Gemeinde Schorfheide
Ortsteil Böhmerheide

Bebauungsplan Nr. 5 „Böhmerheide“
1. Änderung

16. Juli 2008

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Schorfheide
Bauamt
Erzberger Platz 1
16244 Schorfheide OT Finowfurt

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Auftraggeber:

Gemeinde Schorfheide
Erzberger Platz 1
16 244 Schorfheide OT Finowfurt

Ansprechpartner:
Frau Brandt, Leiterin des Bauamtes

Tel.: 03335 / 45 34 - 20
Fax: 03335 / 45 34 - 37

In Kooperation mit:

Bürgerinitiative
„Gemeinde Schorfheide - Ortsteil Böhmerheide“
Ortsteilbürgermeister Herr Post
Hammer Chaussee 9
16 244 Schorfheide

Auftragnehmer:

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung
und Projektsteuerung
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Tel.: 030 / 421 62 13
Fax: 030 / 421 62 15

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Dirka Kuhlmann

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Lutz Sepke

Berlin, im Juli 2008

Inhalt zu Teil 1 – Begründung

I Planungsgegenstand 2

1 Anlass und Erforderlichkeit....2

2 Plangebiet....4
2.1 Lage und Geschichte....4
2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs....4
2.3 Bestandssituation, Eigentumsverhältnisse 5
2.4 Verfahren....7

3 Planerische Ausgangsposition 12
3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung 12
3.2 Flächennutzungsplan....14

II Planinhalt, geänderte Festsetzungen, Begründung....16

1 Ziele der Bebauungsplanänderung....16

2 Wesentliche Inhalte der Planänderung....17

3 Geänderte Planfestsetzungen und ihre Begründung....19
3.1 Art der baulichen Nutzung 19
3.2 Maß der baulichen Nutzung....20
3.3 Höhe baulicher Anlagen 21
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 22
3.5 Verkehrsflächen....22
3.6 Sonstige Festsetzungen 22

4 Umweltbelange und Kompensationsmaßnahmen....23
4.1 Grundlagen der Umweltprüfung....23
4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 24
4.3 Geänderte grünordnerische Festsetzungen 25
4.4 Abwägung der Umweltbelange....33

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise 35

III Auswirkungen des Bebauungsplanes....38

1 Auswirkungen auf die Umwelt....38

2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt....38

IV Gesetzliche Grundlagen....38

Anlage 1: Planzeichnung zum geänderten B-Plan 39

Anlage 2: Planzeichnung mit Kennzeichnung der Änderungen .41

Anlage 3: Änderungsliste 42

Inhalt zu Teil 2 – Umweltbericht

1 Vorbemerkungen 2
1.1 Anlass 2
1.2 Rechtliche Grundlagen 2

2 Planerische und räumliche Einbindung des Plangebiets 4
2.1 Räumliche Einbindung 4
2.2 Übergeordnete planerische Vorgaben 4

3 Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes 5
3.1 Schutzgut Arten u. Lebensgemeinschaften 5
3.2 Schutzgebiete 11
3.3 Schutzgut Boden 12
3.4 Schutzgut Wasser 13
3.5 Schutzgut Klima 13
3.6 Schutzgut Landschaftsbild 14
3.7 Schutzgut Mensch 15
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15

4 Vorhabenbeschreibung 16

5 Entwicklungsprognosen 16
5.1 Entwicklungsprognose bei Unterlassung des Vorhabens ... 16
5.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens .. 16

6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 23

7 Ausgleichsmaßnahmen 23

8 Ersatzmaßnahmen 26

9 Eingriffs- Ausgleichsbilanz 26

10 Maßnahmen zur Dokumentation der Entwicklung von Natur und Umwelt 28

11 Zusammenfassung 28

12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 29

Quellenverzeichnis 30

Anhang 1: Pflanzlisten 31

Anhang 2: Bewertungskriterien der Schutzgüter 32

Anhang 3: Karte „Flächennutzung und Biotoptypen“ 36

Anhang 4: Karte „Konfliktdarstellung“ 37

Anhang 5: Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme A1 38

Anhang 6: Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme A3 39

Teil 1

Begründung
zur Bebauungsplanänderung

I Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Ortslage Böhmerheide stellt eine zusammenhängend bebaute Siedlung dar. Die Gemeinde Schorfheide beabsichtigt insbesondere, durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) einen Teil der Wochenendhausgebietsflächen in Allgemeine Wohngebiete umzuwidmen, um auf diese Weise die dauerhafte Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Rückblick – Anlass für die Erstaufstellung des B-Plans
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide), der am 03.10.2003 in Kraft getreten ist, begründete sich seinerzeit wie folgt:

- planungsrechtliche Sicherung der sich vor allem in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg südlich des Weißen Sees entwickelten Siedlung Böhmerheide
- Herstellung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben
- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer städtebaulichen (funktionellen und gestalterischen) Fehlentwicklung sowie einer weiteren Zersiedlung
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Siedlungscharakters und Steuerung und Sicherung eines Ausgleichs für die mit Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für die Baublöcke entlang der Hammer Chaussee und am westlichen Rand der Siedlung sowie für zwei Baublöcke entlang des Weißen Sees „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die restlichen Baugebiete sind als „Sondergebiet Wochenendhaus“ festgesetzt. Im Plangebiet werden zudem die Erschließungsstraßen sowie Grün- und Waldflächen festgesetzt.

Anlass für die vorliegende Planänderung
Am 26.10.2003 wurde der Verwaltungswechsel der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) aus der aufgelösten Amtsverwaltung Groß Schönebeck zur neu gebildeten Gemeinde Schorfheide vollzogen. Da Böhmerheide eine langjährige siedlungsgeschichtliche Tradition hat und nun im Zuge der Gemeindegebietsreform als eigener, selbstständiger Ortsteil der Gemeinde Schorfheide zu betrachten ist, soll der Ort neue Entwicklungsmöglichkeiten erlangen, die über ein Erholungsgebiet hinausgehen.

Die Struktur des Ortsteils Böhmerheide wird bereits gegenwärtig deutlich von der Wohnnutzung geprägt. Schon jetzt sind ca. ein Drittel der Gebäude dauerhaft bewohnt. Dies wird sich in den kommenden Jahren noch stärker ausbilden. Die Grundstücke allerdings, die sich im Sondergebiet Wochenendhausgebiet befinden, dürfen offiziell nur als Zweitwohnsitz genutzt werden, obwohl faktisch eine Wohnnutzung vorliegt. Da die zuständige Baugenehmigungsbehörde über

keine rechtliche Handhabe verfügt, bauliche Vorhaben im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Wohnnutzung zuzulassen, bleiben notwendige bestandserhaltende Investitionen vor Ort teilweise zwangsläufig aus.

Daher wandte sich die Bürgerinitiative „Gemeinde Schorfheide - Ortsteil Böhmerheide“ (BI Böhmerheide) an die Gemeinde mit dem Anliegen, die Siedlung als Allgemeines Wohngebiet ausweisen zu lassen. Im Zuge dessen sollen auch geringfügige weitere bebaute Flächen in das Plangebiet integriert werden.

Grund für die geforderte Planänderung ist die langjährige Bestrebung vieler Grundstückseigentümer, das Wohnrecht in Böhmerheide zu erwerben und ihren Erstwohnsitz nach Böhmerheide zu verlegen.

Ein weiterer Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist eine notwendige Anpassung der Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß der novellierten Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), wonach Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen nun auch als Vollgeschosse zu zählen sind.

Fazit
Dieses Missverhältnis zwischen den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und der faktischen Situation vor Ort erfordert eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Ziel ist, den tatsächlich gegebenen Zustand durch eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage zu legalisieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils als überwiegendes Wohngebiet zu sichern.

Die Gemeindevertretung kommt daher zu dem Ergebnis, dass sie aus städtebaulicher Sicht die Umwidmung von einem Teil der Wochenendhaus- in Wohngebiete durchführen sollte, indem sie ein Änderungsverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Böhmerheide“ einleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Böhmerheide“ – 1. Änderung wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger – der BI Böhmerheide – abgestimmt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Geschichte

Die Gemeinde Schorfheide mit knapp 11.000 Einwohnern liegt ca. 40 km nordöstlich von Berlin. Der Ortsteil Böhmerheide liegt ca. 5 km westlich von Groß Schönebeck an der Südseite des „Weißen Sees“. Die Siedlung Böhmerheide wurde erstmals 1491 urkundlich erwähnt. Sie entwickelte sich vor allem in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Zunächst entstanden primär Wochenendhäuser, die nur vereinzelt eine gewerbliche Nutzung aufwiesen oder dauerhaft bewohnt wurden.

Bereits im 18. und 19. Jh. entstanden die ersten Wohnhäuser und in der ersten Hälfte des 20. Jh. existierte eine wohnbauliche Nutzung in Teilen der Siedlung. Im Laufe der Zeit nahm der Anteil an dauerbewohnten Häusern zu, so dass heute eine für derartige Ortschaften typische Mischung aus Wochenendhausgebieten mit unterschiedlichen Ausbaustandards, „regulären“ Wohnhäusern und vereinzelt auch gewerblicher Nutzung zu verzeichnen ist.

Im Ortsteil Böhmerheide waren im April 1999 118 Einwohner mit dem Hauptwohnsitz gemeldet. Heute[1] sind von den offiziell 255 Bewohnern des Ortsteils 203 mit Hauptwohnsitz und 52 mit Zweitwohnsitz gemeldet. Wie hoch der Anteil der Bewohner ist, die den Wohnsitz nicht angemeldet haben, ist nicht bekannt.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Böhmerheide" bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans zuzüglich einiger hinzugekommenen Flurstücke. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Ortslage Böhmerheide zwischen Hammer Chaussee einschließlich des eingrenzenden Teiles der Straße (südliche Begrenzung) und Weißem See als nördliche Grenze.

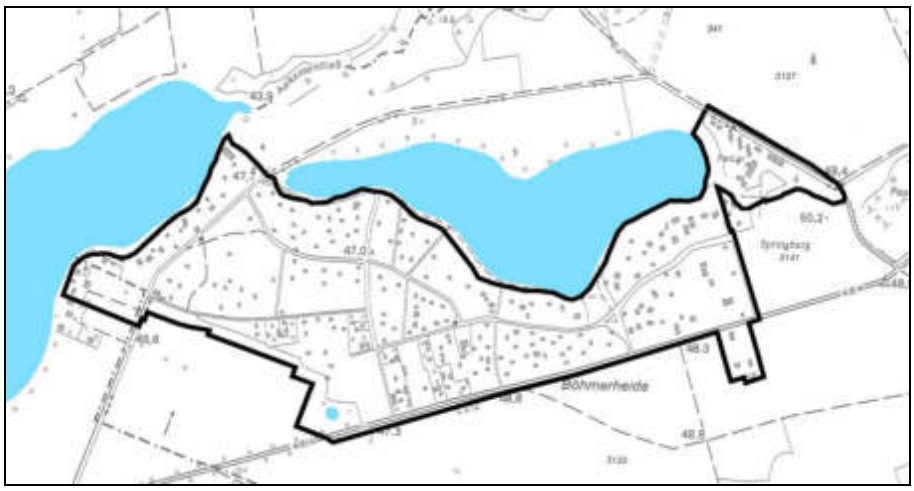
Das Plangebiet ist im Westen begrenzt durch die Gemarkungsgrenze entlang des Kuhpanzsees und im Osten durch das Waldgrundstück Flurstück 57 in der Flur 13.

Zum Plangebiet gehört weiterhin das Gebiet des ehemaligen KIM-Ferienobjektes, bestehend aus den Flurstücken 89 und 16 in der Flur 13.

Erweitert wird das Gebiet durch die Flurstücke 11/1, 11/2, und 49 bis 52 der Flur 11 auf der südlichen Seite der Hammer Chaussee im Osten des Plangebietes und die Flurstücke 284 und 285 der Flur 12 am Ende der Sperbergasse.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 54 ha.

[1] Stand 27. Oktober 2005, Angabe des Einwohnermeldeamtes



Ausschnitt aus der topographischen Karte 1 : 10.000

Das Plangebiet umfasst die Flur 11, Flurstücke 11/1, 11/2, 49-52, die Flur 12, Flurstücke 1, 2/1, 2/2, 3, 5-9/2, 11-16, 18 teilw., 19, 20/1, 20/2, 21, 23, 25-31, , 33-37, 40-42, 44-86, 88/1, 89, 91, 93-95, 97-100, 101/1, 101/2, 102, 103, 105-111, 121, 122, 125-145, 150-153, 157-173, 175/1, 175/2, 176/1, 176/2, 177, 178, 179/1, 179/2, 180/1-180/3, 185-194, 196/1-196/3, 197/3, 197/6-197/16, 197/19, 197/23-197/47, 198-204, 205/1, 205/2, 206/1, 206/2, 207-213, 216-223, 225, 226, 228-232, 235, 236, 241, 268-275, 277-281, 284, 285, 287-289, 291, 293, 294, 296-298, 302-339, 341-343, 346-350, 352-368, 370, 371, 373-377, 379-385, 387-389, 390 tlw., 391, 393-400, 402-406, 408-411, 416-433, 438-442, 446-449, 450 tlw., 451, 452, 454- 456, 458-460, 462-465, 534 und die Flur 13, Flurstücke 2, 16, 18-21, 23-33, 34/1, 34/2, 35/1, 35/2, 36-39, 42, 43, 46-50, 52/1-52/3, 53, 55/1, 55/2, 56/1, 56/2, 57 tlw., 77, 79-87, 89-93, 94 tlw., 95 und 97-99 der Gemarkung Groß Schönebeck.

2.3 Bestandssituation, Eigentumsverhältnisse

Nutzung und Baustruktur

Der Ortsteil Böhmerheide ist geprägt durch eine sehr lockere Bebauung und einen hohen Grünanteil. Die sehr unterschiedlich geschnittenen Grundstücke weisen eine Fläche zwischen 300 und 3.000 m² auf. Die Gebäude sind in der Regel eingeschossig, häufig ist das Dach ausgebaut. Das Nebeneinander von Gartenlauben, Wochenendhäusern und Wohnhäusern ist typisch.

In den letzten Jahren konnte eine vermehrte Umwandlung von Wochenendhäusern zu dauergenutzten Wohnhäusern beobachtet werden, ohne dass allerdings ein einheitlicher Ausbaustandard dieser Wohnhäuser zu erkennen ist. Daraus folgt, dass sich der Charakter des Gebietes langsam hin zu einem Wohngebiet verschiebt. Beide Nutzungen (Wochenendhaus- und Wohnnutzung) sind über das gesamte Gebiet verstreut; eine klare räumliche Abgrenzung der beiden Nutzungen von einander ist heute faktisch nicht möglich.

Gebäudebestand in Böhmerheide
(amtlicher Nachweis vom 14. Juni 2007 – Hinweis: Der Gebäudebestand basiert auf einer Befliegung des Gebietes im Jahr 2001 und Nachtragungen auf Basis der Gebäudeeinmessungspflicht für genehmigungspflichtige Anlagen. Eine Lagegenauigkeit kann nicht gewährleistet werden.)

Erschließung
Die meisten Grundstücke sind direkt durch öffentlich nutzbare Wege erschlossen. Einige Grundstücke sind in ihrer Tiefe geteilt (Hammererschließung oder Wegerecht). Die Straßen und Wege bestehen aus unbefestigten Sandwegen. Lediglich die Hammer Chaussee an der südlichen Grenze des Plangebietes ist asphaltiert.

Die Verkehrsverbindung zum Ortskern Böhmerheide bildet – außerhalb des Geltungsbereichs – die Hammer Chaussee, über die auch eine Buslinie verkehrt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Versorgung gesichert (Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Anschluss eines Großteils des Gebiets an das zentrale Abwassernetz, Telefon). Träger der Wasserver- und -entsorgung ist der TAV Liebenwalde.

Eigentümer
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz. Straßen und Wege befinden sich vorwiegend in kommunalem Eigentum.

2.4 Verfahren

Zur frühzeitigen Einbeziehung der Gemeinsamen Landesplanung (GL) fand am 20.05.2005 ein Vor-Ort-Termin in Böhmerheide mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, der Regionalen Planungsstelle Uckermark-Barnim, der Gemeinde Schorfheide, der Bürgerinitiative Böhmerheide und dem beauftragten Planungsbüro statt. Daraufhin wurde in Anpassung an die Ziele der Raumordnung der derzeitige Stand des Vorentwurfs zur Planung dahingehend überarbeitet, dass etwa eine 40-prozentige Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten zusätzlichen Wohngebietsflächen vorgenommen wurde. Insbesondere wurde im Rahmen der Überarbeitung für solche Wochenendhausgebiete von einer Festsetzung als Wohngebiet abgesehen, die nicht von einer Wohnbebauung dominiert werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) teilte mit Schreiben vom 31.05.2005 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zum geänderten Vorentwurf mit. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass die nunmehr beabsichtigte Inanspruchnahme von 21 % des planerischen Zuwachses an Wohneinheiten für die gesamte Gemeinde Schorfheide trotz Reduzierung der Festsetzungen immer noch im Missverhältnis zu der Siedlungsgröße des Ortsteils Böhmerheide steht (s.a. Teil I, Kap. 3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung). Zur Klarstellung ihrer Stellungnahme wurde durch die GL mit erneutem Schreiben vom 26.07.2005 mitgeteilt, dass zwar die Anwendung von Grundsätzen der Raumordnung zu einer generell kritischen Sicht auf das Vorhaben führen, aber keine beachtenspflichtigen Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Grundsätze der Raumordnung wurden von der Gemeinde Schorfheide durch die Reduzierung der ursprünglichen Planungsvariante schon teilweise berücksichtigt. Eine weitere Streichung von Wohngebietsflächen aus der Planung – wie von der GL im Nachgang vorgeschlagen – wird jedoch vom Plangeber nicht befürwortet, da sonst die Ziele der Planung nicht mehr erfüllt werden können.

Am 14.09.2005 hat die Gemeindevertretung Schorfheide die Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Böhmerheide" beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ortsteil Böhmerheide am 02.11.2005. Mit Schreiben vom 10.11.2005 wurden die Beteiligung der umweltbezogenen Behörden zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades für die Umweltprüfung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

In der Gemeindevertretersitzung am 26.04.2006 wurde über die Abwägung der frühzeitig vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und der Stellungnahmen der Öffentlichkeit entschieden. An der Planung wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die GRZ von 0,1 auf 0,15 erhöht, um eine zweckmäßige Wohnbebauung zu ermöglichen. (Die Kategorie WA 2 entspricht dadurch der Kategorie WA 1, wodurch die Bezeichnung WA 3 entfällt und zu WA 2 wird.)
- Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um 40 v. H. wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 (jetzt neu: WA 2) ausgeschlossen.
- Zur Verhinderung einer schleichenden Umwandlung in Wohngebiete wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für alle Wochenendhausgebiete Terrassen mit einschließt und Keller in allen Wochenendhausgebieten unzulässig sind.
- Entsprechend dem Entwicklungsziel des betroffenen Grundstückseigentümers wird von einer Umwidmung des Flurstücks 89 (teilweise) der Flur 13 in ein Ferienhausgebiet abgesehen und das festgesetzte Wochenendhausgebiet beibehalten. Es wird wieder eine Eingeschossigkeit der Wochenendhäuser festgesetzt. Die max. GR wird mit 80 m² (inklusiver Flächen für Terrassen) festgesetzt.
- Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird konkretisiert. Im Planentwurf und in der Umweltprüfung wird der notwendige Ausgleich nachgewiesen. Der Umweltbericht wird mit Erläuterungskarten versehen.
- Da die im Allgemeinen Wohngebiet explizit festgesetzte Zulässigkeit der „Änderungen“ sowie „Nutzungsänderungen“ vorhandener Wochenendhäuser bzw. (ausnahmsweise) sonstiger baulicher Anlagen nicht erforderlich ist, werden diese beiden Begriffe aus den textlichen Festsetzungen entfernt.
- Aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes, die Flurstücke 283 teilweise, 344, 345 und 112/1 (Flur 12) entlang des Nachtigallenweges in das Plangebiet einzubeziehen (Antrag auf Waldumwandlung, Antrag auf Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet, Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Zerstörung eines Biotops) und der daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Absicht der Festsetzung der Flurstücke 283 teilweise, 344, 345 und 112/1 (Flur 12) als ein Wochenendhausgebiet verworfen.

- In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wird die neu festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ergänzt. Die Fläche wird mit dem Buchstaben C gekennzeichnet.

Es wurden zudem weitere Hinweise, Korrekturen und Klarstellungen in die Planung eingearbeitet (z.B. Darstellung des Wohnentwicklungspotentials, Hinweise zu möglichen Bodendenkmalen), die keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben.

Der entsprechend dem Abwägungsergebnis erarbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in derselben Sitzung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 02.10.2006 bis zum 03.11.2006 statt. Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

In der Gemeindevertretersitzung am 26.09.2007 wurde über die Abwägung der zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und der Stellungnahmen der Öffentlichkeit entschieden. An der Planung wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Baublock Wachtelsteig/Zeisigsteig wird – mit Ausnahme der Wohngrundstücke am Drosselweg – nicht als Wohn-, sondern (wieder wie im ursprünglichen B-Plan) als Wochenendhausgebiet SO Wo 1 festgesetzt, da hier keine wesentliche Wohnnutzung vorhanden ist.
- Die Bereiche nördlich der Sperbergasse und Teilbereiche südlich des Nachtigallenwegs werden aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung als Wohngebiet WA 2 ausgewiesen.
- Es wird zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unterschieden (neue Änderungsnummer 7a in der Gesamt-Änderungsliste).
- Das Ausgleichskonzept wird vereinfacht (neue Änderungsnummer 10 in der Gesamt-Änderungsliste). Die Ausgleichsmaßnahmen werden ergänzt, teilweise neu formuliert und aufgrund des Wegfalls / der Zusammenfassung von Festsetzungen umsortiert:

  Wesentliche Änderungen der Ausgleichsmaßnahmen:

  a) Beim Ausgleich der Bodenversiegelung wird nicht mehr unterschieden zwischen dem bislang möglichen und dem aufgrund der B-Planänderung ermöglichten Eingriff. Die zum aktuellen Bestand ermöglichte Neuversiegelung wird durch Entsiegelungsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets im Verhältnis 1 : 0,7 (Eingriff : Ausgleich) ausgeglichen. Zum Ausgleich von Bodenversiegelungen sind keine Baumersatzpflanzungen mehr vorgesehen, wodurch die ehemalige Maßnahme A1 und die Anpflanzungsflächen innerhalb der Baugrundstücke entfallen. Durch die Neuregelung wird die Realisierbarkeit des Ausgleichs außerhalb des Plangebiets gewährleistet.
  b) Für gefällte Bäume sind Baumersatzpflanzungen schon ab einem Stammumfang von 60 cm (zuvor nur nach Bestimmun-

gen der Baumschutzverordnung) und im Verhältnis 1 : 1 je gefällter Baum (zuvor Verhältnis 1 : 2 alt zu neu) durchzuführen.

Die Aufforstungsfläche außerhalb des Plangebiets wird nicht mehr benötigt, da die Bodenversiegelung nicht mehr durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden darf und somit die vergleichsweise wenigen Ersatzpflanzungen für die Baumverluste innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden können. Neben den Baugrundstücken selbst stehen die festgesetzten Anpflanzungsflächen für die Baumersatzpflanzungen zur Verfügung.

Es wurden zudem weitere Hinweise, Korrekturen und Klarstellungen in den Planentwurf eingearbeitet (z.B. Aktualisierung der Katastergrundlage, Eintragung der Straßennamen u.ä.), die keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben.

Der entsprechend dem Abwägungsergebnis geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in derselben Sitzung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Offenlage bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 29.10.2007 bis zum 28.11.2007 statt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf erfolgte parallel.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

In der Gemeindevertretersitzung am 28.04.2008 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geprüft. An der Planung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Teilflächen der Flurstücke 284 und 285 sowie 387 und 389 der Flur 12 werden nicht mehr als Wochenendhausgebiet SO Wo 1, sondern als allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Durch diese Arrondierung soll eine homogene Gebietsentwicklung (Verzicht auf zu kleinteilige Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der geringen Gebietsgrößen) gesichert werden.

  Hinweis: Aufgrund dieser Änderung werden – geschätzt in Orientierung an der durchschnittlichen Grundstücksgröße in Böhmerheide – drei weitere Wohneinheiten eingeplant. Der somit geplante Angebotszuwachs in Böhmerheide passt sich weiterhin vor in die maximal zulässige Bedarfsentwicklung in der Gemeinde ein.

- (außerhalb des Plangebiets)

  Die Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff in Trockenrasen auf dem Flurstück 89 der Flur 13 (durch Erweiterung des festgesetzten Wochenendhausgebiets) wird mit der UNB vergrößert. Die Maßnahme ist nicht mehr auf 182 m², sondern auf 800 m² Fläche durchzuführen.

Es wurden zudem weitere Hinweise, Korrekturen und Klarstellungen in den Planungsentwurf eingearbeitet (z.B. Korrektur der Größe der Eingriffsfläche in Trockenrasen), die keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben.

Der entsprechend dem Abwägungsergebnis geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in derselben Sitzung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Offenlage bestimmt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 19.05.2008 bis einschließlich zum 02.06.2008 statt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf erfolgt parallel.

In der Gemeindevertretersitzung am 11.06.2008 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geprüft. An der Planung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Für ausgewählte Baugrundstücke in den Wohn- und Wochenendhausgebieten wird mittels der Ersatzmaßnahme E1 festgesetzt, dass je angefangener 28 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 Baum auf den Baugrundstücken selbst oder auf den im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungsflächen anzupflanzen ist.

  Diese Maßnahme wird zur Kompensation der Bodenneuversiegelung zusätzlich in die Planung aufgenommen, da die Ausgleichsmaßnahme A1 (Entsiegelungsmaßnahme Döllner Heide) nur einen rund 70prozentigen Ausgleich der vorbereiteten Neuversiegelung gewährleistet. Die Maßnahme entspricht einer rund 12prozentigen Kompensation der im gesamten Plangebiet zulässigen Neuversiegelung, so dass nun insgesamt rund 81 % der vorbreiteten Neuversiegelung ausgeglichen werden.

Es wurden zudem weitere Hinweise, Korrekturen und Klarstellungen in den Planungsentwurf eingearbeitet (z.B. Lagepläne für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets), die keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben.

Der entsprechend dem Abwägungsergebnis geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in derselben Sitzung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Offenlage bestimmt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt.

Die öffentliche Auslegung findet im Zeitraum vom 23.06.2008 bis einschließlich zum 07.07.2008 statt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf erfolgt parallel.

In der Gemeindevertretersitzung am 16.07.2008 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abschließend geprüft.

