

Bebauungsplan Nr. 140 „Mischgebiet am Bahnhof“ Gemeinde Schorfheide OT Finowfurt

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sollen Wohngebäude entstehen im gleichrangigen Verhältnis zu Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

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

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 140 wurde ein Umweltbericht (UB) erstellt. Im Umweltbericht und im Artenschutzbeitrag wird die grundsätzliche Naturausstattung des Plangebietes beschrieben. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen und mögliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten werden erfasst und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen festgelegt. Schutzgebiete die zum Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft gehören, Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten (FFH), sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Biotop / Pflanzen und Tiere zu rechnen. Ökologische Kompensationen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet und auf externen Maßnahmeflächen durchgeführt. Diese Maßnahmen werden im UB ausführlich beschrieben. Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein ehemaliges Bahngelände, mit Gleisanlagen, Versiegelungsflächen, einer Zufahrtsstraße und mit 5 Lokschruppen, überplant. Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist die nach BBodSchV erforderliche Entnahme teerölhaltiger Eisenbahnschwellen, kontaminierten Bodens und Schotters sowie giftiger Ablagerungen (Asche, Schlacke) positiv zu bewerten.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Von der Öffentlichkeit wurde im Zuge der formellen Beteiligung die Zufahrt zum Plangebiet über eine Abzweigung vom Mühlenweg gefordert. Diesem wurde stattgegeben und im 2. Entwurf dargestellt. In der Beteiligung zum 2. Entwurf hat ein Großteil der sich beteiligten Bürger gegen diese Lösung ausgesprochen, so dass im 3. Entwurf wieder eine zweite Zufahrt zum Plangebiet eingeplant wurde.

Nicht stattgegeben wurde der Einwand der Bürger gegen den Neubau einer Kita im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger und öffentlicher Belange und ihre Berücksichtigung

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg LEP B-B. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt. Der Planung stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Der LK Barnim (UNB) forderte eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Der SG Bevölkerungsschutz des LK Barnim hat die Erschließung des Plangebietes über zwei Zufahrten vom Mühlenweg aus angeregt. Die UB des LK Barnim forderte die Aufstellung eines Abfallentsorgungskonzeptes.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung ergibt sich kein weiterer Prüfwang für grundsätzliche Planungsmöglichkeiten, da dieser Gegenstand der Flächennutzungsplanung ist, in deren Rahmen die Ausweisung des Baugebietes aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht bereits als vertretbar bewertet wurde.

Da der Bebauungsplan den allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Schorfheide entspricht und zudem dem Vermeidungsgebot der Naturschutzgesetzgebung Rechnung getragen werden kann, ist eine Entwicklung verschiedener Planvarianten vor diesem Hintergrund nicht zielführend, weil sich keine sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten ergeben.

Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfes und des Entwurfes wurden verschiedene Varianten der inneren Erschließung des Plangebietes diskutiert.

5. Verfahrensablauf

Die Beteiligungsschritte im Verfahrensablauf wurden zu folgenden Zeitpunkten bzw. in den Zeiträumen durchgeführt:

- frühzeitige Beteiligung §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB
der Öffentlichkeit: in Form einer Bürgerversammlung am 26.11.2013
Beteiligung der Behörden: Schreiben vom 23.01.2014
- förmliche Beteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
der Öffentlichkeit: 14.04. bis einschließlich 15.05.2014
der Behörden: Schreiben vom 14.04.2014
- erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
der Öffentlichkeit: 18.07. bis einschließlich 17.08.2016
sowie Bürgerversammlung am 21.07.2016
der Behörden: Schreiben vom 20.07.2016
- erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
der Öffentlichkeit: 24.10. bis einschließlich 07.11.2016
der Behörden: Schreiben vom 18.10.2016

6. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Schorfheide am 14.12.2016. Die Satzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Schorfheide rechtsverbindlich.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Schorfheide,

Schoknecht
(Bürgermeister)