anlagen auf der Grünfläche sind insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören.

5.4. Gestaltungsfestsetzungen

TF 7 (§ 81 BauGB)

7.1 Die Straßenseitigen Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen und bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Um den Charakter einer offenen Bebauung zu bewahren, sollen die Einfriedungen, die an einer Straße errichtet werden, nur als offene Einfriedungen zulässig sein. Die Höhe von 1,60 m wird als ausreichend angesehen um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen bzw. bei Hundehaltung ein Überspringen der Einfriedung zu verhindern.

5.5 Verkehrsflächen

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurden öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche sind im Rahmen der Erschließungsplanung Flächen für die Straßenentwässerung und eine Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m bzw. von 3,50 m für die Stichstraßen vorzusehen. Die westliche Zufahrt vom Mühlenweg wird eine Mischverkehrsfläche von 4,75 m aufweisen.

Innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ist die Verlegung der Medien zur Verund Entsorgung des Plangebietes möglich.

Zwischen den ausgewiesenen Grünflächen mit Zweckbestimmung: Spielplatz und Erholungsgarten wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg festgelegt. Dieser Weg ermöglicht Spaziergängern und Radfahrern eine kurze Verbindung zum Hubertusweg.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der aufgestellte Bauleitplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dennoch sind nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu zählen insbesondere die Versiegelung von Boden, der Verlust von Gehölzen, sowie der Verlust von Lebensraum von Pflanzen und Tiere bzw. dessen Beeinträchtigung.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und Ausgleichsvorschläge vorgebracht.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.



Dies sind zum einen die Festlegungen zum Erhalt der Bäume Nr. 65 bis 73 und die Festlegung einer Maßnahmefläche am Graben im Westen des Plangebietes mit der Zweckbestimmung der Anpflanzung von 4 Bäumen (3x Schwarz-Erle, 1x Flatter-Ulme) und 3 Sträuchern der Arten Schwarzer Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Frühblühende Traubenkirsche oder Gem. Schneeball. Des Weiteren sind pro Baugrundstück zwei Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen, ausgenommen sind die Baugrundstücke mit Baumerhalt.

Als Ausgleich für den Verlust an geeigneten Nistplätzen für Höhlen- und Nischenbrüter werden 4 Nisthilfen in den zu erhaltenden Bäumen auf den Grünflächen installiert, für Gebäudebrüter werden an dem Gebäude auf dem Baugrundstück mit ausgewiesener Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz 2 Nisthilfen angebracht. Alle Nisthilfen sind artenschutzfachlich korrekt zu montieren.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes umsetzt werden können, sind in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Gemeinde und Investor als Vertragsbestandteil aufzunehmen.

So sind außerhalb des Plangebietes noch ein Nistkasten für Gebäudebrüter und 3 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.

Für die noch zu erfolgenden Ersatzmaßnahmen steht eine externe Maßnahmefläche in der ehemaligen Heeresbäckerei an der Biesenthaler Straße zur Verfügung. Hier wären noch 24 Bäume zu pflanzen. Dazu sind lückige Bereiche zwischen Kiefernpflanzung und halbnatürlichem Gehölzaufwuchs (Pappel, Birke) im Osten geeignet. Auf diese Weise wird die bestehende, nicht-standortsgerechte Gehölzvegetation mit heimischen und standortsgerechten Gehölzen durchsetzt. Aus ihrem Verjüngungspotenzial heraus entwickeln sich die Gehölzbestände mittelfristig hin zu naturnahen Ökosystemen. Eine Lückenbepflanzung im Halbschatten erhöht den Anwuchserfolg und minimiert Ausfälle. Wertvolle offene Trockenrasenbereiche im mittleren Bereich der Maßnahmefläche "Heeresbäckerei" werden geschont.