An der Planung wurden keine wesentlichen Änderungen mehr vorgenommen. Angesichts zu geringer Potentialflächen für Baumersatzpflanzungen im Plangebiet wurde bestimmt, dass weniger Flurstücke von der Ersatzmaßnahme E 1 betroffen sind. Die Ausgleichsbilanz ändert sich somit geringfügig (insgesamt 78%iger Ausgleich der vorbereiteten Neuversiegelung anstatt zuvor 81 %). Da diese Änderung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist und den betroffenen Bürgern keine Nachteile hierdurch entstehen, wird eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Im übrigen wurde die Vermessungs- bzw. Katastergrundlage des Bebauungsplans hinsichtlich der aktuellen Flurstücksgrenzen sowie -nummern aktualisiert (redaktionelle Korrektur).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ wurde in derselben Sitzung gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde gebilligt.

3 Planerische Ausgangsposition

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) sowie in den dazugehörigen Teilplänen der Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg (GL) sind die Ziele der übergeordneten Raumordnung definiert. Der Ortsteil Böhmerheide liegt gemäß der Einteilung des LEPro außerhalb des engeren Verflechtungsbereichs von Berlin im „äußeren Entwicklungsraum” des Landes Brandenburg.

Im Landesentwicklungsplan I (LEP I) werden für das Land Brandenburg zentrale Orte oberer und mittlerer Stufe festgelegt (Die Gemeinde Schorfheide bzw. die ehemalige Gemeinde Groß Schönebeck ist weder Mittel- noch Oberzentrum.). Die Festlegung der zentralen Orte unterer Stufe erfolgt nach den vorgegebenen Kriterien in den Regionalplänen. Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanung werden folgende Hinweise, Ziele und Grundsätze mitgeteilt:

Gemäß den Festlegungen zum Landesentwicklungsplan Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) vom 20.07.2004 wird für Gemeinden, die keine Ober- oder Mittelzentren sind, die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf festgeschrieben: Ziel 1.1.6: *„Ausgehend vom realen Bedarf darf in diesen Gemeinden in der Regel ein planerischer Angebotszuwachs der Wohneinheiten von höchstens 10 Prozent auf der Grundlage des Bestandes vom 31. Dezember 2003 nicht überschritten werden.“* Dieser Zuwachs soll primär im Innenbereich und auf städtebaulich geeigneten Konversionsflächen stattfinden.

Der Grundsatz 1.1.3 besagt, dass sich die Siedlungsflächen auf die gewachsenen Hauptortsteile konzentrieren sollen und dass eine sparsame Flächeninanspruchnahme angestrebt werden soll. Gemäß dem Grundsatz 3.1.7 ist ein 50 m breiter Uferschutzstreifen an Gewässern von der Bebauung freizuhalten.

Die Vorgaben der Landesplanung werden von dem Vorhaben im Wesentlichen beachtet und stehen im Einklang mit der Bebauungsplanänderung.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ – erste Änderung – setzt insgesamt Wohngebietsflächen für geschätzte 217 Wohneinheiten (WE) fest. Davon sind 116 bereits im alten, genehmigten B-Pan planungsrechtlich gesichert und 101 WE kommen aufgrund des Planänderungsverfahrens hinzu.

Zum o.g. Stichtag 31. Dezember 2003 gab es in Böhmerheide einen offiziellen Bestand von 99 WE, bei denen von einer rechtlichen Sicherung ausgegangen werden kann. Der planerische Angebotszuwachs an Wohneinheiten, der in Böhmerheide nach der B-Planänderung ermöglicht wird, beträgt demnach insgesamt 118 Wohneinheiten (vgl. nachfolgende Tabelle).

WE B-P alt	**+ WE B-P neu**	**= WE B-P gesamt**	**- WE Bestand (offiziell)**	**= WE geplanter Angebotszuwachs**
116	+ 101	= 217	- 99	**= 118**

Dies entspricht bei bestehenden 4.675 WE (Dezember 2003) in der Gemeinde Schorfheide rund einem Viertel des zulässigen 10prozentigen planerischen Angebotszuwachses von 468 WE in der Gemeinde, was im Verhältnis zur Siedlungsgröße des Ortsteils Böhmerheide sehr hoch erscheint.

In der Realität werden jedoch viel weniger neue Wohneinheiten entstehen, da die überwiegende Zahl an Grundstücken – inoffiziell – bereits jetzt dauerhaft bewohnt wird. Die Umwidmung der Wochenendhausgebiete in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO führt überwiegend zu einer Legitimierung der bestehenden Situation und somit zur Beseitigung einer planungsrechtlichen Ungleichbehandlung der Anwohner des Ortsteils. Außerdem wird mit der Inanspruchnahme der Flächen im Ortsteil Böhmerheide für die Entwicklung von Wohngebieten der landesplanerischen Forderung auf Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale entsprochen.

Unter Beachtung des gesamten in der Gemeinde Schorfheide vorhandenen Wohnungsbaupotentials von 435 WE passt sich der in Böhmerheide geplante Angebotszuwachs von 118 WE – auch unter Vernachlässigung dieses „faktischen“ Tatbestandes – in die maximal zulässige Bedarfsentwicklung von 468 WE ein. Somit wird dem Ziel 1.1.6 des LEP GR entsprochen.

Vorhandenes Wohnungsbaupotential Schorfheide:

Ortsteil	**Wohnungsbaupotentiale**
Altenhof	58 Wohneinheiten
Böhmerheide	118 Wohneinheiten
Eichhorst	0 Wohneinheiten
Finowfurt	115 Wohneinheiten
Groß-Schönebeck	95 Wohneinheiten
Klandorf	10 Wohneinheiten
Lichterfelde	30 Wohneinheiten
Schluft	9 Wohneinheiten
Werbellin	0 Wohneinheiten
Gesamt	**435 Wohneinheiten**

Die wesentlichen Wohnbaupotentiale konzentrieren sich in der Gemeinde neben Böhmerheide auf die Hauptortsteile Finowfurt (115 WE) und Groß Schönebeck (95 WE).

Zusätzliche Flächen werden durch die Bebauungsplanänderung bis auf minimale Erweiterungen bzw. Arrondierungen im Bestand nicht in Anspruch genommen. Es wird lediglich eine höhere Ausnutzbarkeit der rechtskräftigen, vorhandenen Baugebiete ermöglicht (s.a. Kapitel II, Ziele der Bebauungsplanänderung).

Aufgrund der weitgehend bestehenden Bebauung mit Wohn- oder Wochenendhäusern ist der Grad der zusätzlichen Versiegelung gering, so dass die Beeinträchtigungen des Naturraums und der ökologischen Leistungsfähigkeit des Gebiets unerheblich sind. Die verkehrlichen Belastungen für das Gebiet steigen infolge der Umplanung nur in geringem Umfang, da zusätzlicher Verkehr allein durch die intensivere Nutzung der Grundstücke (Wohngebiet anstelle eines Wochenendhausgebiets) kaum induziert wird.

Regionalplanung
Aufbauend auf dem Leitbild der dezentralen Konzentration bestimmt der regionale Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ das Netz der zentralen Orte unterer Stufe.

In diesem Plan ist die ehemalige Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) als Kleinzentrum definiert, zu dessen Nahbereich der ehemalige Ortsteil Groß Schönebeck mit der ehemaligen Siedlung Böhmerheide gehört. Kleinzentren haben die Aufgabe, Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs für die Bevölkerung des Nahbereichs bereitzustellen.

Finowfurt ist als Siedlungsschwerpunkt festgelegt, in dem die Selbstversorgerfunktion und die Versorgungsaufgabe für die umliegenden Gemeinden zu sichern ist.

Diese Funktionen der beiden heutigen Haupt-Ortsteile der Gemeinde Schorfheide werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Beide Ortsteile behalten auch in Zukunft die zugedachte Versorgungsfunktion für Böhmerheide. In Böhmerheide selbst werden nur die der Versorgung des Wohngebiets selbst dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Eine Konkurrenzsituation zu den Orten mit übergeordneten Versorgungsfunktionen ist daher nicht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan
Parallel zur erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Böhmerheide“ wurde der Flächennutzungsplan (FNP) für die ehemalige Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) entsprechend der B-Planfestsetzungen geändert.

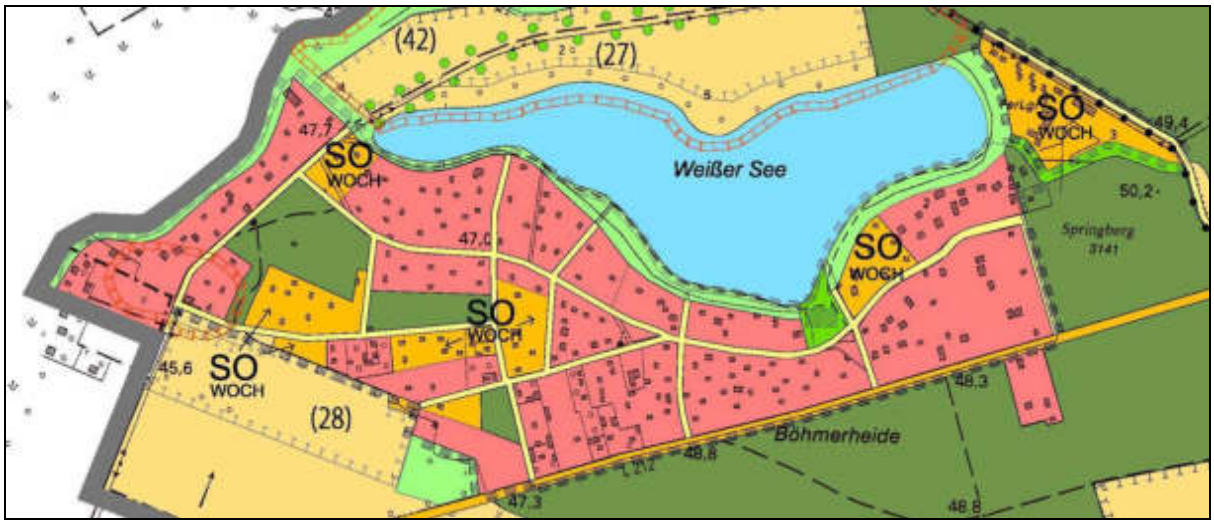
Gemäß dieser im Februar 2001 genehmigten Änderung stellt der Flächennutzungsplan im Ortsteil Böhmerheide „landschaftlich geprägte Wohnbauflächen“ und Wochenendhausgebiete dar, die durch Wald- und Grünflächen unterbrochen werden. Die beiden Erweiterungsbereiche des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan werden im FNP als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt.

Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“. Östlich an Böhmerheide angrenzend befindet sich das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

1. Änderung des FNP’s der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide)

Zeitgleich zum Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ wird der Flächennutzungsplan für die neu gebildete Gemeinde Schorfheide aufgestellt, welcher gegenwärtig als Entwurf vorliegt.

Im Rahmen dieser FNP-Neuaufstellung werden die Darstellungen im Bebauungsplangebiet Böhmerheide an die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung angepasst. Geplant ist dementsprechend die Umwidmung von einigen Wochenendhausgebieten in Wohnbaufläche (nunmehr im gesamten FNP ohne Unterkategorie „landschaftlich geprägt“) sowie die Darstellung der beiden Erweiterungsgebiete des B-Plans als Bauflächen im FNP.



Ausschnitt aus dem Entwurf FNP Schorfheide (Stand Dezember 2007)

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Schorfheide wird parallel zum Verfahren der Bebauungsplanänderung an die während des Verfahrensverlaufs geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

II Planinhalt, geänderte Festsetzungen, Begründung

1 Ziele der Bebauungsplanänderung

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ sind folgende Planungsüberlegungen und Ziele von zentraler Bedeutung:

1. Aufgrund der zunehmenden Entwicklung der Wohnnutzung in Böhmerheide und der dazu gewonnenen Bedeutung als Ortsteil der Gemeinde Schorfheide verliert der Erhalt des Charakters eines naturnahen Siedlungsgebietes (seit jeher mit einem Nebeneinander von Wohn-, Freizeit- und Erholungsfunktionen) nunmehr an Gewicht gegenüber der Entwicklung als Wohngebiet.
2. Ziel ist, den tatsächlich gegebenen Zustand vor Ort durch eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage zu legalisieren. Ein Teil der bisher nur als Erholungsgebiete ausgewiesenen Bereiche sollen aufgrund der vorhandenen Prägung als Wohngebiete dementsprechend rechtlich gesichert werden.
3. Im diesem Zusammenhang sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens auch weitere bebaute Bereiche in das Plangebiet integriert und somit rechtlich als Baugebiete gesichert werden.
4. Es ist nur schwer zu begründen, warum im ursprünglichen Bebauungsplan in einem Block ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wurde und in einem anderen Block ein „Sondergebiet Wochenendhaus“, obwohl sich der Anteil der dauergenutzten Wohnhäuser nicht oder nur geringfügig unterscheidet. Ein weiteres Planungsziel ist daher die Erreichung einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer, denen im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren nur der Status eines Wochenendhausgebiets zuerkannt wurde, obwohl sie schon damals beabsichtigt haben, ihren Erstwohnsitz offiziell nach Böhmerheide zu verlegen.
5. Zudem soll durch das Bebauungsplanverfahren die notwendige Anpassung der Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß der novellierten Brandenburger Bauordnung (BbgBO) vollzogen werden, wonach Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen nun auch als Vollgeschosse zu zählen sind. Die neue BbgBO trat zum 01.09.2003 – also vor Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ – in Kraft, jedoch richten sich die Planungsziele im genehmigten Bebauungsplan noch nach der zuvor geltenden Fassung der Bauordnung. Hierdurch ist in bestimmten Teilen des Plangebiets eine Erhöhung der Vollgeschosszahl zwingend geboten, um die ursprünglich beabsichtigten planungsrechtlichen Zulässigkeiten (nämlich die Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses) auch gemäß aktueller Rechtslage zu gewährleisten.

Die Gemeinde hat sich zur Erfüllung dieser Planungsziele dazu entschlossen, einen Teil der Wochenendhausgebiete als Allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Mit dieser Festsetzung wird zum einen den Wünschen und Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung und zum anderen der landesplanerischen Forderung nach Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale entsprochen.

Die Entwicklung von Böhmerheide zu einem überwiegenden Wohngebiet ist aufgrund der vorhandenen sehr guten technischen Infrastruktur nachhaltiger als die Entwicklung neuer Flächen in bisher unbebauten Bereichen. (Der Ortsteil Böhmerheide ist sowohl technisch als auch verkehrlich ausreichend erschlossen. Auch ökonomische Belange können daher einer Umwidmung von Wochenendhausgebieten in Wohngebiete nicht entgegengehalten werden.)

Da ein Drittel der Gebäude schon jetzt zu Wohnzwecken genutzt wird, galt es zu klären, in welchem Umfang und an welchem Standort eine Entwicklung der Funktion Wohnen in Böhmerheide städtebaulich sinnvoll und unter Aspekten des Natur- und Umweltschutzes verträglich erscheint.

Als Grundlage für die Abschätzung der auszuweisenden Wohngebiete wurden solche Baublöcke ermittelt, in denen die Wohnfunktion gegenüber der Erholungsfunktion dominiert. Im Ergebnis werden im Änderungsverfahren sechs bisher als Wochenendhausgebiet festgesetzte Blöcke vollständig, zwei nur teilweise und eine weitere kleinere Teilfläche im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zusammen mit der ermittelten gebietsbezogenen Nachfrage nach Wohngrundstücken ergibt sich eine planungsrechtliche Ausweisung von schätzungsweise 101 zusätzlichen Wohneinheiten (vgl. Teil I, Kap. 3.1). Die hierdurch geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten beziehen sich aber zu ca. 95 Prozent auf bereits zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke und Umnutzungspotentiale vorhandener Wochenendhäuser. Es sind nur sehr wenige unbebaute Grundstücke – durch erforderliche Arrondierungen – von der Überplanung betroffen.

In den Bereichen, die überwiegend zu Wochenendhauszwecken genutzt werden, soll diese Funktion auch weiterhin durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

2 Wesentliche Inhalte der Planänderung

Die wesentlichen Inhalte der ersten Planänderung des B-Plans Nr. 5 „Böhmerheide“ sind die Umwidmung von einigen Wochenendhausgebieten in Wohngebiete sowie die geringfügige Einbeziehung weiterer Grundstücke in das Plangebiet.

Im einzelnen hat die Gemeinde folgende Änderungen am Bebauungsplan Nr. 5 „Böhmerheide“ beschlossen:

Umwandlung von Wochenendhaus- in Wohngebiet
Sechs Baublöcke vollständig, zwei nur teilweise und eine weitere kleinere Teilfläche im Plangebiet, die zuvor als Wochenendhausgebiet festgesetzt waren, werden nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt: Im Rahmen dessen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angehoben.

Erweiterung des Geltungsbereichs
Der Geltungsbereich wird um folgende Flurstücke erweitert, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden:

a) Flur 12, Flurstücke 284, 285

b) Flur 11, Flurstücke 11/1, 11/2, 49-52

Heraufsetzung der GRZ im WA 2
In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen die GRZ mit 0,1 festgesetzt war, wird sie auf 0,15 erhöht.

Streichung der GF und Heraufsetzung der Vollgeschosszahl im WA
In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 150 m² gestrichen. Es wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die novellierte Brandenburgische Bauordnung und die Beschlusslage der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck von ein auf zwei Vollgeschosse erhöht.

Heraufsetzung der GRZ und GR und Ausschluss von Kellergeschossen im Wochenendhausgebiet
In allen Wochenendhausgebieten wird die GRZ von 0,1 auf 0,15 und die GR (inklusive Flächen für Terrassen) von 60 m² auf 80 m² erhöht. (Auf den Flurstücken 19-21, 23, 95 und 97 – 99 der Flur 13 – ehemals SO Wo 2 – bleibt die frühere Festsetzung der GRZ mit 0,15 unverändert; es wird nur die GR auf 80 m² erhöht.) Kellergeschosse werden im gesamten Wochenendhausgebiet ausgeschlossen.

Erweiterung eines Wochenendhausgebiets
Das Wochenendhausgebiet SO Wo 2 (ehem. SO Wo 3) wird um eine ca. 2.400 m² große Fläche erweitert.

Entfernung der Teilfläche einer öffentlichen Straße aus dem Geltungsbereich
Eine Teilfläche des Flurstücks 59 der Flur 13 (bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche) wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Hier war eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Festsetzung eines Wendehammers an einer privaten Stichstraße
Die auf dem Flurstück Nr. 291 festgesetzte Verkehrsfläche wird auf eine Breite von 4,75 m verbreitert und im Sackgassenbereich mit einem Wendehammer versehen.

Vereinfachung des Ausgleichskonzepts
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ergänzt, teilweise neu formuliert und aufgrund des Wegfalls bzw. der Zusammenfassung von Festsetzungen neu sortiert.

Aktualisierung der Katastergrundlage
Die Katastergrundlage des Bebauungsplans ist im Zuge der Änderung in ihrer Gesamtheit hinsichtlich der aktuellen Flurstücksgrenzen sowie -nummern ergänzt worden.

3 Geänderte Planfestsetzungen und ihre Begründung

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

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 i.V. § 1 Abs. 6 und Abs. 10 BauNVO)
Es werden sechs Baublöcke vollständig, zwei teilweise und eine weitere kleinere Teilfläche im Plangebiet, die zuvor als Wochenendhausgebiet SO Wo 1 festgesetzt waren, im Zuge des Änderungsverfahrens als Allgemeines Wohngebiet der Kategorie WA 2 festgesetzt.

Zusätzlich werden zwei Flächen neu in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen und als WA 2 festgesetzt: Die Flurstücke 11/1, 11/2, 49-52 der Flur 11 und die Flurstücke 284, 285 der Flur 12.

Die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Änderungen und Nutzungsänderungen vorhandener Wochenendhäuser sowie die ausnahmsweise zulässigen Änderungen und Nutzungsänderungen vorhandener sonstiger baulicher Anlagen werden nicht mehr explizit als zulässige Nutzungen festgesetzt.

Begründung:
Böhmerheide soll in den Bereichen, in denen die Wohnnutzung dominant ist, aufgrund der vorhandenen Prägung als Allgemeines Wohngebiet gesichert und somit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zugeführt werden. Dabei ist zur Sicherung einer homogene Gebietsentwicklung (Verzicht auf zu kleinteilige Nutzungsstrukturen) geboten, kleinere Teilflächen in das Wohngebiet zu arrondieren, in der die Wohnnutzung im einzelnen nicht gegeben ist bzw. nicht dominiert.

Die beiden in den Geltungsbereich des B-Plans zusätzlich als Allgemeines Wohngebiet aufgenommenen Flächen sind locker bebaut. Die Fläche südlich der Hammer Chaussee wird gegenwärtig zu Wohnzwecken und die Fläche im Sackgassenbereich der Sperbergasse zu Erholungszwecken genutzt. Letztere ist aber mit ihrer Lage unmittelbar in umgebende Wohngebiete eingebettet und somit als Arrondierungsfläche des Wohngebiets zu betrachten. Beide Bereiche werden daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Entfernung der „Änderungen“ sowie „Nutzungsänderungen“ vorhandener Wochenendhäuser bzw. (ausnahmsweise) sonstiger baulicher Anlagen aus der Liste der zulässigen Nutzungen ist geboten, da sich diese Zulässigkeit allein aus der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ergibt und somit nicht explizit festgesetzt werden muss.

Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“
(§ 10 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)
Das bisher als SO Wo 3 festgesetzte Wochenendhausgebiet wird nun als SO Wo 2 festgesetzt. Die Flurstücke 19-21, 23, 95 und 97-99 der Flur 13 der Flur 13 (ehemals SO Wo 2) werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans als SO Wo 1 festgesetzt; die Kategorie SO Wo 3 entfällt gänzlich.

Auf dem Flurstück 89 der Flur 13 wird eine ca. 2.400 m² große Fläche anstelle von bisher privater Grünfläche (und Baumpflanzfläche) – in

Erweiterung des festgesetzten Wochenendhausgebiets – als So Wo 2 festgesetzt.

Begründung:
In den festgesetzten Wochenendhausgebieten soll der Charakter eines Freizeit- und Erholungsgebietes erhalten bzw. entwickelt werden.

Die Erweiterung des Wochenendhausgebiets SO Wo 2 um eine ca. 2.400 m² große Fläche dient der vom Grundstückseigentümer angestrebten Weiterentwicklung des bestehenden und ausgelasteten Gebiets. Die räumliche Abgrenzung ist so gewählt, dass ein 50 m breiter Uferschutzstreifen von der Bebauung zum Weißen See freigehalten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,15 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 festgesetzt.

Im Wochenendhausgebiet SO Wo 1 wird die GRZ von 0,1 auf 0,15 angehoben (bzw. zum Teil mit 0,15 neu festgesetzt).

Es gilt in Anlehnung an die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans auch für die neu festgesetzten Baugebiete, dass abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 20 v.H. zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis zu 40 v.H. zugelassen werden, wenn der Ausgleich des zusätzlichen Eingriffes nachgewiesen wird. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.

Maximal zulässige Grundfläche (GR)
Es wird festgesetzt, dass die GR schließt Terrassen mit einschließt.

In den Wochenendhausgebieten SO Wo 1 und SO Wo 2 wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) von 60 m² auf 80 m² erhöht (bzw. mit 80 m² neu festgesetzt).

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Wochenendhausgebiet Kellergeschosse nicht zulässig sind.

Begründung:
Die Verdichtung und Neubebauung des Gebietes erfolgt unter der Prämisse, den naturnahen Charakter der Böhmerheide weitgehend zu erhalten.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 im WA 2 und die geringfügig angehobene GRZ in den Wochenendhausgebieten auf 0,15 in Verbindung mit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die Wo-

chenendhäuser wird die Realisierung wirtschaftlich tragfähiger und dauerhaft sinnvoll nutzbarer Gebäude ermöglicht.

Um den Charakter einer sehr lockeren Bebauung im Plangebiet zu erhalten, liegen die Festsetzungen zur GRZ unter den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete bzw. Wochenendhausgebiete.

Mit der Festsetzung zur Überschreitungs-GRZ wird das Ziel verfolgt, den Neuversiegelungsgrad zu minimieren. Die Ausnahmeregelung dient der Vermeidung unbeabsichtigter Härten. Da im WA 2 aufgrund der Bestandssituation auf die Festsetzung einer „inneren“ Baugrenze verzichtet wird, wird die Ausnahmeregelung zur GRZ-Überschreitung im WA 2 ausgeschlossen. Hierdurch soll die zusätzliche Verdichtung der Bebauung auf ein Minimum begrenzt werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von 80 m² (inklusive Terrassen) und der Ausschluss von Kellergeschossen im Wochenendhausgebiet soll eine schleichende Umwandlung in ein Wohngebiet verhindern.

Maximal zulässige Geschossfläche (GF)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (ehemals untergliedert in WA 1 und WA 2) entfällt die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 150 m².

Begründung:
Die Streichung der GF geschieht unter dem Gesichtspunkt, dass die Festsetzung einer GRZ in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 3 BauNVO für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend ist. Es besteht daher kein Grund, die maximale Geschossfläche festzusetzen.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet von einem auf zwei zulässige Vollgeschosse angehoben (bzw. mit zwei Vollgeschossen neu festgesetzt).

In den neu hinzugekommenen Wochenendhausgebieten, die mit SO Wo 1 bezeichnet werden, wird die Zahl der Vollgeschosse mit einem zulässigen Vollgeschoss – in Anlehnung an die bisherige Festsetzung – festgesetzt.

Begründung:
Die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus dem Bestand ab und entspricht den ortsüblichen Bebauungsformen. (Dachgeschosse zählen gem. im Jahre 2003 novellierter BbgBO als Vollgeschosse.)

Eine Anhebung der Zahl der Vollgeschosse in den Wochenendhausgebieten würde dagegen nicht den zugrundeliegenden Planungszielen entsprechen, da hier ein möglicher Ausbau des Dachgeschosses zu Aufenthaltszwecken auch in Zukunft nicht angestrebt ist.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in den neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integrierten Baugebieten – analog zu den Baugebieten im Ursprungsplan – durch Baugrenzen. Zulässig ist – ebenfalls in Anlehnung an die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan – nur die Errichtung von Einzelhäusern.

Begründung:
Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die örtliche Situation aufgenommen und fortentwickelt. Die landschaftliche Prägung wird durch die Festsetzung „Einzelhäuser“ unterstrichen.

3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Teilfläche des Flurstücks 59 der Flur 13 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Zudem wird die (im Wesentlichen) auf dem Flurstück Nr. 291 der Flur 12 festgesetzte Verkehrsfläche (Kiebitzgasse) mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ auf eine Breite von 4,75 m verbreitert und im Sackgassenbereich mit einem Wendehammer versehen.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wird zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unterschieden. Die Kiebitzgasse wird als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Begründung:
Auf dem Flurstück 59 der Flur 13 war eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da es sich um die Teilfläche einer bestehenden öffentliche Verkehrsfläche handelt, für die keine Planungsabsichten bestehen, ist es nicht erforderlich, sie im Bebauungsplan zu sichern.

Die Verbreiterung der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 291 (Flur 12) und die Sicherung einer Wendemöglichkeit ist erforderlich, um einen Zweirichtungsverkehr zu ermöglichen. Dabei ist die Kiebitzstraße und der Wendehammer in Anlehnung an die EAE 85/95 dimensioniert – unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit und einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge (Begegnungsfall Müllfahrzeug / Pkw eingeplant). Diese im Privateigentum befindliche Straße soll vom privaten Baulastträger in entsprechender Dimensionierung hergestellt werden, damit die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Wohngrundstücke gesichert ist.

3.6 Sonstige Festsetzungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird eine weitere mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt und mit dem Buchstaben C gekennzeichnet. Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Begründung:
Das Geh- und Fahrrecht geht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Wohngrundstücke und das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger. Die Festsetzung dient der gesicherten inneren verkehrlichen Erschließung des südlich der Hammer Chaussee neu festgesetzten Wohngebiets. Der weiter „hinten liegende“ Anlieger kann nur über diese Fläche auf sein Grundstück gelangen.

4 Umweltbelange und Kompensationsmaßnahmen

4.1 Grundlagen der Umweltprüfung

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 „Böhmerheide“ wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Auf dessen Grundlage sind schon eine Reihe geeigneter Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert worden, um den Eingriff durch zusätzliche Bebauung zu minimieren bzw. auszugleichen und den Wald- und Kulturlandschaftscharakter in Böhmerheide zu erhalten. Als Grünflächen bzw. als Flächen für differenzierte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind festgesetzt worden: eine öffentliche Badestelle, mehrere ökologisch wertvolle Biotopbereiche, die Uferzone des Weißen Sees und des Kuhpanzsees, ein von Wald und Wiesen umgebener Teich im Süden des Gebietes sowie Ufer- und Böschungsbereiche im westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ – 1. Änderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die Belange von Natur und Landschaft zum Gegenstand hat. Dieser ist der Begründung in einem 2. Teil beigefügt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt, in welchem auch die voraussichtlichen, erheblichen Umweltwirkungen aufgrund der Bebauungsplanänderung beschrieben und bewertet werden. Zur Gewährleistung eines Ausgleichs des mit dem Vollzug der Planung verbundenen Eingriffs macht der Umweltbericht begründete Vorschläge für Maßnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe. Nach § 4 c BauGB stellt der Umweltbericht darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen dar, die ergriffen werden müssen, um die ausgelösten Umweltauswirkungen zu überwachen und gegebenenfalls unvorhergesehenen negativen Entwicklungen gegen steuern zu können.

Die nach den Vorschriften des EAG-Bau durchgeführte Umweltprüfung ersetzt nach § 17 Abs. 1 UVPG die im UVPG in der Fassung vom 18.06.2002 vorgesehene Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Einzelfalles.

Unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen sind Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entweder als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen oder als Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zu bestimmen und anderweitig rechtlich zu sichern.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Umweltbericht beinhaltet auch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Die Prognose der Eingriffsfolgen und die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft nach Durchführung des Eingriffs erfolgt auf Basis des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung. Der Umweltbereicht untersucht dabei die Folgen der Planung für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben vorzugsweise im unmittelbaren räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die städtebauliche Abwägung einzustellen (siehe auch Kapitel 4.4 „Abwägung der Umweltbelange“).

Laut Umweltprüfung stellt die Umsetzung der Bebauungsplanänderung einen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, der sich aus der Anhebung der Grundflächenzahl in einzelnen Baugebieten sowie aus der Festsetzung von neuen Bauflächen ergibt. Es werden folgende Eingriffe in Natur und Landschaft festgestellt:

<u>Bodenneuversiegelung</u>
Der Umweltbericht zum vorliegenden Entwurf betrachtet bei der Eingriffserhebung nicht nur die Neuversiegelung, die allein durch die B-Planänderung zusätzlich vorbereitet wird, sondern die Neuversiegelung, die sich aus dem Abgleich des aktuellen vorhandenen Bestands (Stichtag 31.12.2006) mit der insgesamt maximal zulässigen Neuversiegelung im gesamten Plangebiet ergibt. Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung komplett neu zu regeln, teilweise außerhalb des Plangebiets festzusetzen und somit die Realisierbarkeit des erforderlichen Ausgleichs zu gewährleisten.

Gemäß der Ausführungen im Umweltbericht wird eine Neuversiegelung von 19.454 m² im gesamten Plangebiet – im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand – vorbereitet.

<u>Baumverluste</u>
Aufgrund der Anhebung der Grundflächenzahl in einzelnen Baugebieten sowie aufgrund der zusätzlichen Festsetzung von Bauflächen ist neben der Bodenneuversiegelung auch zu erwarten, dass aus Gründen der Baufreiheit Bäume gefällt werden müssen. Die Anzahl der zu erwartenden Baumverluste lässt sich auf Ebene des B-Planverfahrens nicht endgültig bilanzieren, da dies von der Erteilung oder Nichterteilung einer Fällgenehmigung im Einzelfall abhängt.

<u>Eingriffe in geschützten Trockenrasen</u>
Durch die im Rahmen der B-Planänderung festgesetzte Erweiterung des Wochenendhausgebiets auf Teilen des Flurstücks 89 der Flur 13 (nordöstliches Plangebiet) wird ein Verlust von 1.400 m² gesetzlich geschütztem Sandtrockenrasen vorbereitet.

<u>Landschaftsbildbeeinträchtigung</u>
durch Bebauung der Hangkante des Weißen Sees.

4.3 Geänderte grünordnerische Festsetzungen

Überblick über die Änderungen

Im Zuge der B-Planänderung werden die im Bebauungsplan Nr. 5 „Böhmerheide“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf Basis der Ergebnisse der Umweltprüfung ergänzt, teilweise neu formuliert und aufgrund des Wegfalls oder der Zusammenfassung von Festsetzungen neu sortiert. Das Ausgleichskonzept wird damit insgesamt vereinfacht und seine Realisierbarkeit sichergestellt.

Die rechnerische und verbalargumentative Bilanzierung des Umweltberichts zeigt, dass die genannten Eingriffe aus landschaftsplanerischer Sicht mittels der Festsetzung bzw. Sicherung geeigneter Kompensationsmaßnahmen als zum Großteil kompensiert gewertet werden kann.

Zusammenfassend sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Böhmerheide“ folgende Änderungen an den festgelegten Kompensationsmaßnahmen erfolgt:

<u>Ausgleich der Bodenversiegelung außerhalb des Plangebiets</u>

Da die Möglichkeiten für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Bodenneuversiegelung im Plangebiet begrenzt sind, werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen künftig überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs der Planung gesichert. Bei dieser Maßnahme (Entsiegelung / Abriss) handelt es sich um einen funktionalen Ausgleich. Zum Ausgleich der Bodenversiegelungen sind Baumersatzpflanzungen im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan nur noch im begrenzten Umfang zulässig – dies auch nur noch innerhalb, aber nicht mehr außerhalb des Plangebiets. Die zum Bestand (Stichtag 31.12.2006) maximal zusätzlich mögliche Neuversiegelung wird zu knapp 70 % durch Entsiegelungsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Weitere rund 9 % werden nach wie vor durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets kompensiert, so dass insgesamt rund 78 % der Neuversiegelung kompensiert werden.

Die bisher zum Ausgleich der Bodenversiegelungen vorgesehene Anpflanzungsmaßnahme A1 und die entsprechenden Flächen innerhalb der Baugrundstücke entfallen somit.

<u>Ersatzpflanzungen für Baumverluste innerhalb des Plangebiets</u>

Für gefällte Bäume sind nach wie vor Baumersatzpflanzungen durchzuführen, allerdings schon ab einem Stammumfang von 60 cm (zuvor nur nach Bestimmungen der Baumschutzverordnung). Die Neupflanzungen haben im Verhältnis 1 : 1 (alt zu neu) je gefällter Baum (zuvor Verhältnis 1 : 2) zu erfolgen.

Die Aufforstungsfläche außerhalb des Plangebiets wird nicht mehr benötigt, da keine Bodenversiegelung mehr durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden darf und somit die vergleichsweise wenigen Ersatzpflanzungen für die Baumverluste allein innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden können.

Neben den Baugrundstücken selbst stehen spezielle Anpflanzungsflächen für Baumersatzpflanzungen zur Verfügung.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Detaillierte Aussagen über die Erforderlichkeit und die Ziele der festgelegten Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

a) Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bodenversiegelung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

V2: Pflanzfestsetzungen
Anpflanzungen von Bäumen sowie Sträuchern und Feldgehölzen sind mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen gemäß Empfehlungen laut Pflanzlisten durchzuführen.

Begründung /Hinweis:
Diese beiden Festsetzungen sind bereits Bestandteil des genehmigten Bebauungsplans. Sie werden nun als Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2 im Kapitel zu den Kompensationsmaßnahmen geführt. Die Pflanzarten sind eine Empfehlung ohne verbindlichen Charakter.

b) Ersatzmaßnahmen

E1: Baumersatzpflanzungen für Flächenversiegelung
Für die Baugrundstücke der Flur 12, Flurstücke 2/2, 3, 13, 20/1, 20/2, 21, 77 tlw., 95, 97, 101/2, 135, 137, 144, 145, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 175/1, 175/2, 176/1, 176/2, 187, 197/46, 203, 225, 236, 272, 274, 296, 315, 319, 321, 324, 327, 381, 410, 420, 459 und 460 sowie der Flur 13, Flurstücke 23 und 24 der Gemarkung Groß Schönebeck wird festgesetzt:

Je angefangener 28 m² zusätzlich versiegelter Fläche ist 1 Jungbaum (14-16 cm Stammumfang) auf den Baugrundstücken selbst oder auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

Hinweis:
Es wird empfohlen, Baumarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Begründung:
Die Maßnahme E1 wird im Zuge der Änderung des 1. Bebauungsplans neu in den Regelungsinhalt der Planung aufgenommen. Es handelt sich um eine Ersatzmaßnahme zur Kompensation der mit der Versiegelung von Böden durch bauliche Entwicklung verbundenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Maßnahme betrifft nur die Eingriffe aus ausgewählten Grundstücken in den Wohn- und Wochenendhausgebieten, da der überwiegende Teil der vorbereiteten Neuversiegelung außerhalb des Plangebiets gesichert wird (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1).

Die Maßnahme ist geeignet, wesentliche der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes aufzuwerten. Dies sind insbesondere die Verbesserung der Wasserrückhaltefähigkeit und Filterwirkung des Bodens durch die Wurzelaktivität, die Aufwertung der klimatischen Bedingungen durch Schattenwurf am Tag bzw. Reduktion der nächtlichen Wärmeabstrahlung, der positive Beitrag zur Entwicklung der landschaftsästhetischen Situation sowie die biotischen Funktionen als Lebensraum.

Die Maßnahme E1 entspricht bei Anwendung des Wiederherstellungskostenansatzes einem Entsiegelungsäquivalenten von 28 m² pro Baumpflanzung:

Ermittlung des Entsiegelungsäquivalenten pro Baumpflanzung

Kostenpunkt pro Baumpflanzung	**Kosten**
Pflanzgrube 100/100/80 cm	20,00 EUR
Hochstamm, 14/16 cm StU	179,00 EUR
Baumpfahl	15,00 EUR
F/E-Pflege (3 Jahre)	68,00 EUR
	282,00 EUR

1 m² Entsiegelung	10,00 EUR
1 Baumpflanzung	282,00 EUR
➔ 28 m² Entsiegelung	**1 Baumpflanzung**

Mittels der festgesetzten Baumersatzplanzungen sind bis zu möglicher 1.811 m² Flächenneuversieglung auszugleichen. Dies entspricht 67 anzupflanzenden Bäumen.

Ermittlung des Gesamtumfangs für Baumersatzpflanzungen für Entsiegelung

	Bestand			Planung			Eingriff
Gebietstyp der von E1 betroffenen Flurstücke	**Gesamtfläche in m²**	**Durchschn. Bestand 2006 in m² = 15 % ***	**GRZ**	**GRZ in m²**	**Nebenanlagen in m²**	**max. zulässige Versiegelung in m²**	**durchschn. zusätzl. Versiegelung in m²**
WA 1	33.192,0	**4.871,6**	0,15	4.871,6	974,3	**5.845,9**	**974,3**
WA 2	10.263,0	**821,7**	0,2	1.095,6	219,1	**1.314,7**	**493,0**
SO Wo 1	13.583,0	**1.722,0**	0,15	1.722,0	344,4	**2.066,4**	**344,4**
Summe	**57.038,0**	**7.415,3**		7.689,2	1.537,8	**9.227,0**	**1.811,7**

* Der angesetzte durchschnittliche Versiegelungsgrad von 15 % ergibt sich aus dem aktuell (Stichtag 31.12.2006) vorhandenen baulichen Bestand in allen Baugebieten und der Gesamtflächengröße der Baugebiete (vgl. Umweltbericht).

Der vorliegende Umweltbericht sieht die Ersatzmaßnahme E1 nicht vor, sondern er geht angesichts mangelnder Kompensationspotentiale im Plangebiet davon aus, dass die Neuversiegelung ausschließlich durch die funktionsgerechte Entsiegelungsmaßnahme A1 außerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird.

Da die Maßnahme A1 jedoch nur einen rund 70prozentigen Ausgleich der gesamten Neuversiegelung gewährleistet und innerhalb des Plangebiets durchaus noch Möglichkeiten für Anpflanzungsmaßnahmen – wenn auch nur begrenzt – vorhanden sind, wird zusätzlich zu den Vorgaben des Umweltberichts die Ersatzmaßnahme E1 festgesetzt.

Durch die Festsetzung E1 wird ein rund 9prozentiger Ausgleich der insgesamt maximal möglichen Neuversiegelung von 19.454 m² gewährleistet.

c) Ausgleichsmaßnahmen

A1: Entsiegelung von Flächen <u>außerhalb des Plangebiets</u>
(Neuaufnahme der Maßnahme)
Auf dem Flurstück 41/1 der Flur 19 der Gemarkung Groß Schönebeck sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Einzelmaßnahme

- Rückbau Unterkunftsgebäude Nr. 1
- Rückbau Unterkunftsgebäude Nr. 2
- Rückbau Unterkunftsgebäude Nr. 3
- Rückbau Großgarage Nr. 6.2
- Entsiegelung der Ortbetonflächen.

Hinweis:
Die Verfügungsberechtigung zur Durchführung der Maßnahme wird durch die Gemeinde Schorfheide nachgewiesen. Die erstattungsfähigen Kosten der Maßnahme werden auf die Eingriffsverursacher im Zuge der Bautätigkeiten umgelegt.

Begründung:
Die Maßnahme A1 wird im Zuge der Änderung des 1. Bebauungsplans neu in den Regelungsinhalt der Planung aufgenommen. Es handelt sich hierbei um keine rechtsverbindliche „Festsetzung“, da sich die Maßnahmenfläche außerhalb des Geltungsbereichs der Planung befindet. Der Ausgleich erfolgt zu großen Teilen außerhalb des Plangebiets, da die entsprechenden Flächenpotentiale für Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets begrenzt sind. Insbesondere wird mit A1 darauf abgezielt, einen funktionsgerechten Ausgleich für die Neuversiegelung zu gewährleisten (s.u.).

Die Verfügungsberechtigung zur Durchführung der Maßnahme wird durch die Gemeinde Schorfheide im Rahmen eines Flächenpoolvertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim nachgewiesen. Hierdurch wird die Realisierung der Maßnahme gesichert.

Die Bestimmung, dass die erstattungsfähigen Kosten der Maßnahme im Zuge der Bautätigkeiten von der Gemeinde auf die Eingriffsverursacher umgelegt werden, folgt dem „Verursacherprinzip“.

Die zu sichernde Ausgleichsfläche in der Döllner Heide (ehemalige Funkerschule, vgl. Lageplan im Anhang Nr. 5 zum Umweltbericht) bietet sich aufgrund der hier erforderlichen Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich für Neuversiegelungen an. Ziel ist die Kompensation des Verlusts allgemeiner Funktionen der Schutzgüter Boden, Lebensgemeinschaften und Wasser im Plangebiet durch Überbauung. Die Maßnahme dient somit einem funktionsgerechten Ausgleich der vorbereiteten Neuversiegelung.

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen gemäß Ausführungen im Umweltbericht – bei Gegenrechnung der angesetzten Abriss- und Entsiegelungskosten – einem Entsiegelungsäquivalent von 13.454 m² Fläche. Somit wird durch die Festsetzung ein rund 70prozentiger Ausgleich der maximal möglichen Neuversiegelung von 19.454 m² gewährleistet.

Hinweis zur planerischen Abwägung hinsichtlich des nur teilweisen (78prozentigen) Ausgleichs:
Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 und der Ersatzmaßnahme E1 ergibt sich zusammen ein Ausgleich der vorbreiteten Neuversiegelung von 78 Prozent.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unterliegt der planerischen Abwägung. Bei der Gewichtung der einzelnen Belange muss der naturschutzrechtliche Ausgleich in ein angemessenes Verhältnis zu den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen gesetzt werden. Im vorliegenden Fall ist ein Ausgleich der zulässigen Neuversiegelung im Plangebiet zu 100% nicht begründet.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des großteils schon vorhandenen baulichen Bestands, der ohnehin in seiner Funktion als abgesichert zu betrachten ist. Die Umweltbedingungen im Plangebiet sind außerdem aufgrund des relativ niedrig angesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der ausgesprochen hohen Durchgrünung als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen.

Mit dem 78prozentigen Ausgleich der vorbereiteten maximalen Neuversiegelung wird das Mindesterforderliche und weitest Mögliche ausgeglichen. Eine Begründung der Zurückstellung entsprechender Umweltbelange gegenüber dem Interesse an der Realisierung des Vorhabens ist im anschließenden Kapitel 4.4 „Abwägung der Umweltbelange“ präzise dargestellt.

Wegfall bisherige A1
Die im bestehenden B-Plan „Böhmerheide“ festgesetzte Maßnahme A1 *„Anpflanzung von standortgerechten Nadel- oder Laubbäumen (StU 14/16), mindestens ein Baum pro angefangene 60 m² Neuversiegelung durch Gebäude“* entfällt. Damit entfallen auch die mit A1 gekennzeichneten Flächen innerhalb der Baugrundstücke.

Begründung:
Die ehemalige Maßnahme A1 diente dem Ausgleich für Vegetationsflächenverlust durch Neuversiegelung. Da die Neuversiegelung nunmehr ausschließlich durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zu erfolgen hat (siehe neue Maßnahme A1), entfällt die frühere A1-Maßnahme ebenso wie die entsprechend gekennzeichneten Flächen innerhalb der Baugrundstücke. (Die Baugrundstücke stehen auch ohne konkrete Flächenfestsetzung in ihrer Gesamtheit für Baumersatzpflanzungen im Kontext der Maßnahmen E1 und A2 zur Verfügung.)

Hinweis: Auf den im B-Plan zur Bepflanzung vorgesehenen Grünflächen bleibt die Festsetzung *„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,*

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ – ebenfalls im Kontext der Maßnahmen E1 und A 2 – bestehen.

A2: Baumersatzpflanzungen für Baumverluste
(bisherige A5)
Je Altbaum mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (in 1,30 m Höhe gemessen), der aus Gründen der Baufreiheit gefällt werden muss, ist 1 Jungbaum (14-16 cm Stammumfang) auf den Baugrundstücken oder den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

Hinweis:
Es wird empfohlen, Baumarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Begründung:
Bei der Maßnahme A2 handelt es sich um die Neuformulierung der bisher festgesetzten Maßnahme A5 (allgemeine Bestimmung) *„Baumersatzpflanzung nach Baumschutzverordnung – Anpflanzung von durchschnittlich 2 Bäumen pro 1 Baumrodung auf dem jeweiligem Privatgrundstück“*.

Der Bezug auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung entfällt, da hiernach der Ausgleich der Baumverluste in den Wohngebieten nicht schon ab 60 cm Stammumfang gesichert wäre. Die Ersatzpflanzungen haben nur im Verhältnis 1 : 1 zu den Fällungen zu erfolgen, da dies aufgrund des dichten Baumbestandes für die langfristige Sicherung des Waldsiedlungscharakters von Böhmerheide ausreicht.

Die Maßnahme dient zum einen der Kompensation der Baumverluste aufgrund von Bautätigkeiten im Plangebiet und zum anderen dem langfristigen Erhalt des Waldsiedlungscharakters von Böhmerheide.

Durch die Empfehlung der Pflanzarten soll sichergestellt werden, dass standortgerechte, heimische Baumarten verwendet werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) – Maßnahmen A2(a, b, c)
(bisherige A2, A3 und A4)
In der Planzeichnung werden mit entsprechendem Planzeichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungsmaßnahmen, die auf den mit den Buchstaben A2(a, b, c) gekennzeichneten Flächen durchzuführen sind, werden textlich konkretisiert. Es sind folgende Maßgaben zur Ausführung der Anpflanzungen zu beachten:

<u>A2(a): Anlage straßenbegleitender Baumreihen</u>
Auf den mit A2(a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baumreihen mit einem Abstand von 10 bis 12 m zwischen den Stammmitten anzulegen.

Hinweise:
Die Jungbäume sollen nach der Pflanzung mittels zweier Baumpfähle gesichert werden. Es wird empfohlen, als Baumart die Stieleiche (Quercus robur) zu wählen.

Begründung:
Bei der Maßnahme A2(a) handelt es sich um die Neuformulierung der bisher festgesetzten Maßnahme A2 *„Anpflanzen von mindestens 48 standortgerechten Nadel- oder Laubbäumen – (StU 14/16) innerhalb des nichtbebaubaren Grünstreifens als zusammenhängende Baumreihen“*. Die Maßnahme dient im Kontext der Festsetzungen E1 und A2 als Fläche für Ersatzpflanzungen zur Kompensation von Neuversiegelungen bzw. möglicher Baumverluste innerhalb der Baufenster.

Durch die Empfehlung der Baumart soll sichergestellt werden, dass ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraumes entwickelt wird.

Die hierdurch erreichte Eingrünung der Siedlungsränder dient zudem dem Ausgleich von Landschaftsbildbeeinträchtigungen infolge der geplanten Bebauung.

A2(b): Bepflanzung von Uferbereichen am Kuhpanzsee
Auf der mit A2(b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb der gehölzfreien Abschnitte Bäume anzupflanzen.

Hinweis:
Es wird empfohlen, als Pflanzarten ausschließlich Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Salix caprea (Sal-Weide), Salix x rubens (Hohe Weide), Silber-Weide (Salix alba) sowie Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) zu verwenden.

Begründung:
Bei der Maßnahme A2(b) handelt sich um die Neuformulierung der bisher festgesetzten Maßnahme A3 *„Entwicklung des Uferbereichs des Kuhpanzsees durch flächige Bepflanzung gehölzfreier Abschnitte mit Bäumen, Röhricht- / Sumpfpflanzen“*. Die Maßnahme dient im Kontext der Festsetzungen E1 und A2 als Fläche für Ersatzpflanzungen zur Kompensation von Neuversiegelungen bzw. möglicher Baumverluste innerhalb der Baufenster.

Durch die Empfehlung der Pflanzarten soll gesichert werden, dass standortgerechte Bäume verwendet werden.

A2(c): Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche
Auf der mit A2(c) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baumgruppen mit insgesamt 15 Bäumen anzupflanzen.

Hinweise:
Die Jungbäume sollen nach der Pflanzung mittels zweier Baumpfähle gesichert werden. Es wird empfohlen, Baumarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Begründung:
Bei der Maßnahme A2(c) handelt es sich um die Neuformulierung der bisher festgesetzten Maßnahme A4 *„Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche – Baumanpflanzungen (StU 14/16) mit maximal 15 standortgerechten Laubbäumen (Umsetzung als Baumersatzpflanzungen durch Privateigentümer)“*.

Die Badewiese am Weißen See soll durch die Anlage der Baumgruppen visuell aufgewertet werden. Die Maßnahme dient zum einen der Aufwertung der Erholungsmöglichkeiten am Weißen See und darüber hinaus – mittels der Anlage gliedernder Elemente – der Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die baulichen Entwicklungen am Hangbereich des Flurstücks 89.

Durch die Empfehlung der Pflanzarten soll sichergestellt werden, dass standortgerechte, heimische Baumarten verwendet werden.

Wegfall bisherige E1
Auf die gemäß des bestehenden B-Plans „Böhmerheide“ außerhalb des Plangebiets zu sichernde Ersatzfläche E1 zur ersatzweisen Durchführung der Maßnahme „*Ersatzweise können die Pflanzungen auf dem gemeindeeigenem Grundstück E1 (Flurstück 420, Flur 7) durchgeführt werden.“* wird verzichtet.

Begründung
Diese bisher außerhalb des Plangebiets vorgehaltene Aufforstungsfläche (Flur 7, Flurstück 420 der Gemarkung Groß Schönebeck) diente als Ersatzfläche für Baumpflanzungen und zum Ausgleich von Flächen- und Funktionsverlusten, die nicht mehr innerhalb des Plangebiets kompensiert werden können.

Da aufgrund der neuen Maßnahme A 1 keine Baumpflanzungen mehr zum Ausgleich von Flächenversiegelungen gestattet werden und somit die Ersatzpflanzungen für Baumverluste innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden können, wird auf die Sicherung der Aufforstungsfläche außerhalb des Plangebiets verzichtet. Für sie besteht kein Bedarf mehr.

A3: Entwicklung von Trockenrasenflächen
<u>außerhalb des Plangebiets</u>
(Neuaufnahme der Maßnahme)
Auf dem Flurstück 520 der Flur 13 der Gemarkung Finowfurt (Fläche 5) sind auf 800 m² Fläche die vorhandenen Sträucher zu roden. Der Boden ist um eine ca. 50 cm Schicht abzutragen. Die Fläche ist abschließend der freien Sukzession zu überlassen.

Hinweise:
Die Abgrenzung der überplanten Biotopfläche (Eingriffsfläche) ist der Karte „Konfliktdarstellung“ im Anhang 4 des Umweltberichts zu entnehmen.

Die Verfügungsberechtigung zur Durchführung der Maßnahme wird durch die Gemeinde Schorfheide nachgewiesen. Die erstattungsfähigen Kosten werden auf den Eingriffsverursacher im Zuge seiner Bautätigkeiten umgelegt.

Begründung:
Die Maßnahme A3 wird im Zuge der Änderung des 1. Bebauungsplans neu in den Regelungsinhalt der Planung aufgenommen. Es handelt sich um keine rechtsverbindliche „Festsetzung“, da sich die Maßnahmenfläche außerhalb des Geltungsbereichs der Planung befindet. Der Ausgleich muss außerhalb des Plangebiets erfolgen, da er nicht innerhalb des Plangebiets zu realisieren ist. Die Verfügbarkeit der Fläche zur Durchführung der Maßnahme ist abgestimmt und vom

Verfügungsberechtigten in Aussicht gestellt worden. Ein Nachweis erfolgt über vertragliche Vereinbarungen und dient der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenrealisierung.

Die Bestimmung, dass die erstattungsfähigen Kosten der Maßnahme im Zuge der Bautätigkeiten auf die Eingriffsverursacher umgelegt werden, folgt dem „Verursacherprinzip“.

Ziel der Maßnahme ist die Kompensation des Verlusts eines gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasens (1.400 m²), der durch die Erweiterung des Wochenendhausgebiets auf dem Flurstück 89 der Flur 13 im B-Plangebiet ermöglicht wird. Da es sich bei der Eingriffsfläche um eine rudimentäre Ausprägung des Biotoptyps handelt, wird laut Umweltbericht nur eine Kompensation im Verhältnis 1 : 1 (Eingriff : Ausgleich) zugrundegelegt.

Die durchzuführende Rodungsmaßnahme auf 800 m² Fläche entspricht gemäß Ausführungen im Umweltbericht (Wiederherstellungskostenansatz des "Barnimer Modells") der Entwicklung bzw. wesentlichen Aufwertung einer 1.400 m² großen Trockenrasenbrachfläche und gleicht somit den Eingriff vollständig aus.

Die Bereiche in der Einflugschneise des Flughafens Eberswalde-Finow (vgl. Lageplan im Anhang Nr. 6 zum Umweltbericht) bieten sich als Ausgleichsfläche besonders gut an, da sie derzeit auf armen Sandböden überwiegend von gebietsfremden Ziersträuchern eingenommen werden, die den naturschutzfachlichem Wert der Flächen erheblich beeinträchtigen. Die Aufwertungsfläche ist durch gebietsfremde Gebüsche in ihrem naturschutzfachlichen Wert stark eingeschränkt. Ziel der Maßnahme ist die Herstellung naturschutzfachlich wertvoller Biotopstrukturen. Durch die Rodungsmaßnahme werden die Voraussetzungen geschaffen, um typische Gesellschaften der Sandtrockenrasen entstehen zu lassen.

Die Fläche ist nach Durchführung der Maßnahme der freien Sukzession zu überlassen, da aus den angrenzenden Trockenrasenflächen eine rasche Besiedlung mit Trockenrasenarten zu erwarten ist.

4.4 Abwägung der Umweltbelange

Die im Rahmen der B-Planänderung zusätzlich geplante Bodenversiegelung wird nur teilweise (zu 78 %) durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Das verbleibende rechnerische Defizit wird in der Abwägung zurückgestellt, weil ein funktionsgerechter Ausgleich gegenwärtig durch die Gemeinde nicht für einen 100prozentigen Ausgleich in praktikabler Form gesichert werden kann. Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen kann nur teilweise nachgewiesen werden.

Als besonders problematisch für eine Sicherung von Ausgleichsflächen hebt der Umweltbericht die zu erwartende sehr langfristige und sukzessive Eingriffsverwirklichung im Plangebiet „Böhmerheide“ hervor, wodurch geeignete Ausgleichsflächen auf Jahrzehnte vorgehalten werden müssten.

Der Eingriff ist jedoch bei Verwirklichung des Vorhabens unvermeidbar. Die planungsbedingt verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden gemäß nachfolgend dargestellter Abwägung im Interesse der Vorhabenverwirklichung in Kauf genommen.

Abwägungsentscheidung

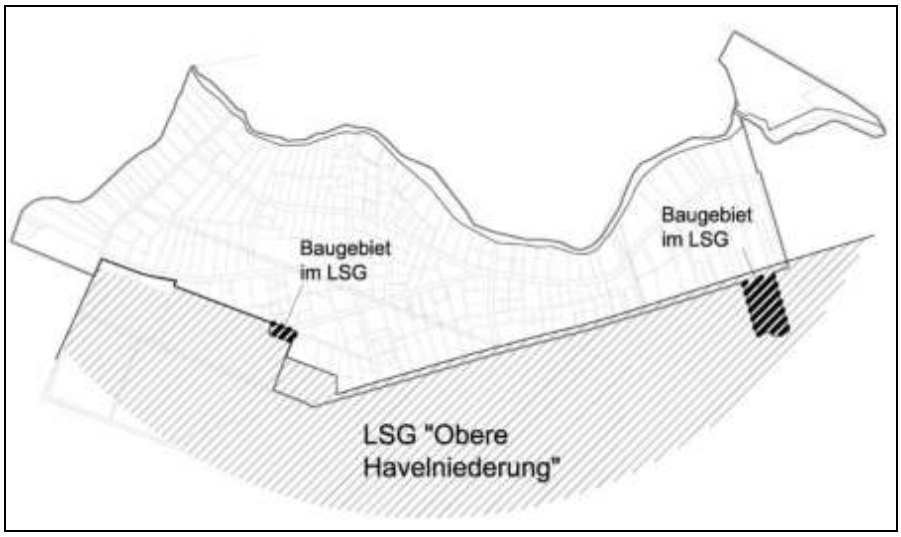
Umweltbelange, die teilweise in der Abwägung zurückgestellt werden (nur 78%iger Ausgleich gesichert)	Belange, die den nicht kompensierten Umweltauswirkungen gegenübergestellt werden
Vermeidung zusätzliche Bodenversiegelung ← **contra** →	**Weiterentwicklung des Ortsteils Böhmerheide**
Bewertung (laut Umweltbericht) = Reduzierung der zur Verfügung stehenden Lebensräume und Teillebensräume = Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen von allgemeiner Bedeutung	Planerische Bewertung = Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung
Gewichtung **niedriger** ← → **höher**	
weil... ... durch die geplante Bodenversiegelung keine großräumige Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgt, sondern nur eine „Nachverdichtung“ bereits baulich geprägter Bereiche ... die vorhandenen Gehölz- und Waldbestände nicht beeinträchtigt werden und der Waldsiedlungscharakter aufgrund der geringen festgesetzten Bebauungsdichte erhalten bleibt ... die geplante Bodenneuversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird ... keine umweltschützenden Fachplanungen (z.B. der vorhandene Landschaftsplan) widersprechen ... das planerische Ziel nicht auf andere Weise (mit geringerer Eingriffsintensität) zu erreichen ist	weil... ... die vorhandene Prägung und die faktische Nutzung des Plangebiets die planungsrechtliche Sicherung als Wohn- und Erholungsstandort mit angemessenen Nutzungsmaßen dringend gebietet ... der Ortsteil Böhmerheide eine langjährige siedlungsgeschichtliche Tradition hat und an Bedeutung als Wohnstandort gewinnt ... die Planung der städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Ortsteils dient ... mit dem Vorhaben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen wird ... mit der Planung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Mit Wirkung vom 27. April 1998, zuletzt geändert am 23. April 2002, trat die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung" in Kraft. Zwei Erweiterungsgebiete des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ – 1. Änderung liegen in diesem Landschaftsschutzgebiet (LSG).



Lage von Baugebieten im Landschaftsschutzgebiet

Gem. § 4 der Schutzgebietsverordnung bedürfen alle Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, der Genehmigung. Die Genehmigung ist von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.

Gemäß § 7 der Schutzgebietsverordnung kann die UNB im Falle der Versagung o.g. Genehmigung auf Antrag nach § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes eine Befreiung von den Verboten dieser Verordnung gewähren.

Für die betroffenen Erweiterungsflächen wird von der Gemeinde parallel zum vorliegenden B-Planänderungsverfahren ein Antrag auf Befreiung von den Verboten im LSG „Obere Havelniederung“ gestellt. Im Antrag wird dargelegt, dass die Siedlungskörper in den betroffenen Erweiterungsflächen aufgrund ihrer Randlage im LSG und aufgrund ihrer faktischen Eingliederung in den Siedlungskörper von Böhmerheide die Schutzziele des LSG nicht beeinträchtigen. Die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Schutzzweck des LSG wird im Umweltbericht dargelegt.

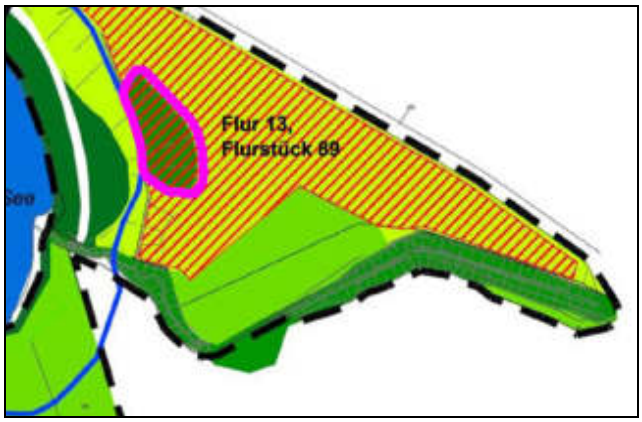
Bodendenkmalbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Teil des nach BbgDSchG unter Schutz gestellten Bodendenkmals „mittelalterliche Siedlung“. Für Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bodendenkmalbereich sind gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

Hinweise

Geschütztes Biotop

Im Plangebiet befindet sich ein gem. § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop, das als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt wird (Flurstück 89, Flur 13):



Eingriffsfläche in geschütztes Biotop
Flächengröße 1.400 m²

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird von der Gemeinde eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung vom Biotopschutz gem. § 72 BbgNatSchG gestellt.

Auffinden von Bodendenkmalen

Im Bereich des Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

Auf Grund des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. 9 S. 215 ff.) ergeht folgende Auflage: Für alle Bodeneingriffe (Fundamente, Versorgungsschächte, Trassen, Gruben etc.) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen, gegebenenfalls im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens (§ 19 BbgDSchG).

Zur Kontrolle der Schachtungsarbeiten sind der unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Werden archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/ Denkmalschutzbehörde überschreiten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 3 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Auffinden von Kampfmitteln
Es muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es gem. § 3 Abs. 1 Nr.1 KampfmV verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Fundstelle gem. § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Altlasten
Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 ist davon auszugehen, dass keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind.

Erschließung
Vor Realisierung von Maßnahmen ist mit dem Trink- und Abwasserzweckverband Liebenwalde, der Deutschen Telekom AG und der e.on edis AG Kontakt aufzunehmen.

Geplanter Ausbau des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow zum Regionalflughafen
Der Ortsteil Böhmerheide befindet sich in der geplanten An- und Abflugschneise des Flugplatzes Eberswalde-Finow. Durch den Flugplatzunternehmer ist ein Ausbau des gegenwärtigen Verkehrslandeplatzes zu einem Regionalflughafen bis ca. 85 t max. Abflugmasse geplant. Jedoch sind nach dem Beschluss der gemeinsamen Landesplanungskonferenz der Länder Berlin und Brandenburg vom 06.07.2007 Linienflugverkehr und Pauschalflugreiseverkehr mit Flugzeugen in Berlin und Brandenburg nur auf dem Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg International (BBI) zulässig, ausgenommen Flugverkehr durch Flugzeuge mit einer zulässigen Höchstabflugmasse von bis zu 14.000 kg.

Das Raumordnungsverfahren zum Regionalflughafen Eberswalde-Finow wird derzeit durchgeführt.

Sonstige Hinweise
Die Notwendigkeit der Einhaltung weiterer Gesetze und Vorschriften, unter anderem auch des Brandenburgischen Bodenschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Abfallgesetzes bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Für die Abgrabung von Boden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A3 ist zu prüfen, ob eine Baugenehmigung einzuholen ist.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Durch die Realisierung des Vorhabens ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten.

Die Planungskosten werden von der Bürgerinitiative übernommen. Die Kosten für die Realisierung der baulichen Maßnahmen (inkl. Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) und für die Schaffung einer ausreichenden Verkehrserschließung werden von den betroffenen Eigentümer übernommen.

IV Gesetzliche Grundlagen

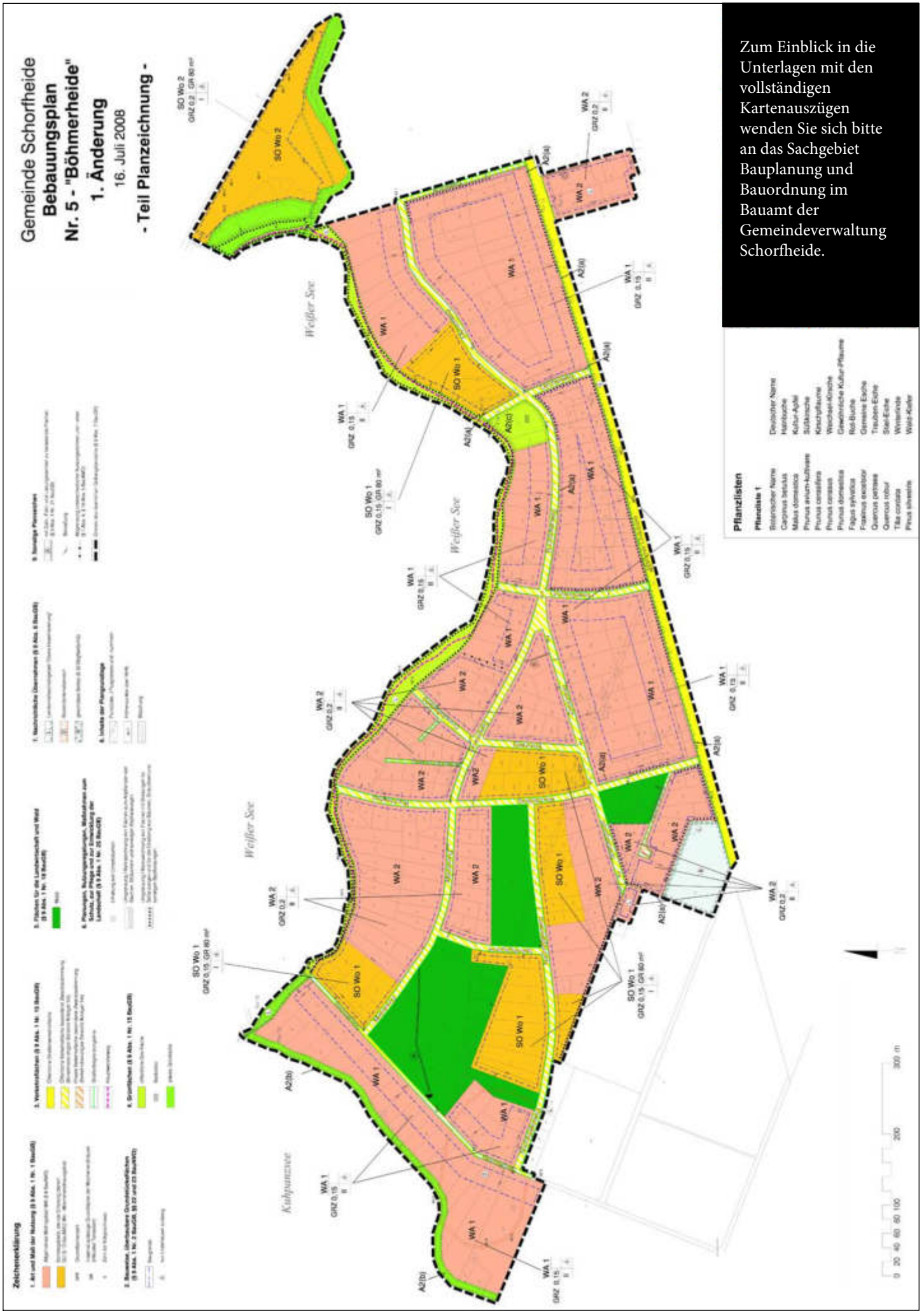
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das erste Brandenburgische Bürokratieabbaugesetz vom 28. Juni 2006.

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch das erste Brandenburgische Bürokratieabbaugesetz vom 28. Juni 2006.



Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

Gemeinde Schorfheide

Bebauungsplan Nr. 5

"Böhmerheide" - 1. Änderung

16. Juli 2008

Gemarkung Groß Schönebeck

Flur 11, Flurstücke 11/1, 11/2, 49-52, die **Flur 12**, Flurstücke 1, 2/1, 2/2, 3, 5-9/2, 11-16, 18 teilw., 19, 20/1, 20/2, 21, 23, 25-31, 33-37, 40-42, 44-58, 60/1, 60, 61, 63-95, 97-100, 101/1, 101/2, 102, 103, 105-111, 121, 122, 125-146, 150-153, 157-173, 175/1, 175/2, 176/1, 176/2, 177, 178, 179/1, 179/2, 180/1-180/3, 185-194, 196/1-196/3, 197/3, 197/6-197/10, 197/19, 197/23-197/47, 198-204, 205/1, 205/2, 206/1, 206/2, 207-213, 215-223, 225, 226, 228-232, 233, 236, 241, 269-275, 277-281, 284, 286, 287-289, 291, 293, 294, 296-298, 302-339, 341-343, 345-350, 352-365, 370, 371, 373-377, 379-385, 387-389, 390 teilw., 391, 393-400, 403-406, 408-411, 418-433, 438-442, 446-449, 450 teilw., 451, 452, 454-456, 458-460, 462-465, 504 und die **Flur 13**, Flurstücke 2, 16, 18-21, 23-33, 34/1, 34/2, 35/1, 35/2, 36-39, 42, 43, 46-50, 52/1-52/3, 53, 56/1, 56/2, 66/1, 66/2, 67 teilw., 77, 79-87, 89-93, 94 teilw., 95 und 97-99

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V. § 1 Abs. 6 und Abs. 10 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für den Bestand an Wochenendhäusern in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird von den Ausnahmemöglichkeiten des § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. Somit sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Wochenendhäuser.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener sonstiger baulicher Anlagen.

Sondergebiet Wochenendhausgebiet
(§ 10 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)
In den festgesetzten Sondergebieten Wochenendhausgebiet (SO Wo) sind zulässig:
1. Wochenendhäuser als Einzelhäuser,
2. Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von maximal 20 v.H. zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis zu 40 v.H. zugelassen werden, wenn der Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs nachgewiesen wird. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.

In den Sondergebieten Wochenendhausgebiet (SO Wo) bezieht sich die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR) ausschließlich auf die Hauptanlage. Die GR schließt Terrassen mit ein.

Gem. § 15 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Sondergebiet Wochenendhausgebiet Kellergeschosse nicht zulässig sind.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Überbauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Garagen i. S. des § 12 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht für die Stromversorgung (über private Grundstücke) zu belasten. Die Fläche C (private Zufahrt) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen
V1: Bodenversiegelung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

V2: Pflanzfestsetzungen
Anpflanzungen von Bäumen sowie Sträuchern und Feldgehölzen sind mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen gemäß Empfehlungen laut Pflanzlisten durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen
E1: Baumersatzpflanzungen für Flächenversiegelung
Für die Baugrundstücke der Flur 12, Flurstücke 2/2, 3, 13, 20/1, 20/2, 21, 77 tlw., 86, 87, 101/2, 135, 137, 144, 145, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 175/1, 175/2, 176/1, 176/2, 187, 197/46, 203, 225, 226, 272, 274, 296, 315, 319, 321, 324, 327, 381, 410, 420, 439 und 460 sowie der Flur 13, Flurstücke 20 und 24 der Gemarkung Groß Schönebeck wird festgesetzt:
Je angefangener 25 m² zusätzlich versiegelter Fläche ist 1 Jungbaum (14-16 cm Stammumfang) auf den Baugrundstücken selbst oder auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen
A2: Baumersatzpflanzungen für Baumverluste
Je Altbaum mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (in 1,30 m Höhe gemessen), der aus Gründen der Baufreiheit gefällt werden muss, ist 1 Jungbaum (14-16 cm Stammumfang) auf den Baugrundstücken oder den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

A2(a): Anlage straßenbegleitender Baumreihen
Auf den mit A2(a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baumreihen mit einem Abstand von 10 bis 12 m zwischen den Stammmitten anzulegen.

A2(b): Bepflanzung von Uferbereichen am Kuhpanzsee
Auf den mit A2(b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb der gehölzfreien Abschnitte Bäume anzupflanzen.

A2(c): Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche
Auf der mit A2(c) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baumgruppen mit insgesamt 15 Bäumen anzupflanzen.

Hinweise

Außerhalb des Plangebiets zu sichernde Ausgleichsmaßnahmen
Die Verfügungsberechtigungen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden durch die Gemeinde Schorfheide nachgewiesen.

A1: Entsiegelung von Flächen
Auf dem Flurstück 41/1 der Flur 13 der Gemarkung Groß Schönebeck sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Rückbau Unterkunftsgebäude Nr. 1
- Rückbau Unterkunftsgebäude Nr. 2
- Rückbau Unterkunftsgebäude Nr. 3
- Rückbau Großgarage Nr. 6.2
- Entsiegelung der Griebelenflächen.

A3: Entwicklung von Trockenrasenflächen
Auf dem Flurstück 520 der Flur 18 der Gemarkung Finowfurt (Fläche 5) sind auf 800 m² Fläche die vorhandenen Sträucher zu roden. Der Boden ist um eine ca. 50 cm Schicht abzutragen. Die Fläche ist abschließend der freien Sukzession zu überlassen.

Bodendenkmale
Aufgrund der Lage des Plangebiets ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen möglich. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das erste Brandenburgische Bürokratieabbaugesetz vom 28. Juni 2006.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch das erste Brandenburgische Bürokratieabbaugesetz vom 28. Juni 2006.

Verfahrensübersicht

Katastervermerk
1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 11.11.2004, 10.03.2005, 03.05.2006, 15.07.2005 und 19.07.2006 beteiligt worden.

Verfahren
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 14.09.2005 unter der Beschlussnummer BA/0152/05 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Böhmerheide" beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.10.2005 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.11.2005 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Sie wurde am 18.10.2005 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich und zusätzlich durch Aushang im Ortsteil Böhmerheide vom 17.10.2005 bis 04.11.2005 bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 1 BauGB)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 10.11.2005 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden. (§ 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 BauGB)

6. Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen am 26.04.2006 mit Beschlussnummer BA/0256/06 abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2006 mit Beschlussnummer BA/0258/06 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. (§ 3 Absatz 2 BauGB)

8. Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4 Absatz 2 BauGB)

9. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.10.2006 bis einschließlich 03.11.2006 während der Dienstzeiten entsprechend ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslage wurden mit dem Hinweis nach § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich am 14.09.2006 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 BauGB)

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 26.09.2007 unter Beschlussnummer BA/0088/07 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 01.10.2007 bzw. 08.10.2007 mitgeteilt. (§ 1 Absatz 7, § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB)

11. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2007 unter Beschlussnummer BA/0089/07 die Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung und die erneute Offenlage beschlossen.

12. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.10.2007 bis einschließlich 28.11.2007 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB ortsüblich am 18.10.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB)

13. Die von der Änderung betroffenen Nachbargemeinden, berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4a Absatz 3 BauGB)

14. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 28.04.2008 unter Beschlussnummer BA/0405/08 geprüft.
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 07.05.2008 bzw. 14.05.2008 mitgeteilt. (§ 1 Absatz 7, § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB)

15. Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2008 unter Beschlussnummer BA/0406/08 die Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung und die erneute Offenlage beschlossen.

16. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.05.2008 bis einschl. 02.06.2008 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB ortsüblich am 10.05.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB)

17. Die von der Änderung betroffenen Nachbargemeinden, berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4a Absatz 3 BauGB)

18. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 11.06.2008 unter Beschlussnummer BA/0452/08 geprüft.
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 13.06.2008 mitgeteilt.

19. Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2008 unter Beschlussnummer BA/0453/08 die Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung und die erneute Offenlage beschlossen.

20. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.06.2008 bis einschl. 07.07.2008 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB ortsüblich am 13.06.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB)

21. Die von der Änderung betroffenen Nachbargemeinden, berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4a Absatz 3 BauGB)

22. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 16.07.2008 unter Beschlussnummer BA/0495/08 geprüft.
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 17.07.2008 mitgeteilt.

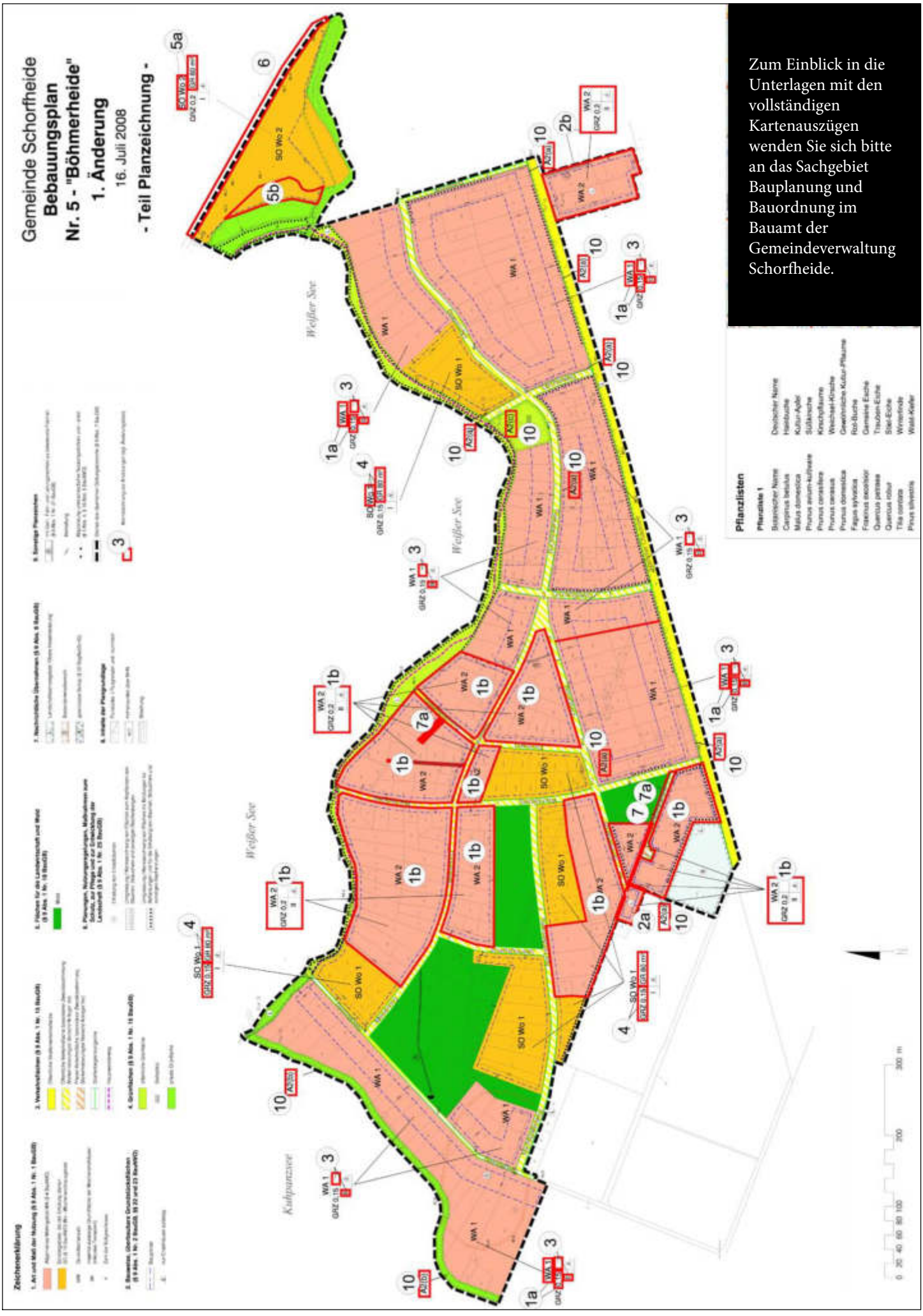
23. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.07.2008 von der Gemeindevertretung mit Beschlussnummer BA/0496/08 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurden mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)

Verfasser:

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung
und Projektsteuerung
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Datum: Juli 2008

Maßstab: 1 : 2000 im Original (ohne Maßstabsleiste)



Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

Anlage 3: Änderungsliste

Übersicht über alle Änderungen des Bebauungsplans

Änderung Nr. 1a: Heraufsetzung der GRZ im WA 2
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die GRZ von 0,1 auf 0,15 erhöht. (Die Kategorie WA 2 entspricht dadurch der Kategorie WA 1 und wird mit WA 1 zusammengefasst.)

Änderung Nr. 1b: Umwandlung von Wochenendhaus- in Wohngebiet
Sechs Baublöcke vollständig, zwei teilweise und eine weitere kleine Teilfläche im Plangebiet, die zuvor als Wochenendhausgebiet SO Wo 1 festgesetzt waren, werden nun als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt: Die GRZ beträgt nun 0,2 anstelle von 0,1 und die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 60 m² entfällt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse anstelle von einem.

Die bestehende Ausnahmeregelung, dass eine Überschreitung der GRZ bis zu 40 v.H. zugelassen werden kann, wenn der Ausgleich des zusätzlichen Eingriffes nachgewiesen wird, gilt im festgesetzten WA 2 nicht.

Änderung Nr. 2: Erweiterung des Geltungsbereichs um bestehende Baugebiete
Der Geltungsbereich wird um folgende Flurstücke mit folgenden Festsetzungen erweitert:

2a: Flur 12, Flurstücke 284, 285
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA 2) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,2, 2 Vollgeschosse
- Sonstige Festsetzungen: Einzelhäuser, Baugrenze festgesetzt.
- Nachrichtliche Übernahme: Lage im Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“.

2b: Flur 11, Flurstücke 11/1, 11/2, 49 - 52
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA 2) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,2, 2 Vollgeschosse
- Sonstige Festsetzungen: Einzelhäuser, Baugrenze festgesetzt.

Die im Baugebiet 2b mit dem Buchstaben C gekennzeichnete Fläche (private Zufahrt) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Änderung Nr. 3: Streichung der GF und Heraufsetzung der Vollgeschosszahl im WA
In den als Wohngebiet WA 1 (ehemals WA 1 und WA 2) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 150 m² gestrichen. Es wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die Beschlusslage der ehemaligen Gemeinde Groß Schönebeck im Zusammenhang

mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und dem Termin des Inkrafttretens des B-Planes von ein auf zwei Vollgeschosse erhöht.

Änderung Nr. 4: Heraufsetzung der GRZ und GR und Ausschluss von Kellergeschossen im Wochenendhausgebiet
(Eine Untergliederung der Wochenendhausgebiete ist nunmehr nur noch in 2 Baugebietstypen SO Wo 1 und SO Wo 2 erforderlich.) In allen verbleibenden Wochenendhausgebieten SO Wo 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 auf 0,15 und die maximal zulässige Grundfläche (GR) von 60 m² auf 80 m² erhöht. Auf den Flurstücken 19-21, 23, 95 und 97-99 der Flur 13 (ehemals SO Wo 2) bleibt die frühere Festsetzung der GRZ mit 0,15 unverändert; es wird nur die GR auf 80 m² erhöht.

Es wird festgesetzt, dass die GR Terrassen mit einschließt.

Es wird festgesetzt, dass in allen Wochenendhausgebieten Kellergeschosse nicht zulässig sind.

Änderung Nr. 5: Umwidmung und Erweiterung eines Wochenendhausgebiets

5a: Das bisherige Wochenendhausgebiet SO Wo 3 wird als Wochenendhausgebiet SO Wo 2 festgesetzt. Hier bleibt die festgesetzte GRZ von 0,2 bestehen; nur die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von GR = 60 m² wird – wie in allen übrigen Wochenendhausgebieten – auf 80 m² erhöht.

5b: Auf dem Flurstück 89 der Flur 13 wird zur Erweiterung des Wochenendhausgebietes SO Wo 2 eine ca. 2.400 m² große Fläche anstelle von privater Grünfläche (und Baumpflanzfläche) als Wochenendhausgebiet festgesetzt.

Änderung Nr. 6: Entfernung der Teilfläche einer öffentlichen Straße aus dem Geltungsbereich
Eine Teilfläche des Flurstücks 59 der Flur 13 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Hier war eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da es sich um die Teilfläche einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche handelt, für die keine Planungsabsichten bestehen, wird sie nicht im B-Plan festgesetzt.

Änderung Nr. 7: Festsetzung eines Wendehammers an einer privaten Stichstraße
Die im Wesentlichen auf dem Flurstück Nr. 291 festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Kiebitzgasse) wird auf eine Breite von 4,75 m verbreitert und im Sackgassenbereich mit einem Wendehammer versehen.

Änderung Nr. 7a: Differenzierte Festsetzung privater Verkehrsflächen
Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wird zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unterschieden.

Änderung Nr. 8: Aktualisierung der Katastergrundlage
Die Katastergrundlage des Bebauungsplans ist im Zuge der Änderung in ihrer Gesamtheit hinsichtlich der aktuellen Flurstücksgrenzen sowie -nummern ergänzt worden.

Änderung Nr. 9
Da die im Allgemeinen Wohngebiet explizit festgesetzte Zulässigkeit der „Änderungen“ sowie „Nutzungsänderungen“ vorhandener Wochenendhäuser bzw. (ausnahmsweise) sonstiger baulicher Anlagen nicht erforderlich ist, werden diese beiden Begriffe aus den textlichen Festsetzungen entfernt.

Änderung Nr. 10
Das Ausgleichskonzept wird überarbeitet und vereinfacht. Die Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise neu formuliert und aufgrund des Wegfalls oder der Zusammenfassung von Festsetzungen umsortiert:

a) Vermeidungsmaßnahmen
Die beiden Maßnahmen zur Bodenversiegelung und zu den Pflanzarten bleiben von der B-Planänderung unberührt und werden als „Vermeidungsmaßnahmen“ V 1 und V 2 weitergeführt.

b) Ersatzmaßnahmen
Neue Maßnahme E1
E1: Baumersatzpflanzungen für Flächenversiegelung
Für ausgewählte Baugrundstücke in den Wohn- und Wochenendhausgebieten wird festgesetzt, dass je angefangener 28 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 Baum auf den Baugrundstücken selbst oder auf den im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungsflächen anzupflanzen ist. Die Maßnahme dient der Kompensation der mit der auf diesen Flächen vorbereiteten Neuversiegelung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Mittels dieser Maßnahme sind maximal 1.812 m² vorbereiteter Bodenneuversieglung auszugleichen. Dies entspricht bis zu 67 anzupflanzenden Bäumen und einem rund 9prozentigen Ausgleich der im gesamten Plangebiet zulässigen Neuversiegelung von 19.454 m². Der überwiegende Teil der vorbereiteten Neuversiegelung wird außerhalb des Plangebiets gesichert (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1).

c) Ausgleichsmaßnahmen

A1: Entsiegelung von Flächen außerhalb des Plangebiets
Neue Maßnahme A1
Zum Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans ermöglichten Flächenneuversiegelung werden außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 41/1 der Flur 19 der Gemarkung Groß Schönebeck (Döllner Heide, ehemalige Funkerschule) Entsiegelungsmaßnahmen im Umfang von 13.454 m² (Entsiegelungsäquivalent) gesichert. Durch diese Maßnahme wird ein Entsiegelungsumfang von rund 70 % der maximal zulässigen Neuversiegelung gewährleistet.

Zusammen mit der Maßnahme E1 wird insgesamt ein 78prozentiger Ausgleich der im Plangebiet maximal zulässigen Neuversiegelung gewährleistet.

Die Verfügungsberechtigung zur Durchführung der Maßnahme wird durch die Gemeinde Schorfheide nachgewiesen. Die Kosten werden von den Eingriffsverursachern im Plangebiet getragen.

Wegfall bisherige A1
Die bisherige Maßnahme A1 (Baumersatzpflanzungen zum Ausgleich von Bodenversiegelung) sowie die mit A1 gekennzeichneten Anpflanzungsflächen innerhalb der Baugrundstücke entfallen.

A 2: Baumersatzpflanzungen für Baumverluste; A2 (a, b, c)

Neuformulierung bisherige A5 (allgemeine Bestimmung)
Der Ausgleich der Bäume, die innerhalb des Plangebiets aufgrund von Bautätigkeit gefällt werden, geschieht durch eine Ersatzpflanzung je Baum (zuvor im Verhältnis 1 : 2) festgesetzt. Die Baumpflanzungen haben auf den Baugrundstücken selbst oder auf den festgesetzten Anpflanzungsflächen zu erfolgen. Es sind Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm zu ersetzen. Der Bezug auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung entfällt.

Neuformulierung bisherige A2, A3 und A4 (Konkretisierung von drei Anpflanzungsmaßnahmen)
Im Plangebiet werden im Kontext der Festsetzungen E1 und A2 (Baumersatzpflanzungen) in Anlehnung an die bisherigen Festesetzungen A2, A3 und A4 drei Anpflanzungsflächen festgesetzt und die Maßnahmen textlich konkretisiert: A2(a): straßenbegleitende Baumreihen, A2(b): Bepflanzung von Uferbereichen am Kuhpanzsee und A2(c): Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche.

Wegfall bisherige E1
Da aufgrund der neu aufgenommenen Maßnahme A1 keine Baumpflanzungen mehr zum Ausgleich von Flächenversiegelungen gestattet werden, wird auf die Sicherung einer Ersatzfläche außerhalb des Plangebiets zur Aufforstung (bisherige E1) verzichtet. Für sie besteht kein Bedarf mehr.

A3: Entwicklung von Trockenrasenflächen außerhalb des Plangebiets

Neuaufnahme der Maßnahme aufgrund B-Planänderung
Außerhalb des Plangebiets sind zur Kompensation des Verlusts von 1.400 m² Trockenrasen Rodungsmaßnahmen im „Wert“ von 1.400 m² Trockenrasen-Entwicklung durchzuführen. Die Gemeinde sichert hierfür eine 800 m² große Fläche im Bereich der Einflugschneise des Flughafens Eberswalde-Finow.

Die Verfügungsberechtigung zur Durchführung der Maßnahme wird durch die Gemeinde Schorfheide nachgewiesen. Die Kosten werden von dem Eingriffsverursacher getragen. Der Ausgleich hat im Zuge seiner Bautätigkeit zu erfolgen.

Teil 2

Umweltbericht
zur Bebauungsplanänderung

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Die Gemeinde Schorfheide hat für den vorliegenden ca. 55 ha großen Siedlungsbereich „Böhmerheide“ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen die Umwandlung von bislang als Wochenendhausgebiet SO Wo festgesetzten Siedlungsbereichen in „Allgemeines Wohngebiete WA“. Zudem werden in geringerem Umfang bislang unbebaute Freiflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert und als Wochenendhausgebiet festgesetzt sowie in bestehenden „Allgemeinen Wohngebieten“ das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Die vorliegende Bearbeitung baut auf den Ergebnisse des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung von März 2000 auf. Weiterhin gültige Erkenntnisse werden übernommen. Es werden die Bestandsdaten dargestellt, die für die Beurteilung der durch die Änderungen am zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu erwartenden Eingriffe in die Belange des Natur- und Landschaftsschutz von Bedeutung sind.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der nationale Gesetzgeber hat mit Erlass des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches (DER BUNDESTAG 2004[2]) am 24.06.2004 an EU-Richtlinien (Richtlinie 2001/42/EG, EUROPÄISCHES PARLAMENT 2001[3]) über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27.06.2001 in nationales Recht umgesetzt. Die Richtlinie gilt auch für die wesentliche Änderung von Plänen und Programmen. Das EAG-Bau regelt in § 2 Abs. 4 die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung: Die Inhalte des demnach zu erstellenden Umweltberichts werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a näher spezifiziert. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltwirkungen beschrieben und bewertet werden. Damit sind mit dem Umweltbericht gleichzeitig die Bestimmungen der Eingriffsregel nach § 12 Brandenburgisches Naturschutzgesetz zu erfüllen. Nach § 4c EAG-Bau stellt der Umweltbericht darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen dar, die ergriffen werden müssen, um die ausgelösten Umweltauswirkungen zu überwachen und gegebenenfalls unvorhergesehenen, negativen Entwicklungen gegen wirken zu können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

Die nach den Vorschriften des EAG-Bau durchgeführte Umweltprüfung ersetzt nach § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die im UVPG in der Fassung vom 18.06.2002 vorgesehene Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Einzelfalles.

Die §§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geben die entsprechende Orientierung bei der Festsetzung der fachlichen Ziele

[2] DER BUNDESTAG 2004: Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2004 Teil I Nr. 31. Bon

[3] EUROPÄISCHES PARLAMENT 2001: Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27.06.2001

und der Abwägung mit anderen Belangen. Unter Berücksichtigung der Konkretisierung dieser Vorgaben durch den § 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz ergeben sich folgende planerischen Leitlinien für das Vorhaben:

- Arten- und Lebensgemeinschaften einschließlich ihrer Lebensräume sind in ihrer natürlichen oder gewachsenen Vielfalt zu schützen.
- Biotopverbundsysteme sind zu erhalten.
- Gewässer dürfen nicht durch Schadstoffeintrag gefährdet werden.
- Die Reduzierung der Aufnahmefähigkeit des Bodens ist zu vermeiden und seine Filterfunktion für Niederschlagswasser ist zu erhalten.
- Baukörper sind den örtlichen landschaftlichen und siedlungsgeschichtlichen Gegebenheiten anzupassen. Dies gilt für die Art der Nutzung, die Wahl der Proportionen und die Mittel der Gestaltung.
- Im besiedelten Bereich sind aufbauend auf den Vorhandenen Grünstrukturen ausreichend Frei- und Grünflächen zu gewährleisten.

§ 12 Brandenburgisches Naturschutzgesetz bestimmt das Vermeidungsgebot. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Sind Eingriffe nicht vermeidbar bzw. nicht kompensierbar, sind sie unzulässig. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung können solche Eingriffe zugelassen werden, wenn die Belange von Natur und Landschaft anderen Belangen nicht im Range vorgehen.

§ 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz spricht für bestimmte Biotoptypen ein Beeinträchtigungsverbot aus. Die Untere Naturschutzbehörde kann von diesen Verboten eine Ausnahme zulassen, wenn die Eingriffe ausgleichbar sind oder überwiegende Gründe des Gemeinwohls eine Befreiung erfordern.

Eingriffe im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind nicht von artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG können in der Bauleitplanung nicht im Rahmen der städtebaulichen Abwägung überwunden werden.

§ 48 Brandenburgisches Naturschutzgesetz bestimmt ein Bauverbot an Gewässern in einem Abstand von weniger als 50 m von der Uferlinie. Die Untere Naturschutzbehörde kann von diesem Verbot Ausnahmegenehmigungen erteilen.

2 Planerische und räumliche Einbindung des Plangebiets

2.1 Räumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet Böhmerheide ist ein Ortsteil der Gemeinde Schorfheide, de unmittelbar nördlich an die Landesstraße L212 Groß Schönebeck-Liebenwalde angrenzt.

Die innere Erschließung der Siedlung erfolgt über drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraßen (Lerchen-, Grünlingsweg und Wachtelsteig), die untereinander durch verschiedene Erschließungswege verbunden sind. Alle Erschließungsstraßen innerhalb der Siedlung verfügen über wassergebundene Wegebeläge.

Das Planungsgebiet wird in östlicher bis südlicher Richtung von geschlossenen Forstbeständen, meist artenarme Kiefern-Monokulturen, begrenzt. Südwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Standorte, meist Ackerflächen bzw. Ackerbrachen mit entwickelten Sandtrockenrasen an den Untersuchungsbereich an. Sowohl nordwestlich vom Plangebiet („Kuhpanzsee“) wie auch nördlich („Weißer See“) befinden sich großflächige natürliche, nährstoffreiche Stillgewässer (Seen), die durch ein Fließgewässer miteinander verbunden sind.

2.2 Übergeordnete planerische Vorgaben

Laut Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Brandenburg-Berlin (LEPeV) liegt die Gemeinde Schorfheide außerhalb des engeren Verflechtungsbereichs von Berlin im ”äußeren Entwicklungsraum” des Landes Brandenburg. In diesem ländlich geprägten, wirtschaftlich nur mittel- bis langfristig stabilisierungs- bzw. entwicklungsfähigen Raum genießt der Schutz des Naturraumes Priorität gegenüber der Neuinanspruchnahme von Freiflächen. Gemäß den Festlegungen zum Landesentwicklungsplan Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) vom 20.07.2004 wird für Gemeinden, die keine Ober- oder Mittelzentren sind, die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf festgeschrieben.

Zu den wesentlichen Entwicklungszielen in den Randbereichen der baulich genutzten Außenbereiche der Gemeinde Groß Schönebeck zählen nach dem derzeit in der Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan:

- eine angepasste bauliche Entwicklung mit geringer Baudichte,
- die Begrünung der Übergangsbereiche zur freien Landschaft,
- die Durchgrünung der Siedlungsbereiche,
- die Erhaltung von Grünverbindungen innerhalb der Siedlung.

Laut Landschaftsplan der Gemeinde Groß Schönebeck sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die an das Plangebiet angrenzenden großräumigen Waldstandorte sind als wichtige Bereiche für die siedlungsnahe Frischlufterzeugung zu erhalten.
- Die Uferbereiche des „Weißen Sees“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Durchgängigkeit des derzeitigen Uferwegs ist zu sichern und durch ergänzende Uferbepflanzung zu verbessern.
- Das Fahrverbot für Motorfahrzeuge auf dem „Weißen See“ ist aufrechtzuerhalten. Belastende Gewässereinleitungen in den „Wei-

ßen See“ sind aufgrund seiner ökologischen Vorbelastung (Eutrophierung) auszuschließen.

- Die innerhalb des Ortsteils „Böhmerheide“ erhaltenen Gehölz- und Waldbestände sind zur Sicherung der Durchgrünung der Siedlungsbereiche dauerhaft zu sichern und dürfen weder durch Erschließungsmaßnahmen zerschnitten noch in Wohnbauflächen umgewidmet werden.

3 Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes

Das Gebiet der Gemeinde Schorfheide gehört zur Naturraumeinheit Schorfheide mit Britzer Platte (758), die bereits zur Mecklenburgischen Seenplatte (75) zählt[4]. Nördlich des Geltungsbereiches beginnen die ausgedehnten Waldflächen der eigentlichen Schorfheide. Das anstehende Relief erhielt seine wesentliche Prägung nach dem Rückzug der Weichseleiszeit (Pommersche Staffel), in dessen Folge sich kleinere Schmelzwasserabflüsse bildeten, u.a. die Groß Döllner Rinne, die in das südlich des Untersuchungsgebietes verlaufende Thorn-Eberswalder-Urstromtal mündeten. Diese Schmelzwasserrinnen überprägen wesentlich das Plangebiet, wobei sich in den tiefer liegenden Rinnenabschnitten Flachseen (Weißer See, Kuhpanzsee) ausbildeten, die teilweise durch natürliche Zu- und Abflüsse miteinander in Verbindung stehen.

An den Untersuchungsraum grenzen unmittelbar nördlich und westlich zwei Flachseen an, wobei die Ufersäume (Weißer See: 44,5m üNN, Kuhpanzsee: 43,8müNN), die Geländetiefpunkte im jeweiligen Bereich darstellen. Das zu den Seen hin abfallende Geländerelief hat im Zentralbereich des Plangebietes (Buchfinkenweg Nr. 12) mit 50,9m üNN seinen höchsten Geländepunkt.

Ohne menschliches Wirken wäre der Geltungsbereich des B-Planes vollständig von artenreichen Traubeneichen-Buchenwäldern[5] eingenommen.

3.1 Schutzgut Arten u. Lebensgemeinschaften

3.1.1 Biotoptypenkartierung

Die Kartierung der Biotoptypen für den Ortsteil Böhmerheide basiert auf den Aussagen des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 5 (Hortec März 2000) sowie einer eigenen flächendeckenden Nachkartierung im September 2005. Die Nummerierungen der Biotoptypen beziehen sich auf die Kodierungen der Neufassung der Liste der Biotoptypen Brandenburgs v. 15.04.2003[6].

Im folgendem werden die vorgefundenen Biotoptypen beschrieben und sechs Wertstufen zugeteilt. Diese Wertstufen sind Biotopstrukturen mit:

- sehr hoher Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (1),
- hoher Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (2),

[4] nach Umweltbericht des MUNR 92 sowie SCHOLZ 1962 “naturräumlichen Gliederung Brandenburgs“;
[5] Atlas der DDR 1981 sowie Ökologische Ressourcenplanung Berlin u. Umland, Berlin 1992;
[6] LANDESUMWELTAMT 2003: Liste der Biotoptypen. Neufassung. Vorläufige Ausgabe, Stand 15.04.2003. Landesumweltamt Brandenburg. Potsdam

- mittlerer Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (3),
- geringer Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (4),
- sehr geringer Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (5),
- ohne Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (6).

Die Kriterien der einzelnen Wertstufen werden in Anhang 2 näher bestimmt.

01112 Naturnaher Bach in Verbindung mit
07190 Standorttypischer Gehölzsaum
Im nordöstlichen Plangebiet fließt ein beschatteter Bachlauf mit naturnahen Ufersäumen. Der Gewässerlauf verbindet den östlich außerhalb des Plangebietes liegenden, stark verlandeten „Papensee“, mit dem „Weißen See“. Der Bach hat ein stark mäandrierendes Gewässerbett ausgebildet, dessen Sohlengrund aus mittel- bis feinsandigen Sedimenten besteht. Der Graben selbst wird im Oberlauf wasserbaulich unterhalten und weist vereinzelt Röhrichtbestand auf. Im Unterlauf mäandriert der Bach stark und hat aufgrund des erheblichen Schattendruckes des begleitenden standortgemäßen Gehölzsaumes nur eine spärliche Krautschicht aufzuweisen. Infolge des starken Gefälles hat sich der schmale Bachlauf stellenweise bis 5m ins Gelände eingeschnitten. Auf den steilen Böschungen wurzeln Schwarz-Erlen-(Alnus glutinosa) und Stiel-Eichen-Altbestände (Quercus robur), durchsetzt von jungen Ebereschen (Sorbus aucuparia) und Rotbuchen (Fagus sylvatica). In der Strauchschicht dominiert die Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), hingegen konnte sich die Krautschicht an den steilen Böschungen nur in Rudimenten entwickeln, wobei häufig Scharbockskraut (Ranunculus ficaria) auftritt.

Der Unterlauf wird von Privatpersonen massiv mittels Faschinen und Holzpflöcken gesichert, was die Biotopfunktion erheblich einschränkt. Der Graben bietet dennoch zahlreichen Tierarten wichtige Lebensraumfunktionen. Von besonderer Bedeutung ist die Biotopverbindungsfunktion zwischen Papesee und Weißem See insbesondere für Hecht, Fischotter, Ringelnatter und diverse Amphibienarten.

Der zweite naturnahe Bachlauf im Plangebiet, ein Verbindungsgewässer zwischen Weißem See und Kuhpanzsee, fällt periodisch trocken, da bei niedrigem Wasserstand der Abfluss des „Weißen Sees“ mittels einer Stauwehranlage vollständig unterbrochen wird.
Ansonsten verfügt dieses Fließgewässer über ähnliche ökologische Merkmale wie der o.g. Bachabschnitt. Unterschiedlich ist lediglich der Böschungsbewuchs entlang des bis zu 4 m tief eingeschnitten Fließgewässers, der sich aus alten Rotbuchen, Stiel-Eichen, Hainbuchen (Carpinus betulus) zusammensetzt und vereinzelt von Sand-Birken (Betula pendula) begleitet wird. Eine Strauch- oder Krautschicht konnte sich auf den steilen Böschungen nicht entwickeln.

Der Biotoptyp unterliegt dem Schutz des §32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz. Aufgrund der Biotopverbindungsfunktion wird beiden Biotopen trotz der genannten Beeinträchtigungen mit der Wertstufe 1 (sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz) bewertet.

08103: Erlenbruchwälder u. 07190: standorttypische Gehölzsäume an Gewässern
Entlang der Uferlinie von Weißem See und Kuhpanzsee verlaufen schmale Uferstreifen mit weitgehend naturnahem Gehölzbestand. Diese Bereiche unterliegen dem Schutz des § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz.

Entlang der Uferlinie der beiden Seen (Weißer- und Kuhpanzsee) entwickelte sich ein zusammenhängender uferbegleitender Gehölzsaum von durchschnittlich 5-30 m Breite, in Abschnitten auch nur als „einreihige“ Baumreihe von Schwarz-Erlen an der Uferlinie, der floristisch verarmte Relikte von Erlen-Eschen-Waldgesellschaften trägt. Dieser nahezu geschlossene Gehölzstreifen wird an beiden Seeufern von der Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) dominiert. Zusätzlich kommen, insbesondere am „Kuhpanzsee“, vermehrt Weiden-Arten (Salix spec.), Schwarz-Pappeln (Populus nigra), Sand-Birke (Betula pendula) sowie abschnittsweise Stiel-Eichen (Quercus robur, markante Altbäume) und einzelne Gew. Kiefern (Pinus sylvestris) vor.

Die Strauchschicht entwickelte sich dicht bis mäßig und wird neben Jungwuchs der o.g. Baumarten überwiegend aus Himbeere (Rubus idaeus), Später Trauben-Kirsche (Prunus serotina) und Eberesche (Sorbus aucuparia) gebildet. Hinzu kommen stellenweise wilder Hopfen (Humulus lupulus), Brombeere (Rubus spec.), Faulbaum (Frangula alnus) und Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Innerhalb der lückigen Krautschicht, die von Binsen und Seggen-Arten (Juncus und Carex spec.) dominiert wird, konnten im Randbereich des Gehölzsaumes vereinzelt Buschwindröschen (Anemone nemorosa), Scharbockskraut (Ranunculus ficaria), Große Brenn-Nessel (Urtica dioica) und Kletten-Labkraut (Galium aparine) festgestellt werden.

Im Nord-Osten des Weißen Sees verbreitert sich dieser Gehölzstreifen auf bis zu 30 m und nimmt den Charakter von Restbeständen eines Erlenbruchwaldes ein.

Anzumerken ist, dass die Uferbereiche des „Weißen Sees“ im Gegensatz zum Kuhpanzsee über einen uferbegleitenden öffentlichen Rundweg zugänglich sind.

Standortgemäße Gehölzsäume an Gewässern und Erlenbruchwälder unterliegen dem Schutz des § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz. In Verbindung mit den angrenzenden Verlandungsbereichen der Stillgewässer sind die gehölzbestandenen Ufersäume trotz der rudimentären floristischen Ausstattung und der hohen anthropogenen Störeinflüsse von hoher Bedeutung für den arten- und Biotopschutz (2).

Die Uferstrukturen am Kuhpanzsee sind aufgrund der privaten Grundstücksnutzung heterogen ausgeprägt. Abschnitte mit geschlossenem Gehölzbestand wechseln mit Liegewiesen, Röhrichten und gärtnerisch genutzten Uferbereichen.

Insgesamt werden allen Uferstrukturen eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Erlenbruch-Bereiche) bzw. hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Gehölzsäume) zugewiesen.

08500 Laubholzforste mit Nadelbaumarten
Die Forstflächen des Geltungsbereichs werden von Eichen und Birken bestimmt. Es treten Buche und Linde hinzu. Die Wald-Kiefer ist regelmäßig vertreten, in einigen Bereichen ist sie auch Hauptbestandsbildner. Vereinzelt finden sich Fichtenschonungen. Die Waldflächen sind überwiegend nicht mehr als Altersklassenforste zu bezeichnen, da unter dem Altbestand seit Jahrzehnten eine intensive Naturverjüngung eingesetzt hat. In der Strauchschicht ist die Späte Traubenkirsche häufig zu finden. Hohe Stetigkeit erreicht die Eberesche. In vereinzelt anzutreffenden Lichtungsbereichen dominieren Gräser trockener bis frischer Standorte mit Vorkommen von Rentierflechten.

Den Laubwaldstrukturen werden aufgrund ihrer Strukturvielfalt eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (2) zugewiesen.

084821 Spättraubenkirschen-Kiefernforst
Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich einige zusammenhängende Waldstrukturen, die auf den mittelmäßig bis gering mit Nährstoffen versorgten, mäßig trockenen Böden von forstlichen Ersatzgesellschaften eingenommen werden. Es dominiert die Waldkiefer, die in geringen Deckungsgraden von der Stiel-Eiche und der Birke (Betula pendula) begleitet wird. In der Strauchschicht dominiert mit sehr hohen Deckungsgraden die Späte Traubenkirsche (Prunus serotina), vereinzelt tritt die Eberesche (Sorbus aucuparia) auf. Die Krautschicht ist aufgrund der dichten Baum- und Strauchschicht überwiegend lückig und artenarm. Es dominieren Waldschmiele (Deschampsia flexuosa) und Sand-Rohr (Calamagrostis epigejos).

Auf dem Flurstück 62 dominiert ausnahmsweise die Birke als Überhälter für Kiefernjungwuchs und Später Traubenkirsche in der Strauchschicht.

Die Durchforstung der Flächen scheint nicht geregelt zu erfolgen.

Aufgrund ihrer geringen Flächengröße, der intensiven Störeinflüsse aus den Siedlungsbereichen und der insgesamt geringen Entwicklungsreife der Flächen ist die Bedeutung für spezialisierte Waldarten stark eingeschränkt. Es überwiegen anpassungsfähige „Waldarten“ wie Maulwurf, Igel, Eichhörnchen, Kaninchen und vereinzelt dem Feldhasen. Hinzu kommt das Kleinsäugerspektrum mit Wald- und Zwergspitzmaus, Rötelmaus und Gelbhalsmaus. Angetroffene potentielle Brutvögel sind Trauerschnäpper, Waldlaubsänger, Gartenbaumläufer, Kleiber, Kohl, Blau- und Tannenmeise. Es ist davon auszugehen, dass die Blindschleiche vorkommt. Außerdem sind die Forstbestände Sommerlebensräume für Lurche wie z.B. für Erdkröte und Grasfrosch.

Insgesamt hat der Biotoptyp eine mittlere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (3).

051212Grasnelkenfluren
Grasnelkenfluren unterliegen dem Schutz des § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz.

Eine als Sandtrockenrasen zu kartierende Fläche befindet sich im Hangbereich des Flurstücks 89. Es handelt sich um einen kurzrasi-

gen, floristisch armen Sandtrockenrasen mit eher schütterer Vegetationsdecke mit den kennzeichnenden Pflanzenarten Grasnelke (Armeria maritima ssp. elongata), Sandstrohblume (Helichrysum arenaria), Feld-Beifuß (Artemisia campestris), Silbergras (Corynephorus canescens), und Berg-Sandglöckchen (Jasione montana), Kleinem Habichtskraut (Hieracium pilosella) sowie Kleinem Sauerampfer (Rumex acetosella). Der Hangbereich wird extensiv im Rahmen der Ferienhausnutzung als Liege- und Bewegungsfläche genutzt. Er ist faunistisch von Bedeutung insbesondere für grabende Stechimmen, Heuschrecken und evtl. Sandlaufkäfer.
Aufgrund der unmittelbaren anthropogenen Störeinflüsse und des suboptimalen floristischen Artspektrums wird dem Bereich trotz seiner Schutzwürdigkeit nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz lediglich eine hohe Bedeutung (2) für die Belange des Arten- und Biotopschutzes zugewiesen.

101011 Grünanlagen
Entlang des Weißen Sees verläuft ein Uferweg, der unter Einschluss der Badewiese die Funktion und Ausprägung einer öffentlichen Grünanlage hat. Aufgrund der geringen Breite der Anlage prägt die angrenzende Gartennutzung die Anlage. Wesentliche Flächenanteile werden von der wassergebunden befestigten Promenade eingenommen.
Am Südufer des „Weißen Sees“ befindet sich ein großflächiger Badeplatz, der Einrichtungen für die Erholungsnutzung (Imbissstand, Schutzhütte, Ruhebänke) sowie einen kleinen Kinderspielbereich (Schaukel, Kletterstangen) besitzt. Diese Grünfläche auf mageren Sandböden, ist dominiert von artenarmen Trittrasen-Gesellschaften, die im Randbereich einen lückigen Saum aus Gew. Kiefern und Sand-Birken besitzen.

Insgesamt ist die Anlage aufgrund der intensiven Störeinflüsse, des erheblichen Aufkommens von gebietsfremden Ziergehölzen und –Stauden von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (3).

12263 Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand
Der Hauptteil des Plangebietes besteht aus großflächigen Bungalowsiedlungen mit vereinzelten Wochenendhäusern. Die Gebäude sind überwiegend in den letzten drei Jahrzehnten entstanden. Stellenweise kommen gehäuft Nebengebäude (Schuppen, Garagen) sowie Lagerflächen vor. Insgesamt weist das Plangebiet jedoch nur einen sehr geringen Versiegelungs- und Überbauungsgrad (ca. 18% Fläche) auf. Das Siedlungsumfeld ist geprägt von aufgelockerten Kiefernbeständen, die von Sand-Birke, Robinie, Rot- und Stiel-Eiche, Europäischer Lärche sowie fremdländischen Nadelgehölzen (Picea omorika, Tsuga canadensis) durchsetzt sind. Auf den Grundstücken finden sich meist kleine Ziergärten, Nutzgärten und Obstbäume sind selten, ebenso einzelne ungenutzte und verwilderte Grundstücke mit Waldresten bzw. Vorwaldstadien. Die Nutz- und Ziergärten dieses Strukturtyps sind geprägt von Rasenflächen, Gartenunkrautgesellschaften (Euphorbia peplus - Gesellschaft, Oxalis stricta -Gesellschaft, Galinsoga-Gesellschaft) und Trittrasengesellschaften (Lolio-Plantaginetum, Polygonetum aequalis).

Die Säugerfauna wird vor allem von Igel, Maulwurf, Wanderratte, Hausmaus, Waldmaus und Feldmaus sowie Eichhörnchen geprägt. Von den Raubtieren lebt der Steinmarder ständig in diesem Sied-

lungsbiotop. Altbauten stellen wichtige Sommerquartiere für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus dar. Verbreitete Brutvögel sind Gartenrotschwanz, Blaumeise, Amsel, Grünfink und Haussperling. Hinzu kommen Nachtigall, Girlitz und seltener Arten aus den angrenzenden Waldgebieten wie Buntspecht und Gartenbaumläufer.

Innerhalb des Biotoptyps finden sich zahlreiche nach Brandenburgischer Baumschutzverordnung geschützte Bäume, die nicht im Rahmen des B-Planverfahrens einzeln dargestellt werden können. Die Berücksichtigung der Vorgaben der Brandenburgischen Baumschutzverordnung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen. Es werden im Laufe des Änderungsverfahrens Vorgaben für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gegeben.

Insgesamt hat der Biotoptyp eine mittlere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (3). Dem prinzipiell hohen Strukturreichtum durch das nebeneinander von Gehölz-, Frei- und Gartenflächen steht der ebenfalls hohe Nutzungsdruck und die damit verbundenen anthropogene Störpotentiale entgegen, so dass der Biotoptyp lediglich anpassungsfähigen Kulturfolgern geeignete Lebensräume bietet.

102501 Wochenend- und Ferienhausbebauung ohne Baumbestand
Dem Ferienhausbestand im Nord-Osten des Geltungsbereichs fehlen Baumstrukturen weitgehend. Zwischen den Gebäuden befinden sich vorwiegend kurzrasige Frischwiesen und Trittrasen mit vereinzelten Staudenbeeten.

Der Biotoptyp hat eine geringe Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (4), da strukturierende Elemente (Gehölze, alte Gebäude) fehlen und der hohe Nutzungsdruck kaum Habitatfunktionen für anspruchsvolle Tier- und Pflanzenarten lassen.

10113 Gartenbrachen
An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich einige Flurstücke, die offensichtlich seit langem nicht mehr gärtnerisch genutzt werden. Lediglich Reste von Zäunen zwischen den Grundstücken weisen auf diese Nutzung hin. Es haben sich vorwaldartige Situationen mit Birken, Kiefern und verwilderten Koniferen gebildet. In der Krautschicht dominiert die Große Brennnessel, in den lichteren Bereichen das Landreitgras.

Der Bereich ist aufgrund seiner Strukturvielfalt von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (3).

09144 Ackerbrachen auf Sandböden
Im Süd-Westen befindet sich eine langjährige Ackerbrache mit wiesenartigem Erscheinungsbild. Der Blütenreichtum der Fläche macht sie für eine Reihe von Tagfaltern als Lebensraum bedeutsam. Eine zentral stehende alte Eiche ist von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Brache ist von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (3).

051122 Ruderale Wiesen, verarmte Ausprägung
Am Fuße der oben beschriebenen Hanglage des Flurstücks 89 sowie die östlichen Hangbereiche im Schatten der Ufergehölze des Weißen Sees werden von eher artenarmen ruderalen Wiesen eingenommen. Es dominieren Gräser wie Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Knäuelgras (Dactylis glomerata) oder das Gewöhnliche Wiesen-Rispengras (Poa pratensis). Die Wiesengräser werden durch Kräuter wie Scharfgarbe (A. millefolia), Großem Sauerampfer (Rumex acetosa), Graukresse (Berteroa incana), Kletten- Labkraut (Galium aparine) und Einzelexemplaren der Sand-Grasnelke (A, maritima ssp. elongata) begleitet.

Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz der Flächen ist in der gegenwärtigen Ausprägung als gering einzustufen (4).

03210 Landreitgrasfluren
Im äußersten Osten des Plangebietes befindet sich auf Teilen des Flurstücks 89 eine von dichten Beständen des sich durch Rhizome schnell ausbreitenden Land-Reitgrases (Calamagrostis epigejos). Calamagrostis epigejos ist äußerst konkurrenzstark und verdrängt oft andere Arten. Neue Arten können sich in den dichten Beständen nicht ansiedeln. Entsprechend finden sich in geringen Anteilen nur vereinzelt weitere Florenelemente der Ruderalfluren wie Natternkopf (Echium vulgare) und Nachtkerze (Oenothera biennis).

Der Biotop ist prinzipiell thermophil, spielt aber aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung, den anthropogenen Störeinflüssen aus der angrenzenden Ferienhaussiedlung und v.a. seines nitrophilen Charakters für xerotherme Faunenelemente und größere Säugetiere keine Rolle.

Insgesamt hat der Biotoptyp eine mittlere Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz (3).

3.1.2 Geschützte Arten
Im Geltungsbereich vorkommende oder hoch wahrscheinlich vorkommende, nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Arten bzw. Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie[7] sind auf die von den vorgesehenen Änderungen des B-Planes nicht betroffenen Bereiche der naturnahen Bäche und Seeufer beschränkt. Zu erwähnen ist die Amphibienfauna des Verbindungsgrabens zwischen Weißem See und Papensee sowie die bedeutsame Biotopverbindungsfunktion dieses Grabens für Biber, Fischotter und Hecht. Eine Beeinträchtigung dieser Verbindungsfunktion ist unbedingt zu vermeiden.

3.2 Schutzgebiete
Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Obere Havelniederung“. Die im Rahmen der durch den B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Schorfheide vorbereiteten Maßnahmen tangieren im Wesentlichen nachfolgende Schutzziele des LSG „Obere Havelniederung“:

[7] DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1992: Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Amtsblatt Europäische Gemeinschaft, Reihe L 206: 7-50

- den Erhalt der "Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion",
- den Erhalt der "Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche, Gehölzauen, Überschwemmungsbereiche und Verlandungszonen als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten",
- die Erhaltung "der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente wie Trockenrasen",
- den Erhalte "des Wechsels von großen Waldgebieten, eingelagerten Stand- und Fließgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen"
- die Erhaltung der historisch geprägten, oft weiträumig angelegten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung".

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3.3 Schutzgut Boden

Der Raum Groß Schönebeck liegt am Südrand der Schorfheide, die geologisch wesentlich von der Pommerschen Staffel der Weichseleiszeit geprägt wurde. Mit dem Rückzug der letzten Vereisung bildeten sich innerhalb diluvialer Talsandablagerungen Schmelzwasserabflussrinnen, die nach dem Ende der Eiszeit eine hohe Anzahl rinnen- und wannenförmiger Seen zurückließen. Auch die Entstehung der beiden an das Plangebiet angrenzenden, durchflossen Stillgewässer („Weißer-“ und „Kuhpanzsee“) geht auf diese postglaziale Geländeeinflüsse zurück.

Im Planungsgebiet stehen mächtige Talsandhorizonte an, die lediglich in den westlichen Randzonen des Weißen- und Kuhpanzsees von Niedermooraufl agen abgelöst werden. Aus den sandigen Deckschichten entwickelten sich, stellenweise mit Geschiebelehmhorizonten im Untergrund, auf den grundwasserfernen südlichen Standorten kommen vermehrt Lehm-Fahlerden oder Sand-Braunpodsole vor, die in grundwasserbeeinflussten Zonen von Sand-Braunstaugleyen[8] abgelöst werden.

Das biotische Ertragspotential der Böden spielt im Plangebiet mangels forst- und landwirtschaftlicher Nutzung keine Rolle. Eine Erosionsgefährdung ist aufgrund der Dauerbegrünung in der Fläche nicht gegeben.

Es liegen keine besonderen Funktionsausprägungen für das Schutzgut Boden vor (vgl. Anhang 2, Punkt B). Damit wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der Wertstufe 3 (mittlere Bedeutung) zugeordnet.

[8] Mittelmaßstäbliche landwirt. Standortkartierung; Akad. d. Landwirtschaftswissenschaften; Müncheberg 1976 und LP Groß Schönebeck, Berlin 1996;

3.4 Schutzgut Wasser

Die pleistozänen Talsande und die alluvialen Dünensande der pommerschen Endmoräne bilden am Westrand Groß Schönebecks die obersten Grundwasserleiter, die in südwestliche Richtung fließen. Die grundwasserleitenden Sand- und sandigen Lehmschichten im Untersuchungsgebiet weisen unterschiedliche Mächtigkeiten auf, wobei sich der durchschnittliche Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet bei ca. 44 bis 46 m üNN befindet[9].

Aufgrund der überwiegend offenen, ungespannten Grundwasserstockwerke[10], der sehr geringen Flurabstände (stellenweise unter 1m), lediglich im zentralen Untersuchungsbereich liegen Grundwasserabstände zwischen 2-5 m vor, sowie des hohen Anteils an sandigem Substrat, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und diesbezüglich stark gefährdet[11].

Die Retentionsleistung des Plangebietes ist aufgrund der relativ hohen Wasserrückhaltefähigkeit des Baumbestandes und der entsprechend intensiven Durchwurzelung hoch. Die Bedeutung des Regenwasserrückhaltes für den Hochwasserschutz ist im Landschaftsraum aufgrund der eingeschränkten Anbindung an die überregionalen Fließgewässersysteme unterdurchschnittlich.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Schutz des Oberflächenwassers der beiden Stillgewässer ist gering, da aus den angrenzenden Nutzungen keine direkten oder diffusen Stoffeinträge zu erwarten sind (keine landwirtschaftliche Nutzung).

Es liegen keine besonderen Funktionsausprägungen für das Schutzgut Wasser vor (vgl. Anhang 2, Punkt C). Damit wird die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgutes Wasser der Wertstufe 2 (geringe Bedeutung) zugeordnet.

3.5 Schutzgut Klima

Die Schorfheide gehört regionalklimatisch zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima mit stärker werdendem kontinentalen Einfluss. Im Bereich Groß Schönebeck besteht aufgrund des hohen Waldanteils ein ausgeglichenes Lokalklima, welches im Bereich der Siedlung Böhmerheide durch die vorhandenen freien Wasserflächen wesentlich erhöhte Luftfeuchtigkeitswerte aufweist.

Nach Aussagen des „Deutschen Wetterdienstes“ bestehen für den Raum Groß Schönebeck folgende langjährige Mittel bei den Klimaparametern:

- durchschnittliche Lufttemperatur: 8,4°Celsius (C),
- Hauptwindrichtung: West bis Südwest,
- Nebenwindrichtung: Ost (Häufigkeit bis zu 30 %)[12].

[9] Hydrogeologische Karte der Deut. Demokratischen Republik; M.: 1:50.000; Stand 1984.
[10] Ausnahme: sehr kleiner Teilbereich am Südwestufer des Weißen Sees (Niedermoorbereich), der über eine relative Geschütztheit für das Grundwasser verfügt;
[11] dito; Blatt Eberswalde-Finow NW; Karte der Grundwassergefährdung; März 1983.
[12] aus: Landberatungsdienst GbR 1991, AVP Kreisgebiet Eberswalde-Finow; im Auftrag Kreisverwaltung Eberswalde-Finow.

Der durchschnittlich niedrigste Monatswert liegt bei -1,1°C (Januar), der höchste Temperaturwert bei 17,6°C (Julitemperatur)[13]. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 590mm/a; dabei weisen Mai, Juni und August die höchsten, Februar, März und Oktober die niedrigsten Niederschläge auf. Die Niederschlagsmenge liegt an der unteren Grenze der in Mitteleuropa üblichen Mengen.

Der Großteil des Plangebietes, bestimmt durch Gärten, Gehölz- und Waldbestände sowie einer insgesamt geringeren Versiegelung, ist geprägt durch ein ausgeglichenes Klima.

Wichtig für die Siedlungsbereiche Böhmerheide sind die östlich angrenzenden Waldbereiche, die einen wichtigen Beitrag zur Frischluftversorgung dieser Siedlungsbereiche leisten. Die großen angrenzenden Wasserflächen des „Weißen-“ und „Kuhpanzsees“ wirken sich dämpfend auf die Temperatur- sowie steigernd auf die Luftfeuchtigkeitswerte aus.

Laut Umweltbericht des Landes Brandenburg (1992) ist der ehemalige Kreis Bernau, gemessen an der Emissionsdichte der Hauptschadstoffe SO_2, NO_x und Staub nur mäßig belastet[14]. Ursache hierfür ist der unterdurchschnittliche lokale Anteil an emittierendem Gewerbe, die geringe Bevölkerungsdichte[15] und das daraus resultierende geringe Verkehrsaufkommen.

Es liegen keine besonderen Funktionsausprägungen für das Schutzgut Klima/Luft vor (vgl. Anhang 2, Punkt D). Damit wird die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgutes Klima/Luft der Wertstufe 2 (geringe Bedeutung) zugeordnet.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Kennzeichnende Parameter der visuellen Qualität des Geltungsbereichs sind die unmittelbaren Uferbereiche von Weißem See und Kuhpanzsee mit ihren Blickachsen über die Seeflächen, der nahezu flächendeckend vertretende Altbaumbestand sowie der sehr gute Einbindung des südlichen Siedlungsrandes in einen vielfältigen Gehölzbestand, der harmonisch in die offene Agrarlandschaft überleitet. Von besonderer Bedeutung sind die großflächigen Sandtrockenrasen, die durch ihren Blütenreichtum über nahezu die gesamte Vegetationsperiode ein naturnahes, abwechslungsreiches Bild bieten. Von landschaftsästhetischer Bedeutung sind ferner geomorphologische Besonderheiten wie tief eingeschnittene, mäandrierende Bachläufe und die offenen oder baumbestandenen Uferhänge des Südufers des Weißen Sees.

[13] aus: Klimagutachten „Deutscher Wetterdienst“ vom 26.4.96; Gutachtenbüro Potsdam.

[14] jeweils die zweit geringste Belastungsstufe in einer 6-stufigen Bewertungsskala (Stand 1991) für Staub- und SO_2-Emissionen, die niedrigste Kategorie bei NO_x, lediglich die CO-Emissionen lagen auf Landesdurchschnittsniveau; aus: Umweltbericht 1992; Min. f. Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Land Brandenburg (Hrsg.); Potsdam 1992;

[15] ca. 15,5 Einw./km^2 in Gemeinde Groß Schönebeck (Stand 1993); aus: Agrarstrukturelle Vorplanung 1994;

Die typische Eigenart der Siedlung Böhmerheide entsteht in der meist harmonischen Eingliederung der vorhandenen Besiedlung in die umgebenden Gehölzbestände. Wichtig und erhaltenswert sind besonders die innerhalb der Siedlung befindlichen „Waldinseln“ mit Altholzbeständen sowie die meist kleinflächige Siedlungsstruktur mit hohem „Grünanteil“. Der unmittelbare Siedlungsraum macht durch die unterschiedlichen Ausbauzustände und Gebäudequalitäten sowie die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten (gelegentliche Wochenendhausnutzung bis hinzu faktischer Dauerwohnnutzung) einen inkonsistenten, heterogenen Eindruck.

Diese landschaftsästhetischen Potentiale sind teilweise durch anthropogene Fehlnutzungen beeinträchtigt. Dies betrifft u.a. die teilweise eingefassten Ufer des Bachlaufes im Osten des Geltungsbereichs. Im Mittelbereich des Südufers des Weißen Sees sind kleinflächig sämtliche Gehölze im Hang- und Uferbereich gekappt worden, um die freie Sicht auf den Weißen See von den Grundstücken auf der Hangkuppe zu gewährleisten.

Die Siedlung Böhmerheide bildet am Westrand der Gemarkung Groß Schönebeck als wichtiges Wochenend- und Ferienhausgebiet einen bedeutsamen Schwerpunkt für regionale und überregionale Naherholung. Die attraktive landschaftliche Lage, unmittelbar an zwei Seen, sowie die überdurchschnittlich abwechslungsreiche, naturräumliche Ausstattung im angrenzenden Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, steigern wesentlich den allgemeinen Erholungswert dieses Landschaftsbereichs. Die vorhandene touristische Infrastruktur (Gaststätte, Ferienanlagen, Badestelle) konzentrieren sich punktuell auf zwei Standorte im Plangebiet. In den restlichen Bereichen befinden sich abwechslungsreiche Vegetationsstrukturen, die für ruhige Erholungsformen, wie Wandern und Radfahren gute Voraussetzungen bieten. Die sinnliche Wahrnehmung (Sehen, Hören, Riechen) werden nur in sehr geringem Umfang durch zeitweilige Lärmemissionen (Kfz-Verkehr) beeinträchtigt.

Insgesamt wird der Landschaftsbild- und Erholungsfunktion im Plangebiet eine hohe Bedeutung beigemessen (Wertstufe 2).

3.7 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Einbettung in Waldstrukturen und der unmittelbaren Lage an Seen einen hohen Wohn- und Erholungswert.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Ortslage Böhmerheide ist als Bodendenkmalbereich ausgewiesen.

4 Vorhabenbeschreibung

Wesentliches Merkmal der vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 5 ist die annähernd flächendeckende Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung durch Umwandlung von bisher als Grünfläche oder Sondergebiet Wochenendhaus festgesetzte Flächen in Wohngebiete.

Des Weiteren ist eine Erweiterung der Verkehrsflächen geplant. Der Straßenraum soll mit einer Breite von 10 m festgesetzt werden, zudem ist die Festsetzung eines Wendehammers an einer öffentlichen Stichstraße und die Erweiterung der im Wesentlichen auf dem Flurstück Nr. 291 festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ auf eine Breite von 4,75 m einschließlich der Anlage eines Wendehammers im Sackgassenbereich vorgesehen. Entlang der Badewiese soll der bisherige Fußweg zum Weißen See als Erschließungsstraße entwickelt werden.

Die detaillierte Auflistung der geplanten Änderungen ist dem Teil 1 – Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes - im Punkt 2 zu entnehmen.

5 Entwicklungsprognosen

5.1 Entwicklungsprognose bei Unterlassung des Vorhabens

Bei Unterlassung der vorgesehenen Maßnahmen werden sich auch unter langfristigen Betrachtungszeiträumen keine wesentlichen strukturellen bzw. nutzungsspezifischen Änderungen des Zustandes von Natur und Landschaft einstellen.

5.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens

Die Entwicklungsprognose und insbesondere die schutzgutbezogenen Konfliktanalysen beleuchten lediglich die durch die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 5 zu erwartenden Konflikte, lassen die mit dem gültigen Bebauungsplan und dem dazugehörigen GOP bereits abgearbeitete Konfliktanalyse außen vor.

Bei Übernahme der vorgesehenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Grundstückseigentümer des Geltungsbereichs über einen langfristigen Zeitraum (über 25 Jahre) schrittweise das zulässige Maß der baulichen Nutzung ausschöpfen werden. Dies bedeutet eine deutliche Zunahme der bislang rechtskräftig zulässigen baulichen Nutzung.

Tabelle 1 Flächenbilanz (Biotoptypen)

Bestand		Planung	
Vollversiegelte Verkehrsflächen	12.426,00	Vollversiegelte Verkehrsflächen	12.426,00
teilversiegelte Wege, Seitenstreifen und Stellplätze	46.892,00	teilversiegelte Wege, Seitenstreifen und Stellplätze	43.307,00
102501: Wochenendhausbebauung ohne Bäume	8.080,00	102501: Wochenendhausbebauung ohne Bäume	23.271,00
12263 Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand	360.006,00	12263 Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand	370.138,00
03249: sonstige ruderale Staudenfluren	7.500,00	03249: sonstige ruderale Staudenfluren	-
0512121: Grasnelkenfluren	1.600,00	0512121: Grasnelkenfluren	-
051122: artenarme Frischwiesen	6.500,00	051122: artenarme Frischwiesen	3.500,00
101011: Grünanlagen	12.000,00	101011: Grünanlagen	12.000,00
01112: naturnaher Bach in Verbindung m. 07190: standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	7.000,00	01112: naturnaher Bach in Verbindung m. 07190: standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	7.000,00
08103: Erlenbruchwälder u. 07190: standorttypische Gehölzsäume an Gewässern	16.500,00	08103: Erlenbruchwälder u. 07190: standorttypische Gehölzsäume an Gewässern	16.500,00
Waldbiotopkomplex ohne. nähere Erfassung	9.000,00	Waldbiotopkomplex ohne. nähere Erfassung	9.000,00
08480: Kiefernforste	5.000,00	08480: Kiefernforste	5.000,00
08500: Laubholzforste m. Nadeholzarten	47.900,00	08500: Laubholzforste m. Nadeholzarten	47.900,00
10113: Gartenbrachen	2.638,00	10113: Gartenbrachen	-
09144: Ackerbrachen auf Sandböden	7.000,00	09144: Ackerbrachen auf Sandböden	-
Gesamtfläche	**550.042,00**	**Gesamtfläche**	**550.042,00**

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens für die einzelnen Schutzgüter geprüft und gegebenenfalls als Konflikt benannt. Die Berechnung der maximalen zusätzlichen Versiegelung wird in den Tabellen 2, 3 und 4 vorgenommen.

Tabelle 2: **Bestandssituation 2006** (1)

Fläche	m²	Versiegelungs-grad	Vers.-Äquivalent
Bebauung	40.719	100	40.719
Nebenanlagen	19.184	100	19.184
Verkehrsfl. befestigt	12.426	100	12.426
Unbefest. Wege	42.862	50	21.431
Gesamtsumme	**115.191**		**93.760**

(1) Quelle: ENTWURF zum GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 GEMEINDE GROß SCHÖNEBECK „Böhmerheide“ HORTEC März/August 2000, Tabelle 7, Seite 33 sowie Ortsbegehung und Luftbildauswertung

5.2.1 Auswirkungen auf Biotope nach § 32 BbgNatSchG

Konflikt 1: Auf Teilen des Flurstücks 89 gehen 1.400 m² Grasnelkenfluren durch Überbauung und Umwandlung in Zier- und Nutzgärten verloren. Die Fläche hat eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Ihr Verlust ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu werten, der ausgeglichen werden muss. Die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz ist parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu stellen.

Die standortgemäßen Gehölzsäume an Weißem See und Kuhpanzsee sowie die naturnahen Bachläufe werden durch die Änderungen im Bebauungsplan nicht berührt.

5.2.2 Eingriffe in sonstige Belange des Arten- und Biotopschutzes

Konflikt 2: Durch den zusätzlichen Flächenbedarf des allgemein erhöhten Maßes der baulichen Nutzung werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bäume verlustig gehen. Der Umfang der tatsächlich erforderlichen Baumfällungen ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu bestimmen. Jeder zur Vorbereitung von Baumaßnahmen erforderliche Verlust von Bäumen mit einem Stammumfang von 60 cm ist aber als nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewerten, der kompensiert werden muss.

Tabelle 3

Kalkulation der max. Bebauung nach 1. Änderung des B-Planes (Planung)						
Bauflächen						
Fläche	**Größe m²**	**GRZ**	**GRZ m²**	**Nebenan-lagen m²**	**Vers.%**	**Vers.-Äquivalent**
WA1 (1)	8.523	0,15	1.278	256	100	1.534
WA1 (2)	7.278	0,15	1.092	218	100	1.310
WA1 (3)	11.766	0,15	1.765	353	100	2.118
WA1 (4)	28.836	0,15	4.325	865	100	5.190
WA1 (5)	7.286	0,15	1.093	219	100	1.311
WA1 (6)	24.878	0,15	3.732	746	100	4.478
WA1 (7)	48.572	0,15	7.286	1.457	100	8.743
WA1 (8)	18.459	0,15	2.769	554	100	3.323
WA1 (9)	30.931	0,15	4.640	928	100	5.568
WA1 (10)	18.609	0,15	2.791	558	100	3.350
Summe WA 1	**205.138**		**30.771**	**6.154**		**36.925**
WA2 (1)	10.642	0,2	2.128	426	100	2.554
WA2 (2)	29.254	0,2	5.851	1.170	100	7.021
WA2 (3)	16.285	0,2	3.257	651	100	3.908
WA2 (4)	2.196	0,2	439	88	100	527
WA2 (5)	8.338	0,2	1.668	334	100	2.001
WA2 (6)	11.082	0,2	2.216	443	100	2.660
WA2 (7)	9.938	0,2	1.988	398	100	2.385
WA2 (8)	7.337	0,2	1.467	293	100	1.761
WA2 (9)	16.641	0,2	3.328	666	100	3.994
WA2 (10)	3.700	0,2	740	148	100	888
Summe WA 2	**115.413**		**23.083**	**4.617**		**27.699**
SO Wo1 (1)	8.317	0,15	1.248	250	100	1.497
SO Wo1 (2)	15.099	0,15	2.265	453	100	2.718
SO Wo1 (3)	7.639	0,15	1.146	229	100	1.375
SO Wo1 (4)	9.532	0,15	1.430	286	100	1.716
SO Wo1 (5)	9.000	0,15	1.350	270	100	1.620
Summe SO Wo1	**49.587**		**7.438**	**1.488**		**8.926**
SO Wo2 (1)	23.271	0,2	4.654	931	100	5.585
Summe SO Wo2	**23.271**		**4.654**	**931**	100	**5.585**
Summe Bebauung	**393.409**		**65.946**	**13.189**		**79.135**
Verkehrsflächen						
Landstraße	12.426	-	12.426	-	100	12.426
Unbefest. Wege	43.307	-	43.307	-	50	21.654
Summe Verkehrsflächen	**55.733**		**55.733**			**34.080**
Gesamtsumme	**449.142**		**121.679**	**13.189**		**113.214**

Konflikt 3: Die Erhöhung der Versiegelung um 19.454 (s. Tabelle 4) reduziert die zur Verfügung stehenden Lebensräume und Teillebensräume innerhalb der „Waldsiedlung“. Betroffen sind somit überwiegend Gartenbereiche sowie Zier- und Trittrasen. Außerdem wird eine Sand-Ackerbrache als Wohngebiet ausgewiesen. Die Lebensraumverluste sind als erhebliche und nachhaltige Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewerten, die kompensiert werden müssen. Die betroffenen Lebensraumqualitäten sind durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ohne weitere Entwicklungsmaßnahmen an anderer Stelle kurzfristig wieder herstellbar.

Tabelle 4

Zusätzliche Versiegelung durch 1. Änderung des B-Planes (m²)		
	Versiegelung	**Vers.-Äquivalent**
Bestand vor 1. Änderung	115.191	93.760
nach 1. Änderung	134.868	113.214
Bilanz	**19.677**	**19.454**

5.2.3 § 48 Brandenburgisches Naturschutzgesetz

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im 50-m-Bereich von Weißem See und Kuhpanzsee sind die Vorgaben des § 48 Brandenburgisches Naturschutzgesetz berührt.

Die Erhöhung der GRZ von 0,1 auf 0,15 bzw. 0,15 auf 0,2 ist als wesentliche Veränderung der baulichen Anlagen zu bewerten. Die Untere Naturschutzbehörde kann vom Verbot des § 48 Ausnahmegenehmigungen erteilen, wenn die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gering sind.

Die potentielle Vergrößerung der baulichen Anlagen innerhalb des 50-m-Bereichs von Weißem See und Kuhpanzsee wird auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keinen erheblichen, negativen Einfluss nehmen. Das anfallende Oberflächenwasser wird oberflächlich auf den Grundstücken versickert. Die Grundstücke sind durch Gehölzpflanzungen und v.a. westlich der Badewiese durch die steile Uferböschung effektiv vom Seeufer getrennt. Eine Erhöhung der baulichen Nutzungsintensität ist von der Uferpromenade aus nicht erlebbar. Aus diesem Grund ist auch eine Erhöhung des Störeinflusses auf die Fauna der Seeufer über das bereits bestehende Maß nicht zu besorgen.

Ein erheblicher, über die Bodenversiegelung hinaus reichender Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nicht anzunehmen.

5.2.4 Eingriffe in das Schutzgut Boden

Konflikt 4: Es werden Bodenfunktionen von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Erhöhung der Versiegelung von Bodenfläche um 19.454 m² beeinträchtigt. Die betroffenen allgemeinen Bodenqualitäten können durch Entsiegelungsmaßnahmen in entsprechender Größenordnung kurzfristig wieder hergestellt werden.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass im Zuge der Bodenarbeiten Bodendenkmäler freigelegt werden.

5.2.5 Eingriffe in das Schutzgut Wasser

Für das Schmutzwasser besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die im Plangebiet befindliche Abwasserdruckleitung, wenn auf dem Grundstück Schmutzwasser anfällt und eine betriebsfertige Schmutzwasserleitung auf dem Grundstück vorbeiführt. Der Erschließungsgrad der Grundstücke liegt hierbei bei ca. 25 %. Die nicht angeschlossenen Grundstücke werden durch abflusslose Sammelgruben mobil entsorgt. Dadurch sind diffuse Schadstoffeinträge aus der Intensivierung der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Durch die Erhöhung der zu versiegelnden Fläche um 19.454 m² reduzieren sich die Bodenpassage des Grundwassers und die Regenwasserrückhaltefähigkeit des Plangebietes. Da das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden soll, die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung gering ist, die Filterleistung des Bodens durch den humosen Anteil und die intensive Durchwurzelung hoch ist und die Bedeutung der Retentionsfunktion im Landschaftsraum unterdurchschnittlich ist, ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht erheblich ist.

5.2.6 Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft

Die Beseitigung von Großbäumen reduziert die klimatischen Ausgleichsfunktionen und die Luftreinigungsfunktion des Plangebietes. Der grundsätzliche Charakter Böhmerheides als „Waldsiedlung“ wird jedoch unangetastet bleiben, so eine wesentliche Erhöhung der Wärmeabstrahlung im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft nicht erheblich.

5.2.7 Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild

Die Erhöhung der baulichen Dichte im Siedlungsbereich ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten, da der Charakter einer locker bebauten „Waldsiedlung“ auch bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 weiterhin gewährleistet ist. Das bisherige Defizit der Siedlung durch das inkonsistente Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsintensitäten und Baustandards wird sich langfristig durch die zu erwartende Entwicklung anhand verbindlicher städtebaulicher Vorgaben abbauen.

Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht zu besorgen.

Konflikt 5: Auf Flurstück 89 soll im Hangbereich zum Weißen See die Erweiterung des Wochenendhausgebietes ermöglicht werden. Der gesamte Hangbereich ist von landschaftsästhetischem Wert, da die geomorphologische Einbettung des Weißen Sees in die Landschaft an dieser Stelle besonders plastisch zu Tage tritt und eine besondere Erlebnisfunktion entlang des Uferwanderweges darstellt. Die landschaftsästhetische Beeinträchtigung und die Minderung der Naturerlebnisfunktionen durch eine Bebauung des Hangbereichs wären erheblich und nachhaltig.

Ebenfalls auf Flurstück 89 soll die Erweiterung der Wochenendhausanlage nach Süd-Osten in den Bereich von Landreitgras-Fluren ermöglicht werden. Der Bereich ist als landschaftsfunktional undefinierte Fläche wahrnehmbar, die Sichtbezüge zu Bereichen außerhalb der Wochenendhausanlage sind gering. Eine Bebauung der Fläche verursacht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbildes.

5.2.8 Eingriffe in das Schutzgut Mensch

Es werden keine Eingriffe in das Schutzgut Mensch vorgenommen.

5.2.9 Eingriffe in Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind mit Ausnahme potentiell vorkommender Bodendenkmale von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

5.2.10 Erzeugung von Abfällen

Das Vorhaben verursacht keine vorhabenbedingten Abfälle.

5.2.11 Verursachung von Unfallrisiken

Das Vorhaben birgt keine vorhabenbedingten Unfallrisiken.

Tabelle 5 zeigt eine Zusammenstellung der vorhabenbezogenen Eingriffe und berechnet die bei einer idealerweise vorzunehmenden 1:1-Kompensation anfallenden Wiederherstellungskosten. Die Einzelpreise basieren auf den Kostentabellen im Anhang zum „Flächenpool – das Barnimer Modell“ (Landkreis Barnim 2005). Den „idealen“ Wiederherstellungskosten in Höhe von 208.218,60 € werden die Kosten der tatsächlich vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen gegenüber gestellt (s. Tab. 8).

Tabelle 5

Eingriffe in Schutzgüter u. Wiederherstellungskosten

Nr.	Maßnahme	m²	LP (1)	EP (2)	GP (3)
K1	Verlust von Trockenrasen Kompensationsverhältnis: 1:4,5	1.400	einschürige Mahd mit Abfuhr der Streu (über 25-Jahres-Zeitraum)	1,5	9.450,00
	Erforderliche Kompensationsfläche:	6.300	**Gesamt:**	**1,5**	**9.450,00**
K3 K4	Versiegelung: Beeinträchtigung allg. Funktionen d. Schutzgüter Lebensraum/Boden	19.454	Flächenentsiegelung	10,00	194.540,60
			Gesamt:	**10,00**	194.540,60
K5	Landschaftsbildbeeinträchtigung durch Bebauung der Hangkante des Weißen Sees	2.800	Aufwertung von beeinträchtigten Bereichen in Ufernähe durch Baumpflanzungen	1,51	4.228,00
			Gesamt:	**1,51**	**4.228,00**
			Summe Eingriffs-Wiederherstellungskosten:		**208.218,60**

6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen der 1. Änderung am B-Plan Nr. 5 „Böhmerheide“ werden keine zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

7 Ausgleichsmaßnahmen

Unvermeidliche Eingriffe sind auszugleichen. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht, das nicht durch Abwägung zu überwinden ist, d.h., Beeinträchtigungen, die ausgleichbar sind, müssen ausgeglichen werden. Es sollten folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:

A 1: Entsiegelung

Das Vorhaben ermöglicht eine maximale zusätzliche Versiegelung von 19.454 m² (Vollversiegelungsäquivalent). Für die Entsiegelung von Flächen wird ein durchschnittlicher Kostensatz von 10,00 €/m² angesetzt. Damit belaufen sich die Kosten der erforderlichen Entsiegelungsmaßnahmen auf 192.230,00 €.

Zur Kompensation dieses Eingriffes ist, die Entsiegelung von 19.454 m² vollversiegelter Fläche nachzuweisen bzw. Entsiegelungs-/ Abrissarbeiten mit einem Kostenvolumen von 194.540,00 zu realisieren.

Ziel der Maßnahme ist die Kompensation der Konflikte **K3** und **K4** (Verlust allgemeiner Funktionen der Schutzgüter Boden und Lebensgemeinschaften durch Überbauung).

Geeignete Flächen zur Entsiegelung stehen im Bereich der so genannten „Döllner Heide“ der Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck (Flurstück 41/1 teilweise der Flur 19, Gemarkung Groß Schönebeck) zur Verfügung. Auf dem Gelände stehen überwiegend Hochbauten zum Abriss zur Verfügung, so dass zur Bilanzierung der Kompensationsleistungen die Kosten der Abrissarbeiten herangezogen werden. Die Kosten für die Entsiegelung von Betondecken werden entsprechend des üblicherweise angesetzten Kostenrahmens mit 10,00 € kalkuliert. Die Kosten des Abrisses der Hochbauten sind belegt durch ein Angebot einer Abrissfirma. Auf Basis dieser Kalkulationsgrundlagen sind die in der Tabelle 6 dargestellten Gebäude zurückzubauen bzw. folgende Flächen zu entsiegeln:

Tabelle 6: Entsiegelungspotentiale „Döllner Heide“

Abrissgebäude/ Entsiegelungsfläche	**Menge**	**Einheit**	**Kosten in €**
Unterkunftsgebäude Nr. 1	7.316	m³	38.162
Unterkunftsgebäude Nr. 2	6.487	m³	33.546
Unterkunftsgebäude Nr. 3	3.942	m³	21.030
Großgarage Nr. 6.2	5.076	m³	13.336
Ortbetonflächen	2.847	m²	28.470
Gesamtsumme:			**134.544,14**

Weitere Entsiegelungsflächen können aufgrund der zu erwartenden langfristigen und sukzessiven Eingriffsverwirklichung nicht gesichert werden.

A 2: Baumersatzpflanzungen
Der Verlust von Altbäumen mit einem Stammumfang von mind. 60 cm ist durch die Pflanzung von 1 Jungbaum (14-16 cm Stammumfang) innerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren. Es sollen Baumarten der Pflanzliste 1 verwendet werden, um sicher zu stellen, dass standortgerechte, heimische Baumarten verwendet werden.

Pflanzqualitäten: Bäume als Hochstämme, mittlere Baumschulqualität, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm. Pflanzgut regionaler Herkünfte. Fertigstellungs- und Entwicklungspflegearbeiten sind nach DIN 18916 bis 18918 bzw. DIN 18919 auszuführen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen.

Ziel der Maßnahme ist der langfristige Erhalt des Waldsiedlungscharakters von Böhmerheide und damit die Kompensation des Konfliktes **K2**. Hierfür ist aufgrund des dichten Baumbestandes eine Kompensation im Verhältnis 1:1 ausreichend.

Für folgende Flächen werden zusätzliche Hinweise zur Ausführung der Maßnahme A2 gegeben:

Fläche A 2 (a):
Nicht überbaubarer Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster: Die Baumpflanzungen erfolgen als Baumreihe mit einem Abstand von 10 bis 12 m zwischen den Stammmitten. Um das einheitliche Erscheinungsbild der wegebegleitenden Baumreihen zu gewährleisten, ist als Baumart die Stieleiche (Quercus robur) zu wählen. Die Jungbäume sind nach der Pflanzung mittels zweier Baumpfähle zu sichern.

Fläche A 2 (b)
Uferbereich des Kuhpanzsees: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewässerufer sollen als standortgemäße Baumarten ausschließlich Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Salix caprea (Sal-Weide), Salix x rubens (Hohe Weide), Silber-Weide (Salix alba) sowie Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) verwendet werden.

Fläche A 2 (c)
Aufwertung der Badestelle am Weißen See: Die Badewiese am Weißen See soll visuell durch die Anlage von Baumgruppen durch Anpflanzung von 15 Bäumen (Pflanzliste 1) aufgewertet werden. Ziel ist die Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die baulichen Entwicklungen am Hangbereich des Flurstücks 89 (**K5**). Die Jungbäume sind nach der Pflanzung mittels zweier Baumpfähle zu sichern.

A 3: Entwicklung von Sandtrockenrasen
Der Verlust von 1.400 m² Sandtrockenrasen ist durch die Entwicklung von Sandtrockenrasen auf geeigneten Flächen im Gemeindegebiet Schorfheide zu kompensieren. Die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung sieht eine Mindest-Kompensation im Verhältnis 1:4,5 vor. Folglich wären 6.300 m² Trockenrasen zu entwickeln oder wesentlich aufzuwerten.

Für die Maßnahme bieten sich Flächen der Flur 13, Flurstück 520 (Fläche 5) der Gemarkung Finowfurt an. Die Flächen befinden sich in

der Einflugschneise des Flugplatzes Eberswalde-Finow. Der Flächenzugriff erfolgt über die Betreibergesellschaft des Flugplatzes. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde sind entsprechende Vorabsprachen zur Durchführung von Biotopentwicklungsmaßnahmen auf dem genannten Flurstück bereits getroffen worden. Damit ist davon auszugehen, dass eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Schorfheide und dem Flugplatzbetreiber zustande kommen kann und die Flächenverfügbarkeit somit als gesichert angesehen werden kann.

Das Flurstück 520 der Flur 13 ist zur Aufwertung geeignet, da es derzeit auf armen Sandböden überwiegend von gebietsfremden Ziersträuchern (Spireen) eingenommen wird, die den naturschutzfachlichen Wert der Flächen erheblich beeinträchtigen. Durch Rodung der Sträucher und Abtrag des durchwurzelten Oberbodens bis zu einer Abtragstiefe von 50 cm werden auf den vorherrschenden armen Sandböden geeignete Voraussetzungen geschaffen, um typische Gesellschaften der Sandtrockenrasen entstehen zu lassen.

Bei der Aufwertungsfläche handelt es sich um eine Fläche, die durch gebietsfremde Gebüsche in ihrem naturschutzfachlichen Wert stark eingeschränkt ist. Die Herstellung naturschutzfachlich wertvoller Biotopstrukturen erfordert hier einen ungleich höheren Kostenaufwand als auf naturschutzfachlich weniger stark geschädigten trockenen Brachestadien. Durch das hohe Aufwertungspotential der vorgesehenen Ausgleichsfläche ist ein entsprechend geringerer Flächenansatz erforderlich. Aufgrund des größeren Kostenaufwandes der Rodungsarbeiten im Vergleich zu üblichen einschürigen Mahd von trockenen Brachestadien reduziert sich die Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 4 von 1.400 m² auf 800 m² (s. Tabelle 8).

Entwicklungsmaßnahme: Rodung vorhandener Sträucher einschließlich Bodenabtrag bis 50 cm und Abfuhr des Materials. Die Fläche ist abschließend der freien Sukzession zu überlassen, da aus den angrenzenden Trockenrasenflächen eine rasche Besiedlung mit Trockenrasenarten zu erwarten ist. Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch geeignete Instrumente (z.B. Eintragung in das Grundbuch) nachzuweisen.

Zielzustand: schwachwüchsiger Sandtrockenrasen mit geringem lebenden und toten Phytomassenaufkommen. Vorkommen insbesondere der folgenden Pflanzenarten: Grasnelke (Armeria elongata), Sand-Strohblume (Helichrysum arenarium), Feld-Beifuß (Artemisia campestre), Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella), Berg-Sandglöckchen (Jasione montana), Hasen-Klee (Trifolium arvense), Skabiosen-Flockenblume (Centaurea scabiosa).

Ziel der Maßnahme ist die Kompensation des Konfliktes **K1** (Verlust von gem. §32 NatSchG Brndbg geschützter Biotope).

8 Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung durch das Vorhaben ist nicht vollständig zu sichern. Die Problematik der langfristigen, sukzessiven Verwirklichung der Eingriffe macht die Realisierung von Ersatzmaßnahmen gleichermaßen unpraktikabel.

Da auf den Grundstücken aufgrund des intensiven Baumbestandes nur wenige Ersatzmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen vorgenommen werden können, werden keine Möglichkeiten gesehen, aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sinnvolle Ersatzmaßnahmen unter den gegebenen Bedingungen der Eingriffsverwirklichung zu verwirklichen.

9 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

K1: Beeinträchtigung von Grasnelkenfluren
Nach Realisierung der Maßnahme A 4 ist der Eingriff ausgeglichen.

K2: Baumverluste
Durch die festgesetzte Nachpflanzung eines Jungbaumes pro gefälltem Baum (A 2) ist der Ausgleich des Eingriffs gesichert.

K3, K4: Bodenversiegelung
Die mit der zusätzlichen Versiegelung von Boden einhergehenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren „allgemeiner Arten- und Biotopschutz“ und Boden ist durch die Entsiegelung versiegelter Bodenflächen nur teilweise ausgeglichen (A 1). Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 59.996,46 € bzw. umgerechnet 6.000 m² Flächenentsiegelung.

K5: Bebauung des Hangbereichs des Flurstücks 89
Der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist erreicht, wenn im betroffenen Landschaftsraum ein Zustand geschaffen wird, der den vorher vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung fortführt. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Wochenendhausbebauung ist durch die Aufwertung der Badewiese am Weißen See (A 3) ausgeglichen.

Tabelle 8

Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Bezeichnung	Menge		LP (1)	EP (2)	GP (3)
A 1	Flächenentsiegelung	2.847	m²	Flächenentsiegelung	10,00	28.470
	Gebäudeabriss	22.821	m³	Gebäudeabriss	4,65	106.074
				Gesamt:		**134.544**
A 2 (c)	Aufwertung von beeinträchtigten Bereichen in Ufernähe durch Baumpflanzungen	15	St.	Pflanzgrube 100/100/80 cm	20,00	300
				Hochstamm, 14/16 cm StU	179,00	2.685
				Baumpfahl	15,00	225
				F/E-Pflege (3 Jahre)	68,00	1.020
				Gesamt:		**4.230**
A 3	Trockenrasenentwicklung	800	m²	Rodung von Sträuchern	3,90	3.120
		400	m³	Oberbodenabtrag (50 cm)	8,00	6.400
				Gesamt:		**9.520**
				Summe Kosten d. Kompensationsmaßnahmen:		**144.780**

(1) Leistungspositionen Herstellungskosten
(2) Einzelpreis Herstellungskosten
(3) Gesamtpreis Herstellungskosten
Die Maßnahme A 2, A 2 (a) und A 2 (b) wird hier nicht monetarisiert, da die erforderlichen Baumpflanzungen nicht quantifizierbar sind. Entsprechend wurde in Tabelle 5 der Konflikt K 2 nicht monetarisiert.

Die in Tabelle 8 ermittelten theoretischen Kosten der Wiederherstellungskosten für die beeinträchtigten Naturgüter (**202.548,60** €) ist den in Tabelle 5 ermittelten tatsächlichen Kosten der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gegenüber zu stellen (**144.780** €). Im Sinne des Wiederherstellungskostenansatzes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft damit nicht vollständig kompensiert.

Tabelle 9: **Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

EINGRIFF				**VERMEIDUNG**	**AUSGLEICH + ERSATZ**			
Schutzgut/ Konflikt	**Eingriffs-beschreibung**	**Eingriffs-größe**	**Ausprägung des Schutzgutes**	**Vermeidungs-maßnahmen**	**Maßnahme-Nr.**	**Maßnahme-beschreibung**	**Maßnahme-umfang**	**Bilanz**
K1: § 32-Biotope	Verlust von Grasnelken-fluren	1.400 m²	Stufe 2		A3	Entwicklung von Sandtrockenrasen durch Rodung von Spireen	800 m²	ausgeglichen
K2: Baumverluste	Verlust v. Altbäumen durch Bautätigkeit	unbekannt	ohne	Orientierung der Baukörper an den natürlichen Gegebenheiten	A2, A2(a), A2(b)	Pflanzung von Jungbäumen	unbekannt	auszugleichen
K3: Lebensräume	Bodenversiegelung	19.454 m²	Stufe 3-5		A1	Entsiegelung versiegelter Flächen/ Gebäudeabriss	2.847 m² / 22.821 m³	nicht vollständig ausgeglichen
K 4: Boden	Bodenversiegelung	19.454 m²	Stufe 3		A1	Entsiegelung versiegelter Flächen/Gebäudeabriss	2.847 m² / 22.821 m³	nicht vollständig ausgeglichen
K5: Landschaftsbild	Bebauung v. Hangbereichen	2.800 m²	Stufe 2		A2(c)	Baumpflanzungen an der Badewiese	15 Stk.	ausgeglichen

10 Maßnahmen zur Dokumentation der Entwicklung von Natur und Umwelt

Der § 4 c des EAG-Bau verpflichtet die Gemeinde, die bei der Umsetzung von B-Plänen entstehenden Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Ziel ist, erhebliche Umweltauswirkungen und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Aufgrund der bereits bestehenden intensiven Durchdringung des Geltungsbereichs mit baulichen Anlagen und entsprechenden Nutzungen ist aufgrund der vorgesehenen Änderungen an der Nutzungsintensität im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mit gravierenden Änderungen der Nutzungsmuster im Geltungsbereich zu rechnen, die sukzessive zu unvorhergesehenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen könnten. Eine gesonderte Beobachtung der Entwicklung des Geltungsbereiches erscheint daher nicht notwendig.

Einige der fest zu setzenden Kompensationsmaßnahmen bedürfen der Umsetzungskontrolle. Dies betrifft insbesondere:

Die Qualität der Baumpflanzungen und deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Wird keine ordnungsgemäße Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchgeführt, ist damit zu rechnen, dass die Pflanzungen zum festgesetzten Zeitpunkt der Abnahme in keinem abnahmefähigen Zustand sein werden.

11 Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Böhmerheide“ werden bauliche Verdichtungen und Nutzungsintensivierungen ermöglicht. U.A. werden bisherige Wochenendhausgebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden insbesondere durch die zusätzlichen Versiegelungs-Optionen und die zusätzlich erforderlichen Baumfällungen in der „Waldsiedlung“ hervorgerufen. Es werden Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs und Baumersatzpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Überwiegend handelt es sich um die Verdichtung bestehender Baugrundstücke. Auf Flurstück 89 erfolgt die flächenmäßige Ausweitung einer Wochenendhaussiedlung auf bisherige Freiflächen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an dieser visuell sensiblen Hanglage zum Weißen See ist nicht kompensierbar. Teile des neu beplanten Flurstücks 89 sind rudimentäre Sandtrockenrasen, die dem Schutz des § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz unterliegen. Der Verlust dieser Biotopflächen wird durch die Festsetzung von Trockenrasen-Entwicklungsflächen kompensiert.

Die Eröffnung von baulichen Entwicklungspotentialen betrifft auch Grundstücke, die in weniger als 50 m Entfernung von Binnengewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha liegen. Damit sind die Verbote des § 48 Brandenburgisches Naturschutzgesetz einschlägig. Die Untere Naturschutzbehörde kann von diesen Verboten Ausnahmen zulassen, wenn – wie in diesem Falle gegeben- die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft unerheblich sind.

12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (LANDESUMWELTAMT 2003).

Die vorgenommenen Wertsetzungen für die einzelnen Schutzgüter und die Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen basieren auf den „Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (MLUR 2003).

Die Pflanzlisten beruhen auf den Empfehlungen von GROTH/SEITZ/RISTOW 2003.

Quellenverzeichnis

DER BUNDESTAG 2004: Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2004 Teil I Nr. 31. Bonn

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1992: Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Amtsblatt Europäische Gemeinschaft, Reihe L 206: 7-50

EUROPÄISCHES PARLAMANT 2001: Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27.06.2001.

GROTH, B., SEITZ, B., RISTOW, M. 2003: Naturschutzfachlich geeignete Baum- und Straucharten bei Kompensationsmaßnahmen in der freien Landschaft in Brandenburg. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 12 (1) 2003, S. 28-30, Potsdam

LANDKREIS BARNIM (Hrsg.), 2005: Flächenpool – das Barnimer Modell. Eberswalde.

LUA Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2002: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 1,2 2002. Potsdam

LUA Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2002a: Standard-Datenbogen zum geplanten FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ (unveröffentlichtes Gutachten)

LUA Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2002b: Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet „Werbellinkanal“ (unveröffentlichtes Gutachten)

LUA Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2003: Liste der Biotoptypen. Neufassung. Vorläufige Ausgabe, Stand 15.04.2003. Landesumweltamt Brandenburg. Potsdam

MLUR Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (Hrsg.) 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam

MLUR Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung 2003: Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam

Anhang 1: Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium-kultivare	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel-Kirsche
Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus silvestris	Wald-Kiefer

Anhang 2: Bewertungskriterien der Schutzgüter

A) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Für die Beurteilung der Bedeutung von Biotopen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind die Kriterien Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit heranzuziehen. Die Einstufung der Biotoptypen in 6 Wertkategorien erfolgt unter paritätischer Berücksichtigung dieser beiden Grundkriterien. Dabei ergibt sich die Schutzwürdigkeit paritätisch aus den Parametern:

- Entwicklungsgrad,
- Natürlichkeit,
- Strukturreichtum,
- Artenvielfalt,
- Intensität anthropogener Störeinflüsse.

Die Schutzbedürftigkeit wird paritätisch durch die Parameter

- Seltenheit des Biotops,
- Seltenheit dort vorkommender Arten,
- Empfindlichkeit,
- ungünstiger Entwicklungstendenz

bestimmt.

Die Wertstufe 1 (sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz) ergibt sich demnach wenn das Biotop:

- eine hohe Naturnähe aufweist und
- eine dem Idealzustand des Biotoptyps nahe kommende Struktur und Artenvielfalt aufweist und
- von anthropogenen Störungen weitgehend frei ist und
- nach Eingriffen oder bei Neuschaffung mehr als 25 Jahre bis zur Wiederherstellung des Ausgangszustandes benötigt würden

oder

- in Brandenburg sehr selten oder nur sehr kleinflächig vorkommt und
- mehrere geschützte/Gefährdete Tier- und Pflanzenarten beherbergt bzw. als Verbindungsbiotop für solche Arten unverzichtbar ist.

Die Wertstufe 5 (sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz) ergibt sich demnach wenn das Biotop:

- durch anthropogene Nutzungen überprägt wird und
- eine geringe Struktur- und Artenvielfalt aufweist und
- von anthropogenen Störungen beeinträchtigt wird und
- nach Eingriffen oder bei Neuschaffung weniger als 3 Jahre bis zur Wiederherstellung des Ausgangszustandes benötigt würden

oder

- in Brandenburg sehr häufig oder nur großflächig vorkommt und
- keine geschützte/Gefährdete Tier- und Pflanzenarten beherbergt bzw. als Verbindungsbiotop für solche Arten verzichtbar ist.

Die Wertstufen 2-4 vermitteln abgestuft zwischen den beschriebenen Extremen der Wertstufen 1 und 5.

Die Wertstufe 0 (ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz) bezieht sich auf überbaute und versiegelte Flächen.

B) Schutzgut Boden
Für die Beurteilung der Bedeutung von Böden für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden folgende Kriterien zu gleichen Teilen herangezogen:

- Puffer- und Filterfunktion (Grundwasserschutz),
- Infiltrationsfunktion (Grundwasserneubildung),
- Erosionsschutzfunktion/Bodenschutzfunktion,
- Lebensraumfunktion,
- Biotische Ertragsfunktion,
- Funktion als Lagerstättenressource,
- Dokumentationsfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Böden, die der Wertstufe 1 (sehr hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen mindestens 3 der obigen Kriterien in überdurchschnittlicher Weise. Böden, die der Wertstufe 5 (sehr geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen die oben genannten Kriterien nicht bzw. in weit unterdurchschnittlicher Weise. Die Wertstufen 2-4 vermitteln abgestuft zwischen den beschriebenen Extremen der Wertstufen 1 und 5. Die Wertstufe 0 (ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) bezieht sich auf überbaute und versiegelte Flächen.

Besondere Bodenfunktionen sind anzunehmen, wenn folgende Situationen vorliegen:

- Vorkommen von Mooren, Flugsandfelder/Binnendünen, Auenablagerungen, Endmoränen u.ä.,
- Vorkommen von Naturdenkmalen gemäß § 23 BbgNatSchG, soweit es sich um pedologisch oder geowissenschaftlich bedeutsame Einzelschöpfungen handelt,
- Bodenschutzwälder im Sinne der Waldfunktionskartierung.

In diesem Falle wird generell die Wertstufe 1 angesetzt.

C) Schutzgut Wasser
Für die Beurteilung der Bedeutung von Böden für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden folgende Kriterien zu gleichen Teilen herangezogen:

- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Oberflächenwasserschutzfunktion,
- Abflussregulations- und Retentionsfunktion.

Flächen, die der Wertstufe 1 (sehr hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen mindes-

tens 2 der obigen Kriterien in überdurchschnittlicher Weise. Flächen, die der Wertstufe 5 (sehr geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen die oben genannten Kriterien nicht bzw. in weit unterdurchschnittlicher Weise. Die Wertstufen 2-4 vermitteln abgestuft zwischen den beschriebenen Extremen der Wertstufen 1 und 5. Die Wertstufe 0 (ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) bezieht sich auf überbaute und versiegelte Flächen.

Besondere Funktionen für das Schutzgut Wasser sind anzunehmen, wenn folgende Situationen vorliegen:

- Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme,
- sauerstoffreiche und nährstoffarme Oberflächengewässer,
- Quellen und Mineralbrunnen,
- natürliche Überschwemmungsgebiete
- Fließgewässerschutzsysteme,
- Wasserschutzwälder,
- Wasserschutzgebiete Zone I-III

In diesem Falle wird generell die Wertstufe 1 angesetzt.

D) Schutzgut Klima/Luft
Für die Beurteilung der Bedeutung von Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden folgende Kriterien zu gleichen Teilen herangezogen:

- Bedeutung als bioklimatische Ausgleichsfunktion für anthropogen negativ beeinflussten klimatische Zuständen,
- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Flächen, die der Wertstufe 1 (sehr hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen alle obigen Kriterien in überdurchschnittlicher Weise. Flächen, die der Wertstufe 5 (sehr geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen die oben genannten Kriterien nicht bzw. in weit unterdurchschnittlicher Weise. Die Wertstufen 2-4 vermitteln abgestuft zwischen den beschriebenen Extremen der Wertstufen 1 und 5. Die Wertstufe 0 (ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) bezieht sich auf überbaute und versiegelte Flächen.

Besondere Funktionen für das Schutzgut Klima/Luft sind anzunehmen, wenn folgende Situationen vorliegen:

- Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen, insbesondere zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen,
- klimaaktive Gebiete mit frischluftproduzierender oder luftverbessernder Wirkung,
- Gebiete mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen (Hang- und Kuppenlage),
- Klima- und Immissionsschutzwälder.

In diesem Falle wird generell die Wertstufe 1 angesetzt.

E) Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Für die Beurteilung der Bedeutung von Räumen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden folgende Kriterien zu gleichen Teilen herangezogen:

- Optische Naturerfahrungsmöglichkeiten (Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft),
- Möglichkeiten der praktischen Naturaneignung,
- Vorkommen anthropogener Störreize,
- Dokumentations- und Informationsfunktion.

Flächen, die der Wertstufe 1 (sehr hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen mindestens 1 der obigen Kriterien in herausragender Weise. Flächen, die der Wertstufe 5 (sehr geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) zugewiesen werden, erfüllen die oben genannten Kriterien nicht bzw. in weit unterdurchschnittlicher Weise. Die Wertstufen 2-4 vermitteln abgestuft zwischen den beschriebenen Extremen der Wertstufen 1 und 5. Die Wertstufe 0 wird für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung nicht vergeben.
Besondere Funktionen für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung sind anzunehmen, wenn folgende Situationen vorliegen:

- markante geländemorphologische Ausprägungen wie z. B. Hangkanten; Hügel,
- naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Elemente wie z. B. Binnendünen, Findlinge, Sölle
- kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungs- und Siedlungsformen wie Niederwälder, Ackerterrassen, Rundlinge , Angerdörfer,
- historische Park- und Gartenanlagen als Werke der Gartenbaukunst,
- Sichtachsenbeziehungen und Aussichtspunkte,
- Historische Straßen-, Platz- oder Ortsbilder,
- strukturbildende Elemente wie z. B. Alleen, markante Baumgruppen, Hecken, Moordämme, Hohlwege,
- Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzung,
- Erholungswald.

Gemeinde Schorfheide

Ortsteil Böhmerheide

Bebauungsplan Nr. 5 "Böhmerheide" - 1. Änderung

1

Plantitel:
Flächennutzung und Biotoptypen

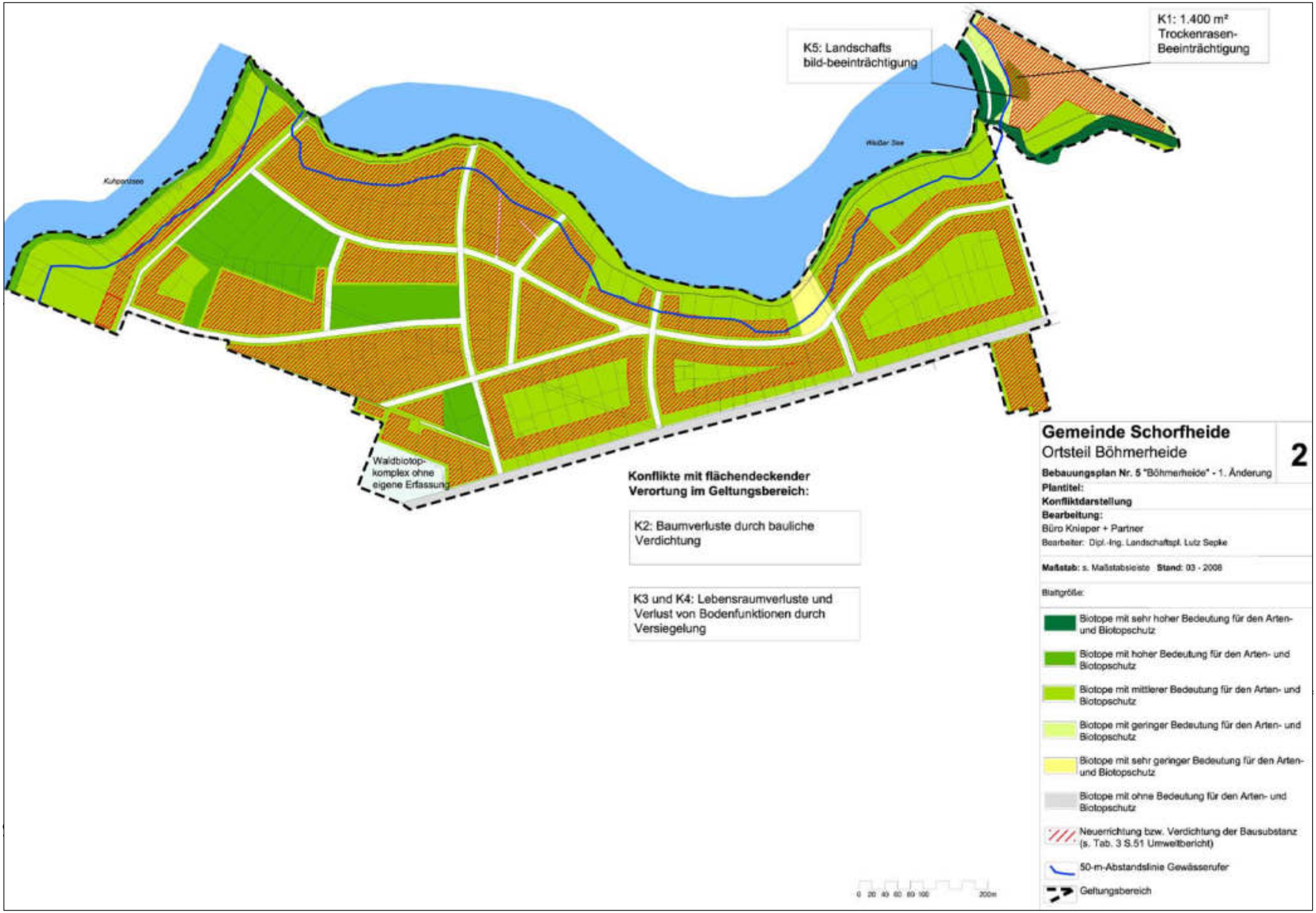
Auftragnehmer:
Büro Knieper + Partner
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Landschaftspl. Lutz Sepke

Maßstab: s. Maßstabsleiste **Stand:** 03 - 2006

Blattgröße:

	0512121	Grasnelken-Rasen
	08103	Erlenbruchwald
	01112 07190	naturnaher Bach in Verb. m. standorttypischer Gehölzsaum
	08480	Kiefernforst
	08500	Laubholzforste m. Nadelholzarten
	051122	verarmte Frischwiesen
	03249	sonstige ruderale Staudenfluren
	09144	Ackerbrache auf Sandböden
	10113	Gartenbrachen
	102501	Wochenend- u. Ferienhausbebauung, ohne Bäume
	12263	Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand
	101011	Grünanlagen
		Markanter Einzelbaum
		vollversiegelte Flächen
		teilversiegelte Flächen
		Geltungsbereich

0 20 40 60 80 100 200m



Konflikte mit flächendeckender Verortung im Geltungsbereich:

K2: Baumverluste durch bauliche Verdichtung

K3 und K4: Lebensraumverluste und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung

Gemeinde Schorfheide

Ortsteil Böhmerheide

2

Bebauungsplan Nr. 5 "Böhmerheide" - 1. Änderung

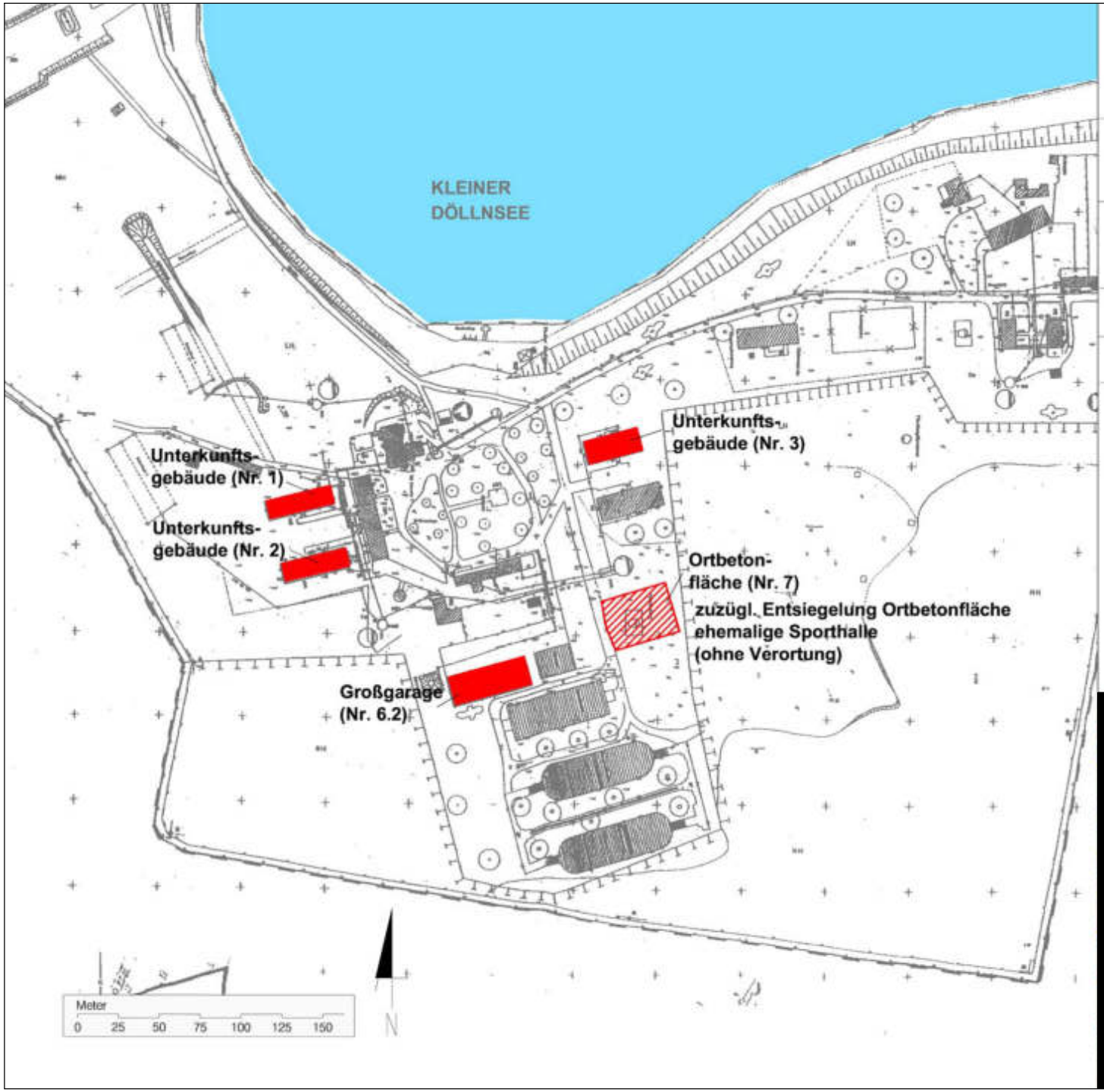
Plantitel:
Konfliktdarstellung

Bearbeitung:
Büro Knieper + Partner
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Landschaftspl. Lutz Sepke

Maßstab: s. Maßstabsleiste **Stand:** 03 - 2008

Blattgröße:

- Biotope mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Biotope mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Biotope mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Biotope mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Biotope mit sehr geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Biotope mit ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Neuerrichtung bzw. Verdichtung der Bausubstanz (s. Tab. 3 S.51 Umweltbericht)
- 50-m-Abstandslinie Gewässerufer
- Geltungsbereich



Gemeinde Schorfheide

Ortsteil Böhmerheide

Bebauungsplan Nr. 5 "Böhmerheide" - 1. Änderung

3

Plantitel:
Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme A1

Auftragnehmer:
Büro Knieper + Partner
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Landschaftspl. Lutz Sepke

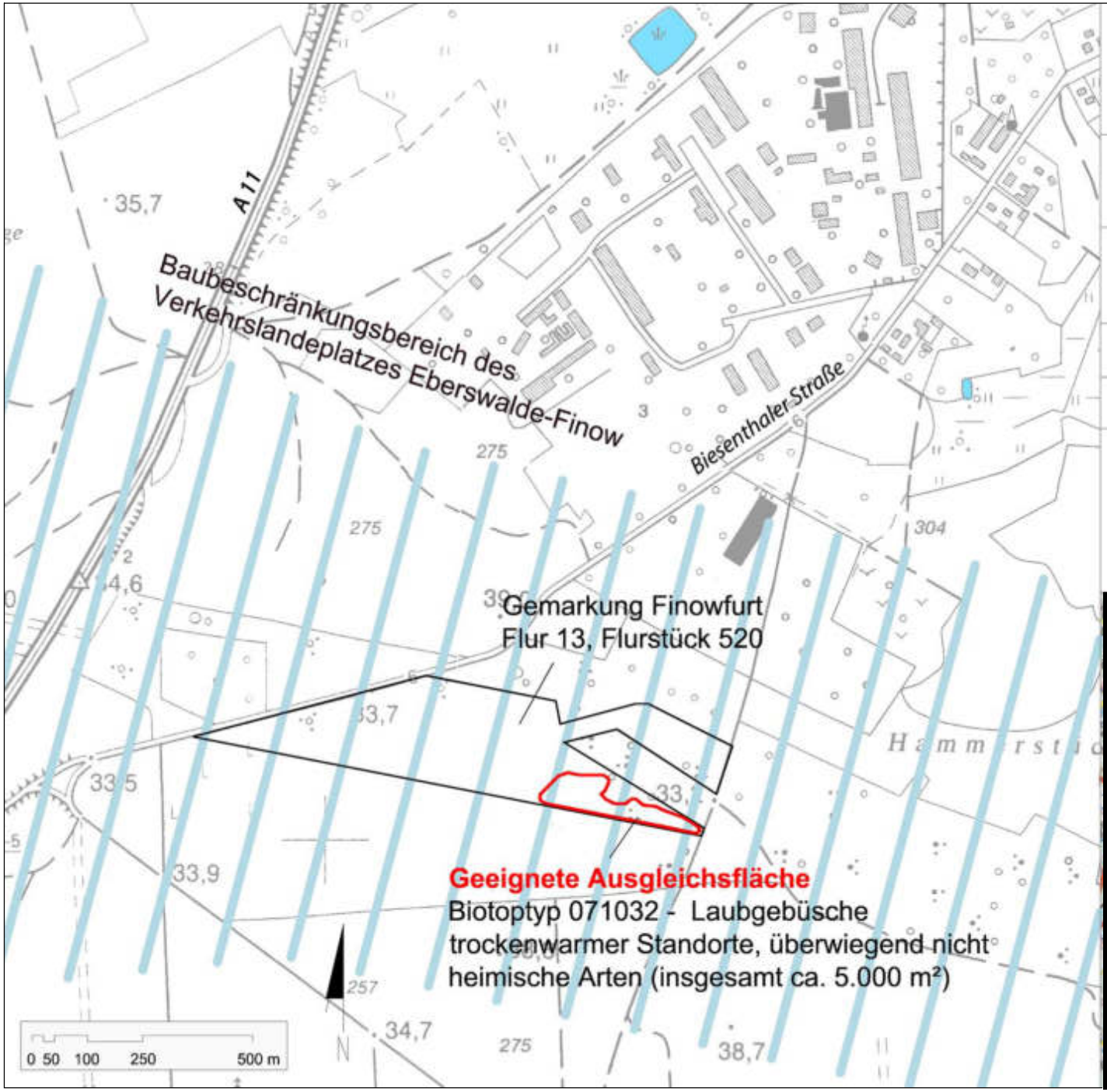
Maßstab: s. Maßstabsleiste **Stand**: 06 - 2008

Blattgröße:

A1: Entsiegelung von Flächen im Bereich
"Döllner Heide" der Gemeinde Schorfheide,
Ortsteil Groß Schönebeck

(Flurstück 41/1 teilweise der Flur 19, Gemarkung Groß Schönebeck)

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.



Gemeinde Schorfheide

Ortsteil Böhmerheide

Bebauungsplan Nr. 5 "Böhmerheide" - 1. Änderung

4

Plantitel:
Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme A3

Auftragnehmer:
Büro Knieper + Partner
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Landschaftspl. Lutz Sepke

Maßstab: s. Maßstabsleiste **Stand**: 06 - 2008

Blattgröße:

A3: Entwicklung von Trockenrasenflächen
im Bereich der Einflugschneise des Flughafens Eberswalde-Finow in einem Umfang von 800 m² Fläche (Flurstück 520 der Flur 13 der Gemarkung Finowfurt / "Fläche 5")

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.