

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Mehrgenerationenquartier Schlossgut Finowfurt“ 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, die Errichtung eines Mehrgenerationenquartiers 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 dieser Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Quartiers, in dem Menschen verschiedenen Alters miteinander wohnen, leben und arbeiten zu schaffen. Neben dem altersgemischten und barrierefreien Wohnen sollen die Voraussetzungen für spezifische Dienstleistungen, einen Markt, kleinteilige Verarbeitungs- und Vertriebsmöglichkeiten regionaler Produkte in Kombination mit Gastronomie, Veranstaltungsräumen und Übernachtungsangeboten geschaffen werden.

Die vorhandenen Gebäude werden weitestgehend erhalten. Zwischen Gutshaus und Finowkanal entstehen zwei neue Gebäude, die dem Wohnen dienen. Östlich des Stallgebäudes wird ein Neubau errichtet, der ebenfalls Wohneinheiten enthält. Das Stallgebäude wird aufgrund der maroden Bausubstanz abgerissen und ein neues Wohngebäude wird errichtet. Die Scheune wird zu einem Markt mit kleinen Gewerbeeinheiten umgebaut. In das Gutshaus werden Gastronomie, Beherbergung und soziale/kulturelle Anlagen integriert. Um das Gelände städtebaulich zu ordnen wurden Verkehrsflächen und Stellplatzflächen ausgewiesen. Die östlich gelegene Waldfläche bleibt als solche erhalten. Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches wird als öffentliche (Park) und private (Gemeinschaftsgarten) Grünfläche ausgewiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 124 wurde ein Umweltbericht (UB) erstellt. Im Umweltbericht und im Artenschutzbeitrag wird die grundsätzliche Naturlandschaft 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 Biotope / Pflanzen und Tiere zu rechnen. Ökologische Kompensationen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet durchgeführt. Diese Maßnahmen werden im UB ausführlich beschrieben. Da die Teichsanierung als Entsiegelungsmaßnahme akzeptiert wurde, kann auf Entsiegelungen auf externen Flächen verzichtet werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Von der Öffentlichkeit wurde im Zuge der Beteiligungen keine Anregungen und Hinweise gegeben.

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. Die geäußerten Bedenken in Bezug auf den Immissionsschutz wurden ausgeräumt. Der LK Barnim (UNB) forderte eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die UAWB des LK Barnim forderte die Aufstellung eines Abfallentsorgungskonzeptes. Das erforderliche Verfahren zur Waldumwandlung konnte auf Grund fehlender Ersatzaufforstungsflächen nicht im Aufstellungsverfahren des VBP abgearbeitet werden. Für die Versorgungsträger gilt der Geltungsbereich des VBP als nicht erschlossen.

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 Vorhabenbezogene 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.

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 22.03.2016
Beteiligung der Behörden: Schreiben vom 04.03.2016
- förmliche Beteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
der Öffentlichkeit: 22.05. bis einschließlich 23.06.2017
der Behörden: Schreiben vom 18.05.2017

6. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Schorfheide am 15.11.2017. 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, *16.11.2017*



Schoknecht
(Bürgermeister)