Vermeidung von Eingriffen

- Berufung einer artenschutzfachlichen Baubegleitung
- Vergrämungsmaßnahmen für Reptilien und Amphibien
- Vergrämungsmaßnahmen von Wiesenbrütern/Bauzeitbeschränkung
- Umsetzen geschützter Roter Waldameisen
- Schaffung einer dauerhaften Barriere entlang der geplanten westlichen Erschließungsstraße zum Schutz vor Überfahrung von Amphibien während der Wanderungszeiten

Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust an Lebensraum hauptsächlich für Reptilien

 Aufwertung benachbarte Areale, z.B. durch Schaffung kleinräumiger Strukturen, Versteckmöglichkeiten, Winterruhe- und Eiablageplätze.

5.7 Hinweise

In der Planzeichnung wurde auf die geltende Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) hingewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergingen Hinweise, die für das Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar relevant sind, jedoch bei Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten sind. So wurde von der unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) vermerkt, dass: "die bei der Gestaltung



der Fläche anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich als Abfall zu behandeln und entsprechend der vorliegenden Deklarationsanalysen zu verwerten oder einer dafür zugelassenen Entsorgungsanlage zuzuführen sind. Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen haben diese jeweils getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und einer Verwertung zuzuführen (vgl. § 9 KrWG, § 8 GewAbfV). Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i.V.m. § 9 (1) KrWG.

Benötigte Zwischenlager für Abfälle, soweit diese nicht im Bauvorhaben bestimmt / berücksichtigt wurden, sind der UAWB anzuzeigen. Abfälle dürfen zum Zweck der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden (§ 28 Abs. 1 KrWG). **

Abgesehen von der Mitteilung, dass sich das Plangebiet teilweise auf einer Altlastenverdachtsfläche befindet weist die untere Bodenschutzbehörde auf folgendes hin:

"Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Generell ist bei zukünftigen Baumaßnahmen (Abbrüche, Entsiegelungen, Tiefbau usw.) die UB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln. Altlasten und altlastverdächtige Flächen unterliegen, soweit erforderlich, der Überwachung durch die zuständige Behörde. Die zuständige Behörde kann von den nach § 4 Abs. 3, 5 oder 6 Verpflichteten, soweit erforderlich, die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen, insbesondere Boden- und Wasseruntersuchungen, sowie die Einrichtung und den Betrieb von Messstellen verlangen. Außerdem kann sie Eigenkontrollmaßnahmen auch nach Durchführung von Dekontaminations-, Sicherungs- und Beschränkungsmaßnahmen anordnen. Sie kann verlangen, dass die Eigenkontrollmaß-nahmen von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchgeführt werden (§ 15 BBodSchG)."

Der Fachbereich SG öffentlich-rechtliche Entsorgung teilt mit:

"Laut § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Überlassungspflicht von Abfällen gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend § 9 der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlichrechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t."

Die im Plangebiet ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche lässt die Errichtung einer Straßenverkehrsfläche mit einem erforderlichen Wendekreisradius außen von 10,25 m, welcher für 3-achsige Müllfahrzeuge erforderlich ist zu.

Stellungnahmen des Landkreises Barnim vom 14.02.2014, 19.05.2014 und 19.08.2016



Die untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass eine Versickerung von Niederschlagswassers nur dann zulässig ist, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist (§ 54 BbgWG).

Der Wasser- und Bodenverband "Finowfließ" weist daraufhin, dass die Errichtung von Anlagen im Unterhaltungsstreifen des westlich an der Plangebietsgrenze liegenden Gewässers II. Ordnung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Im Übrigen ist ein Unterhaltungsstreifen mit einer Breite von 5 m von der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung frei zu halten. Grundsätzlich bestimmt Paragraphen 37 des Brandenburgischen Wassergesetzes die einzuhaltenden Regelungen an Gewässern und deren Ausnahmen.

5.8 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	21.680 m²
Ausweisung Verkehrsfläche	3.429 m²
Mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	50 m²
Ausweisung Versorgungsfläche	62 m²
Ausweisung als Mischgebiet (Bruttobaufläche) unterteilt in:	16.094 m²
MI 1	6.514 m²
MI 2	9.580 m²
Zulässige Grundfläche (Nettobaufläche)	
MI 1 GRZ 0,4	2.606 m² +1.303 m²
	Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO
MI 2 GRZ 0,6	5.748 m
Ausweisung privater Grünfläche unterteilt in:	1.724 m²
Zweckbestimmung "Spielplatz"	1.456 m²
Zweckbestimmung "Erholungsgarten"	268 m²
Flächen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft	321 m²

6. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um dem naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es liegt der Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag der UWEG Umwelt-Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Coppistraße 10, 16227 Eberswalde, vom September 2016 vor. Dieser ist ein in sich geschlossener Report und ist als Anlage 1 Bestandteil der Planbegründung.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die aufgestellte verbindliche Bauleitplanung wird eine erhebliche Intensivierung der Nutzung des ehemaligen Bahngeländes vorbereitet.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist nicht abschließend bestimmbar mit welchen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu rechnen ist.

Es werden bestimmte Nutzungen im geplanten Mischgebiet ausgeschlossen, um zum einen dadurch wahrscheinliche Belastungen der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes und auch die Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu minimieren.

7.2 Verkehr

Es zeichnet sich ab, dass mit Umsetzung des Planvorhabens ein höheres Verkehrsaufkommen auf dem Mühlenweg, welcher das Plangebiet mit der Biesenthaler Straße verbindet, zu erwarten ist. Allerdings begrenzt sich die Verkehrserhöhung auf den südlichen Teil des Mühlenweges, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Aller Voraussicht nach reicht die befestigte Ausbaubreite des Mühlenweges nicht aus, um einen sicheren Verkehrsfluss (Begegnungsverkehr) gewährleisten zu können.

Auf Grund dessen ist vorgesehen, die verkehrliche Situation in diesem Bereich zu verbessern, indem zwischen Biesenthaler Straße und der östlichen Einmündung in das Plangebiet die Verkehrsfläche verbreitert wird so dass eine Mischverkehrsfläche von 5,50 m entsteht. Diese durchzuführenden Baumaßnahmen sind nicht Bestandteil des BBP und sind über den, zwischen Gemeinde und Investor abzuschließenden, städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.



7.3 Ver- und Entsorgung

Im nordöstlichen Plangebiet, unmittelbar angrenzend an das Flurstück auf dem der Mühlenweg liegt, wurde eine Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung ausgewiesen, deren Zweckbestimmung im weiteren Planverfahren zu differenzieren ist. Grundsätzlich soll diese der Übergabepunkt zwischen den vorhandenen und im Plangebiet neu zu installierenden Ver- und Entsorgungsleitungen dienen.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und dem Menschen werden im Umweltbericht unter den jeweiligen Kapiteln ausführlich beschrieben:

Durch die Gebäude, die Mischverkehrsflächen und PKW-Stellflächen werden Flächen in Anspruch genommen. Baubedingt gibt es Einschränkungen und Flächeninanspruchnahme durch Baustraßen und Materiallagerplätze. Durch Versiegelung, Verdichtung und Bodenentnahme werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind die Wirkungen neutral (Versickerungsmenge) bzw. positiv zu bewerten (Wasserqualität). Gemäß Bebauungsplan soll kein Oberflächenwasser in die Kanalisation weggeführt, sondern das gesamte Niederschlagswasser auf dem Areal versickert werden. Zu diesem Zweck ist am Straßenrand eine 1,50 m breite Mulde und für die PKW-Stellflächen auf den Grundstücken eine versickerungsfähige Oberfläche vorgesehen. Auch das Wasser von Dachflächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Teerhaltiges und damit bodenund grundwassergefährdendes Material (Holz-Eisenbahnschwellen) wurden/werden von der Fläche beräumt. Damit wird die Qualität des Sickerwassers verbessert. Die Wirkungen auf das Klima sind verhältnismäßig gering. Die gehölzarme Ruderalflora (v.a. Landreitgrasfluren), Beton- und Gleisschotterflächen bewirken derzeit eine stärkere Aufheizung der bodennahen Luftschicht. Durch dunkle Hausfronten und Dächer wird Wärme absorbiert und lokal wird durch die Schattenwirkung von Fassaden und Gehölzen die Lufttemperatur der bodennahen Luftschicht reduziert. Andererseits würde auch im Mischgebiet lokal eine Aufheizung durch helle Häuserfronten erfolgen und über versiegelten, vegetationsfreien Flächen (Straße, Dächer, Terrassen) kann nur wenig Wasser verdunsten, wodurch der Luft hier auch keine Wärme in Form von Verdunstungsenergie entzogen wird. Je nach dem Verhältnis von vegetationsfreien Flächen sowie Gehölzanteil und -art (Transpirationsleitung) zwischen derzeitigem (Ödland) und künftigem Zustand (Gartenland) ändert sich die Luftfeuchte. Eine Bebauung hat beruhigte und veränderte Luftströmungen zur Folge.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist die Zersiedlung des Randbereiches der Ortslage kritisch zu bewerten. Während durch die typische Bahnarchitektur (Lokschuppen aus Ziegelstein und Fachwerk) ein harmonischer Übergang vom eng bebauten Siedlungsgebiet zum naturnahen Feuchtgebiet im Norden und Nordwesten bestand, gäbe es durch die Bebauung eine abrupte Grenze mit nur schmalem Übergangsbereich in Form von Grünland mit Feldgehölzen auf frischen mineralischen Standorten. Die Bebauung als Mischgebiet hat einen Zuwachs an Baustellen- und später Gewerbe- und Privatverkehr zur Folge, was die Wohnqualität in benachbarten Quartieren und Straßenzügen – vor allem im Osten – einschränkt. Davon abgesehen mindert das Vorhaben den Erholungswert des Gebietes nicht wesentlich, da eine öffentliche Zugänglichkeit des ehemaligen Bahnareals auch derzeit nicht gestattet ist. Die alten Schienenverläufe im Süden (Anschluss Imprägnierwerk) und Norden (Anschluss Wassermühle) werden aber als attraktive Fußwege benutzt.



Satzungsfassung

30. November 2016

Schallimmissionsbelastungen für den **Menschen** ergeben sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung durch Anlieger- und Gewerbeverkehr. Das Verkehrsaufkommen in Mischgebieten ist gegenüber dem reiner Wohngebiete erhöht und verteilt sich werktags auf die Tagesstunden. Es werden nur "nicht wesentlich störende Gewerbe" angesiedelt, d.h. keine Betriebe mit erheblichen Schall- und Stoffemissionen. Im nördlichen Abschnitt des Mischgebietes an der ruhigeren Siedlungsgrenze erfolgt die schwerpunktmäßige Zuordnung von Wohnbebauung (MI 1, Abb. 3 Anhang). Während der Bauarbeiten treten zusätzlich Geräuschbelästigungen durch Maschinenbetrieb und Baustellenverkehr auf.

Durch die Projektumsetzung ergeben sich keine Staubbelastungen in nennenswertem Umfang. Eine Erhöhung der Staubentwicklung ist unwahrscheinlich.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind keine im Land Brandenburg geschützten Biotoptypen bzw. FFH-Lebensraumtypen (Anhang I der FFH-Richtlinie) betroffen.

Im Süden dürfte es durch Aufschüttung zu einem Verlust nährstoffarmer Standorte der Glatthaferwiese kommen (Biotop 14).

Vermutlich kommt es zum Verlust aller oder eines großen Teils von Bäumen und Gehölzen. In Biotop 13 handelt es sich dabei hauptsächlich um Wald-Kiefern, die entsprechend ihrer Dimension unter den Schutz von § 1 Abs. 1 BarBaumSchV fallen.

Durch die intensive Flächennutzung gehen störungsfreie Habitate für einige Tierarten verloren. Aufgrund der Verschattung durch neue Gebäude, Düngung und Bewässerung von Hausgärten verschwinden Areale mit niedrigwüchsiger, wärmeliebender und trockenheitstoleranter Vegetation, die z.B. gern von Zauneidechsen zum Sonnenbaden aufgesucht werden. Der Bau von Straßen, Gebäuden und Zäunen führt auch zu einer Beeinträchtigung des Wanderverhaltens (Amphibien) bzw. Aktionsradius' (Reptilien) infolge Barrierewirkung. Früher von Lurchen als Sommer- und Winterquartiere genutzte Areale gehen auch dann effektiv verloren, wenn ihre Erreichbarkeit nicht mehr gegeben ist. Queren die Tiere neuerrichtete Straßenzüge, kann es zur Tötung durch Überfahren kommen. Auch durch Bau- und Pflegearbeiten (z.B. Mahd) auf den Baugrundstücken sind sie gefährdet. Für Fledermäuse sind im Plangebiet keine geeigneten Quartiere vorhanden. Im Plangebiet wurden sieben Kolonien der Roten Waldameisen festgestellt. Die Umsetzung der Nester erfolgt durch Mitarbeiter der Ameisenschutzwarte Brandenburg ohne weitere Ausnahmegenehmigung, da diese von der Naturschutzbehörde für die Ameisenschutzwarte schon erteilt wurde.

Bei sämtlichen vorgefundenen Brutvögeln handelt es sich um häufige, störungstolerante Arten. Von der Baumaßnahme betroffen sind 8 Arten. Die gefundenen Arten sind zwar Siedlungsbewohner, die meisten dieser Arten benötigen allerdings gewachsene, dörfliche Strukturen. Sie verlören zumindest in den nächsten Jahren ihre Lebensstätten, da relativ wenig Grünfläche vorgesehen ist und Neubausiedlungen ökologisch strukturarm sind (kleine Gärten mit Ziergehölzen und Rasenflächen).

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Antragsteller bzw. Eigentümer der Grundstücke übernommen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Schorfheide und dem Eigentümer abzuschließen.



Satzungsfassung

30. November 2016

8. Verfahren

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat auf ihrer Sitzung am 30.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. Nr. 09/2013 vom 15.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 26.11.2013.

Der Vorentwurf vom 22.01.2014 wurde mit dem Schreiben vom 23.01.2014, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB versandt.

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken fanden bei der Erarbeitung des Entwurfes Berücksichtigung. Der Entwurf einschließlich des Umweltberichtes mit Artenschutzfachbeitrag sowie den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag vom 14.04. bis einschließlich 15.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2014 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen und der formellen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertreter am 29.06.2016.

Der 2. Entwurf lag in der Zeit vom 18.07 bis einschließlich 17.08.2016 öffentlich aus, des Weiteren wurde eine Bürgerversammlung am 21.07.2016 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Vom 24.10. bis einschließlich 07.11.2016 lag der 3. Entwurf im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Mit Schreiben vom 18.10.2016 wurde der Landkreis Barnim, Untere Naturschutzbehörde, von der geänderten Planung unterrichte und zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen zum 2. und 3. Entwurf erfolgt in der Versammlung der Gemeindevertreter am 14.12.2016. In dieser Versammlung wird auch der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 "Mischgebiet am Bahnhof" OT Finowfurt erfolgen.



9. Rechtsgrundlagen

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden nachstehende Rechtsgrundlagen zu Grunde gelegt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S.1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI, I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (*Planzeichenverordnung 1990* – PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I S. 1474)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBI.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBI.I/16, [Nr. 5])

Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBI. I/16, [Nr. 14]) gültig ab 01. Juli 2016.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist