

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Schorfheide
Erzbergerplatz 1**

16244 Schorfheide OT Finowfurt



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 428
„Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße
Lichterfelde“ OT Lichterfelde**

**Begründung zum 2. Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

August 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Bearbeiter:

M. Sc. N. Schürmann
M. Eng. S. Dixon

Projekt-Nr.

22-019

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Städtebauliches Konzept	5
3 Verfahren.....	6
3.1 Plangrundlage	6
3.2 Planungsverfahren	6
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	7
3.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	7
4 Lage, Abgrenzung	8
5 Bestandsaufnahme.....	10
5.1 Beschreibung des Plangebiets	10
5.2 Altlasten und Kampfmittel	11
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	11
5.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	12
6 Übergeordnete Planungen	13
6.1 Landesplanung	13
6.2 Regionalplanung.....	14
6.3 Flächennutzungsplanung.....	15
6.4 Kommunale Wärmeplanung	16
6.5 Innenbereichssatzung.....	17
7 Geplante bauliche Nutzung.....	17
7.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung	18
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	19
7.4 Verkehrsflächen.....	20
7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
7.6 Grünflächen	21
7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen, ...	21
8 örtliche Bauvorschriften	22
8.1 Stellplätze.....	22
9 Erschließung.....	22
9.1 Verkehrserschließung.....	22
9.2 Trinkwasserversorgung	23
9.3 Löschwasserversorgung.....	23
9.4 Schmutzwasserentsorgung.....	24
9.5 Niederschlagswasserentsorgung	25
9.6 Stromversorgung	27
9.7 Gasversorgung	28
9.8 Fernwärmeversorgung.....	28
9.9 Telekommunikation	28
9.10 Abfallentsorgung.....	29
10 Immissionsschutz	29
10.1 Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet	29
10.2 Lärm, Staub und Gerüche	30
10.3 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete.....	30
11 Flächenbilanz.....	30
12 Naturschutz und Landschaftspflege	31
12.1 Grünordnung	31
12.2 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	34

12.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	35
13	Hinweise.....	36
	Quellenverzeichnis.....	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (DTK 25 © GeoBasis DE/LGB, 2022)	9
Abb. 2:	Umgebung des Geltungsbereichs.....	10
Abb. 3:	naturschutzrechtliche Gegebenheiten (DOP20c; Schutzgebietsgrenzen © GeoBasis DE/LGB, 2022).....	12
Abb. 4:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR 2019, Festlegungskarte).....	13
Abb. 5:	wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide (2009)	16
Abb. 6:	Auszug Innenbereichssatzung der Gemeinde Lichterfelde (1994)	17
Abb. 7:	Lage- und Flächenabflussplan (S. 8 Entwässerungskonzept).....	26
Abb. 8:	Bereiche zur Aufwertung von Reptilien innerhalb der Grünfläche in blau	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	30
Tab. 3:	Pflanzliste für Strauchpflanzungen – Auszug aus dem Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte von Gehölzen gemäß MIL/MLUK, 2013	32

Anlagen

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht, Dr. Marx Ingenieure GmbH (14.10.2022)
Anlage 2:	Entwässerungskonzept, Dr. Marx Ingenieure GmbH (15.06.2026)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat in ihrer Sitzung am 29.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 428 „Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde“ als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide, etwa 5 km nördlich der Stadt Eberswalde. Es grenzt im Süden an die *Oderberger Straße* und im Westen an die *Kirschenallee*.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Erschließungsanlagen in zweiter Reihe zu ermöglichen und so eine Verdichtung innerhalb des Siedlungskörpers zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu erreichen. Aktuell befinden sich am Standort drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 38 Mietwohnungen. Zudem liegt die geplante Bebauung in zweiter Reihe und als Einzelvorhaben gemäß § 34 BauGB wäre diese nicht genehmigungsfähig. Außerdem soll eine Neuordnung der nördlichen liegenden Flurstücke 164/1, 152, 250, 253, 256 sowie 259 erfolgen. Die Erschließung wird über die bestehenden Verkehrsflächen erfolgen, die erforderlichen Stellplätze sollen im Plangebiet hergestellt werden. Für den nördlichen Teil hinter den Garagen soll eine Grünfläche als gemeinschaftlich genutzter Erholungsgarten für die Anwohnenden entwickelt werden. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist im Eigentum der Gemeinde Schorfheide. Dieser wird aus planerischer Sicht mit in den Geltungsbereich einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil sicherzustellen.

Die Gemeinde Schorfheide ist als Wohnstandort beliebt und es herrscht derzeit eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und nach Wohnraum. Das liegt einerseits an der verkehrsgünstigen Lage durch die Nähe zu der Kreisstadt Eberswalde sowie der Autobahn A11, und damit guten Erreichbarkeit nach Berlin sowie der hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten wie dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin mit der attraktiven Seenlandschaft wie dem Werbellinsee oder dem Finowkanal etwa 1,5 Kilometer südlich des Plangebiets in der Umgebung. Im Gebiet werden weitere Wohnbauflächen geschaffen, deren Bindung an den ländlichen Raum sowohl für das soziale Zusammenleben, als auch für die Sicherung der Daseinsvorsorge und der öffentlichen Infrastruktur dringend geboten ist.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie der dazugehörigen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen
- Sicherung der Erschließungsflächen für die verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen im Plangebiet
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines gemeinschaftlichen Erholungsgarten
- Ausgleich der Flächenneuanspruchnahme durch umweltplanerische Maßnahmen

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) und der Urteilsbegründung wurde festgelegt, dass Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB mit Unionsrecht nicht vereinbar sind. Eine rechtssichere Verfahrensführung ist daher für diese Verfahrensart nicht mehr möglich, da es sich bei den überplanten Flächen regelmäßig mindestens teilweise um Außenbereichsflächen handelt, für die eine Umweltprüfung erforderlich ist. Insofern wird der am 25.06.2023 in der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide als Entwurf gebilligte Bebauungsplan überarbeitet, damit kein beachtlicher

Verfahrensfehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht. Daher wurde ein Wechsel in das Regelverfahren mit 2-stufiger Beteiligung und Umweltprüfung für das gegenständliche Projekt beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht inkl. einem Artenschutzfachbeitrag (AFB) dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der bestehenden Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich des Plangebiets sowie deren maßvolle Ergänzung durch weitere Mehrfamilienhäuser in zweiter Reihe vor. Die neu vorgesehenen Bauflächen befinden sich nördlich der bestehenden privaten Erschließungsfläche und fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Die Bestandsgebäude umfassen derzeit 38 Wohneinheiten; im Rahmen von Um- oder Ausbaumaßnahmen besteht ein Potenzial zur Schaffung von bis zu zwei weiteren Wohneinheiten. Im nordwestlichen Baufeld ist – abhängig von der späteren Gebäude- und Wohnungsstruktur – die Errichtung von ca. 30 bis 35 zusätzlichen Wohneinheiten vorgesehen, ohne dass deren konkrete Anzahl durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wird.

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen konzentrieren sich auf den zentralen und südlichen Teil des Plangebiets. Ziel ist eine arrondierende Ergänzung der bestehenden Ortslage im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandene, parallel zur Oderberger Straße verlaufende private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Diese wird im Rahmen der Planung ertüchtigt und an die künftigen Anforderungen angepasst, sodass eine beidseitige Bebauung möglich ist. Zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bleibt die bestehende Einbahnstraßenregelung erhalten. Die Erschließungsstraße des Plangebiets mündet im Westen in die Kirschenallee. Über diese besteht in südlicher Richtung Anschluss an die Steinfurter Straße, welche die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die Anlage eines gemeinschaftlich nutzbaren Erholungsgarten vorgesehen. Eine begleitende Hecken- bzw. Gehölzpflanzung bildet den Übergang zum angrenzenden Offenland. Diese Pflanzung übernimmt sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen und dient zugleich als Kompensationsmaßnahme für die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Insgesamt fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Konzept gewährleistet eine klare Gliederung des Baugebiets, eine angemessene Durchgrünung sowie ein städtebaulich und landschaftlich geordnetes Gesamtbild.

Die Grundschule Lichterfelde befindet sich ca. 300 m östlich des Plangebiets an der Oderberger Straße. Die Kindertagesstätte „Kleiner Strolch“ liegt in einer Entfernung von ca. 400 m ebenfalls an der Oderberger Straße. Im Umfeld der Kindertagesstätte befinden sich die nächstgelegenen Spielplätze. Nördlich und südlich angrenzend liegen die Sportanlagen des SV Lichterfelde e. V. 1959. Damit sind Einrichtungen der Bildungs-, Betreuungs-, Spiel- und Freizeitnutzung in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug vom 01.10.2024, zur Verfügung gestellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Christoph Kühne - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI). Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

3.2 Planungsverfahren

Nach dem allgemeinverbindlichen Urteil des Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 CN 3.22) zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vom 18.07.2023 wird der am 06.07.2023 gefasste Billigungs- und Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB betrachtet und eine Heilung der vorliegenden formellen und materiellen Verfahrensfehler über eine erneute Offenlage i.S. einer förmlichen Beteiligung zum 2. Entwurf angestrebt.

Im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes erfolgt ein gesonderter Umweltbericht (UB) gem. Anlage 1 des Baugesetzbuch als auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB).

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	29.06.2022, 22.07.2022 (Amtsblatt)
2. Frühzeitige Information der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	08.05.2023 bis 22.05.2023
3. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	28. Juni 2023
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans	§ 3 Abs. 2 BauGB	31.07.2023 bis 01.09.2023
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	10.07.2023 bis 01.09.2023
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Gemeindevertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
7. Fortführungs- bzw. Änderungsbeschluss zum laufenden Verfahren	§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 214 Abs. 4 BauGB	
8. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des 2. Entwurfs durch die Gemeindevertretung; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	
9. erneutes Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 2. Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	
10. öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
12. Information der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
13. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB wurde das Verfahren in das Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB überführt. Der bisherige Entwurf wird im laufenden Verfahren als Vorentwurf geführt. Im Sinne der Zweistufigkeit erfolgt eine erneute Offenlage als 2. Entwurf unter Durchführung einer umfassenden Umweltprüfung mit Umweltbericht. Hierdurch werden die

formellen und materiellen Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Bebauungsplanverfahren erfüllt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt worden.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die ursprünglich vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,35 reduziert. Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird entsprechend angepasst (maximal 0,525). Durch diese Anpassung wird der Versiegelungsgrad reduziert und der Eingriff in Boden- und Naturhaushalt verringert.

Zur Vermeidung planungsrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld bestehen bzw. sind zulässige nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden, die in einem Reinen Wohngebiet planungsrechtlich nur eingeschränkt oder nicht mehr zulässig wären. Zudem ist im Hinblick auf die im Umfeld befindlichen Windenergieanlagen zu berücksichtigen, dass der erhöhte Schutzanspruch eines Reinen Wohngebiets – insbesondere im Nachtzeitraum – nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht uneingeschränkt gewährleistet werden kann. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird sowohl dem tatsächlichen Nutzungsbestand als auch den immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Das städtebauliche Ziel der Errichtung von Mehrfamilienhäusern bleibt hiervon unberührt und kann im WA-Gebiet uneingeschränkt umgesetzt werden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird für die baulichen Anlagen innerhalb des WA 2 eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 53,0 m über NHN festgesetzt.

Zur landschaftlichen Einbindung von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird eine Hecken- bzw. Gehölzpflanzung im nördlichen Bereich festgesetzt. Diese übernimmt gestalterische, ökologische und klimatische Funktionen und dient zugleich als Ausgleichsmaßnahme.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur Oderberger Straße wird ebenfalls eine Heckenpflanzung vorgesehen. Diese dient der gestalterischen Fassung des Straßenraums, schafft eine klare räumliche Abgrenzung des Wohngebiets und übernimmt darüber hinaus eine landschaftspflegerische Aufwertungsfunktion.

Im südöstlichen Geltungsbereich wurden geringfügige Anpassungen der Verkehrsführung vorgenommen, um die Erschließung funktional zu optimieren. Die Baugrenzen wurden im Bereich gemeindeeigener Flächen an die tatsächlichen Flurstückszuschnitte angepasst. Darüber hinaus wurden die Abgrenzungen zwischen Wohngebiet und privaten Grünflächen klarstellend überarbeitet.

Die Lage der Schmutzwasserleitung wurde korrigiert und entsprechend in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden im weiteren Verfahren auf konkrete Mindestgrößen der Dachflächen präzisiert und klarstellend ergänzt.

Aktualisierung des Entwässerungskonzepts unter Berücksichtigung der zu erwartenden Oberflächenabflüsse.

4 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Schorfheide liegt im Landkreis Barnim, überwiegend nördlich gelegen des Oder-Havel- bzw. des Finowkanals im Naturraum des nordbrandenburgischen Wald- und Seengebiets im Eberswalder Tal. Ein zentraler nördlicher Teil der Gemeinde liegt im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Der südliche Teil der Gemeinde ist durch Siedlungen und die Nähe zur Kreisstadt Eberswalde geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Teil der Gemeinde in etwa 3 km Luftlinie nördlicher Entfernung des historischen Zentrums von Finow (vgl. Abb. 1).

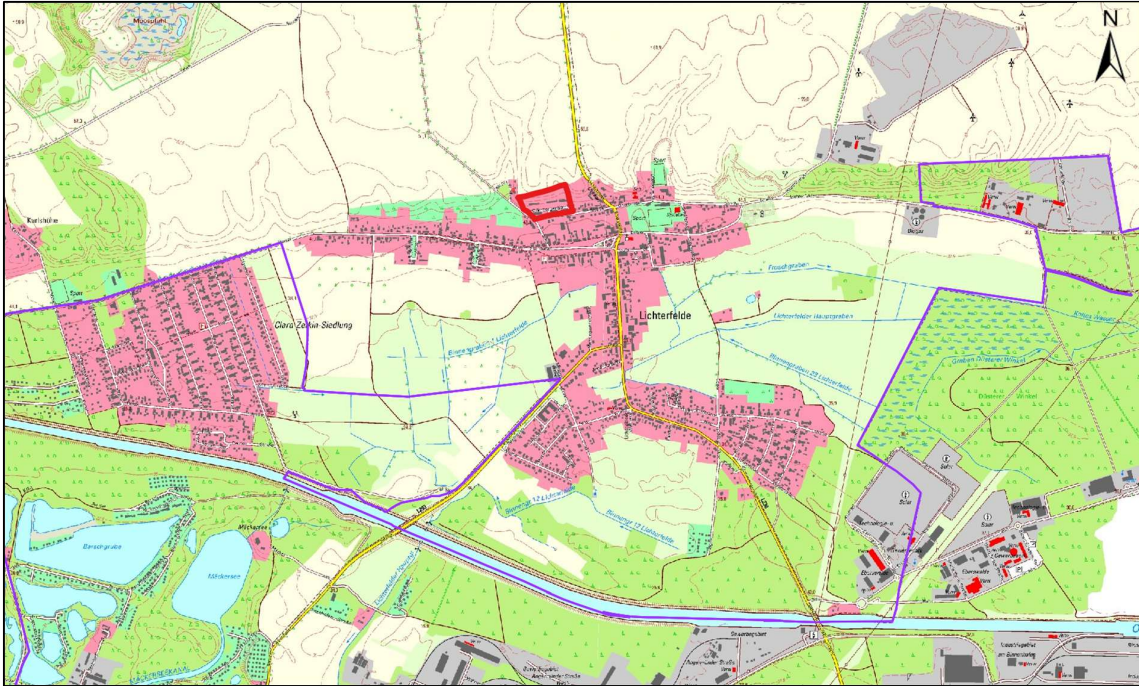


Abb. 1: Lage des Plangebiets (DTK 25 © GeoBasis DE/LGB, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 155, 164/1, 249, 250, 252, 253, 255, 256, 258 und 259 sowie Teile des Flurstücks 152 in der Flur 6 der Gemarkung Lichterfelde auf einer Fläche von ca. 2,06 Hektar. (vgl. Abb. 2)

Der Geltungsbereich begrenzt sich folgendermaßen:

- im Norden: Flurstücke 251, 254, 257, 260 und Teile von Flurstück 152 (Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche)
- im Osten: Flurstück 165/1 (Grünfläche, Wohnbebauung)
- im Süden: Flurstück 236 (Oderberger Straße)
- im Westen: Flurstücke 133 und 287 (Kirschenallee, Wohnbebauung)

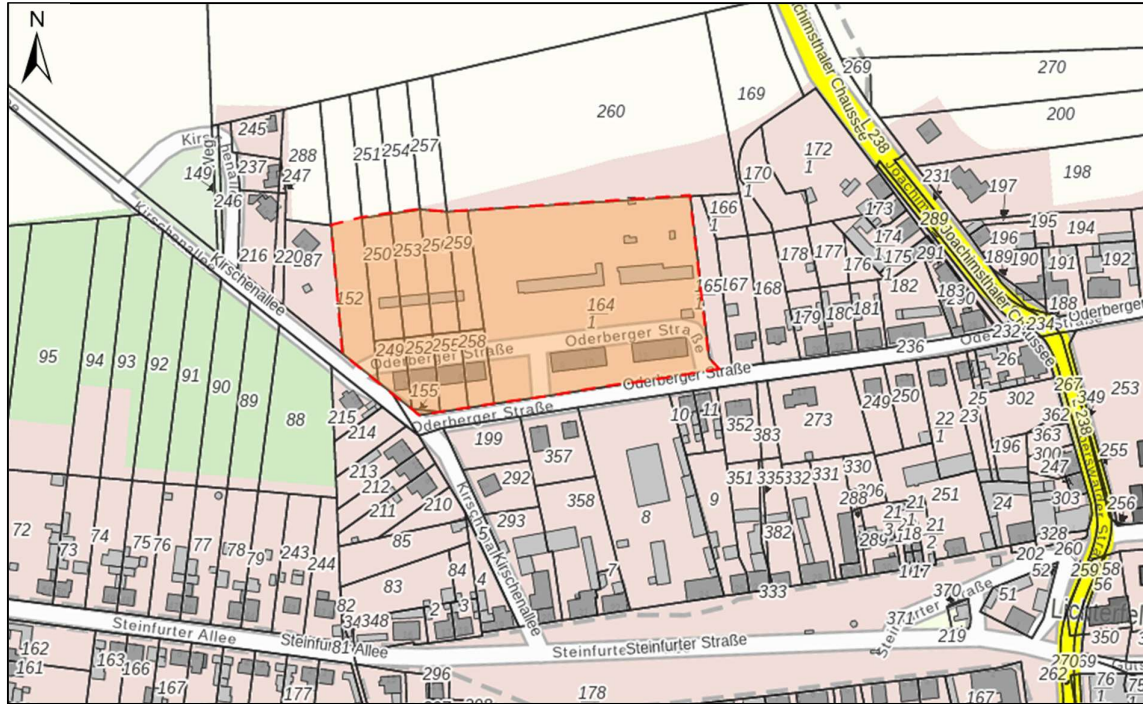


Abb. 2: Umgebung des Geltungsbereichs
 WebAtlasDE Fix BB-BE, ALKIS © GeoBasis DE/LGB, 2022

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet wird bereits innerhalb des südlichen Geltungsbereichs als Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser genutzt. In dem nördlichen Geltungsbereich befinden sich Garagen mit zum Teil dahinterliegenden städtebaulich ungeordneten kleinteilig genutzten Garten- und Grünflächen.

Die Bestandsgebäude wurden vor etwa 20 Jahren saniert und weisen eine moderne Architektur auf.

Südlich und westlich auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich Einfamilienhäuser. Im Westen grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen. Aktuell stellt sich das Gelände als gemischte Fläche zwischen Wohn- und Gartennutzung mit Grünflächen und Garagen mit angelegten Scherrasen und Baumbeständen jüngeren Alters sowie teilweiser Gartennutzung dar.

Durch das Plangebiet führt eine Abzweigung der *Oderberger Straße* als private Straßenverkehrsfläche.

Das Plangebiet befindet sich in einem eiszeitlich geprägten Gelände. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der südlichen Grenze von ca. 42 m über NHN bis ca. 52 m über NHN an der nördlichen Grenze. Das Geländere Relief weist dementsprechend einen Höhenunterschied von ca. 10 Metern auf.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Es liegen keine Daten über Altlasten im Plangebiet vor.

Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich ca. 900 Meter südlich und westlich der Grenze des Schutzgebiets des Biosphärenreservats „Schorfheide-Chorin“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet.

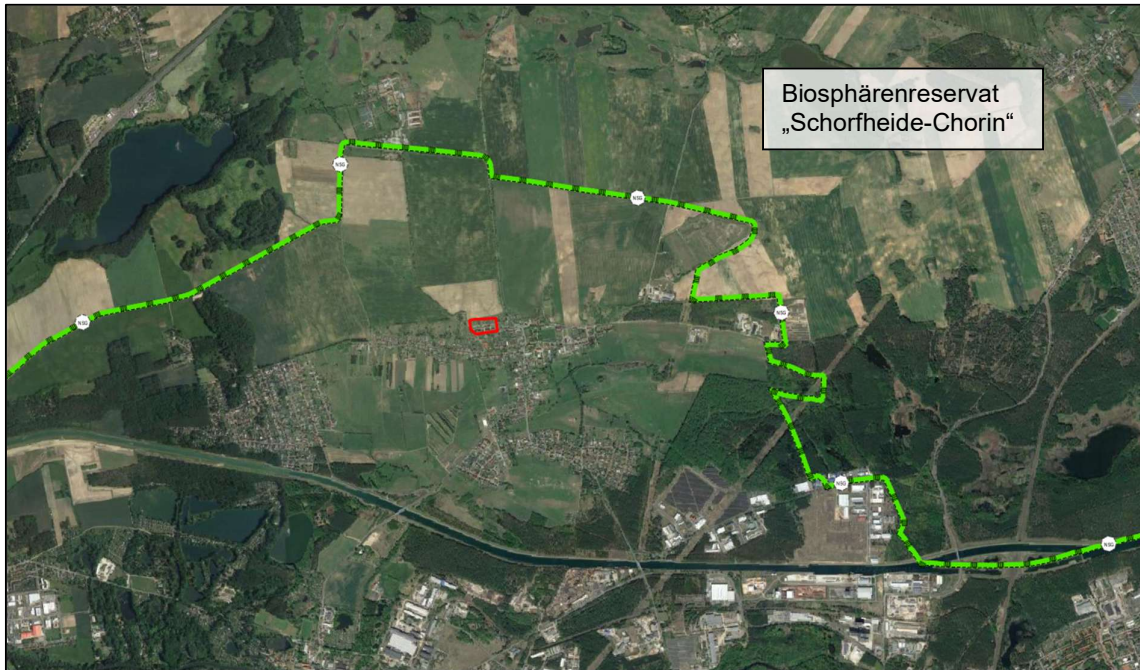


Abb. 3: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (DOP20c; Schutzgebietsgrenzen © GeoBasis DE/LGB, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Strukturen der Schutzgebiete werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele durch die vorliegende Planung kann aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

5.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen gemäß § 5 Abs. 2 die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Gemäß § 5 Abs. 3 soll bei der Siedlungsentwicklung auf verkehrssparende Siedlungsstrukturen geachtet werden.

Den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wird Rechnung getragen, da die vorliegende Planung eine maßvolle Nachverdichtung bereits in Anspruch genommener, baulich vorgeprägter Flächen vorbereitet. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen findet nicht statt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über bereits vorhandene Erschließungsflächen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR enthält für das Plangebiet keine flächenhaften Gebietsfestlegungen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz G 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

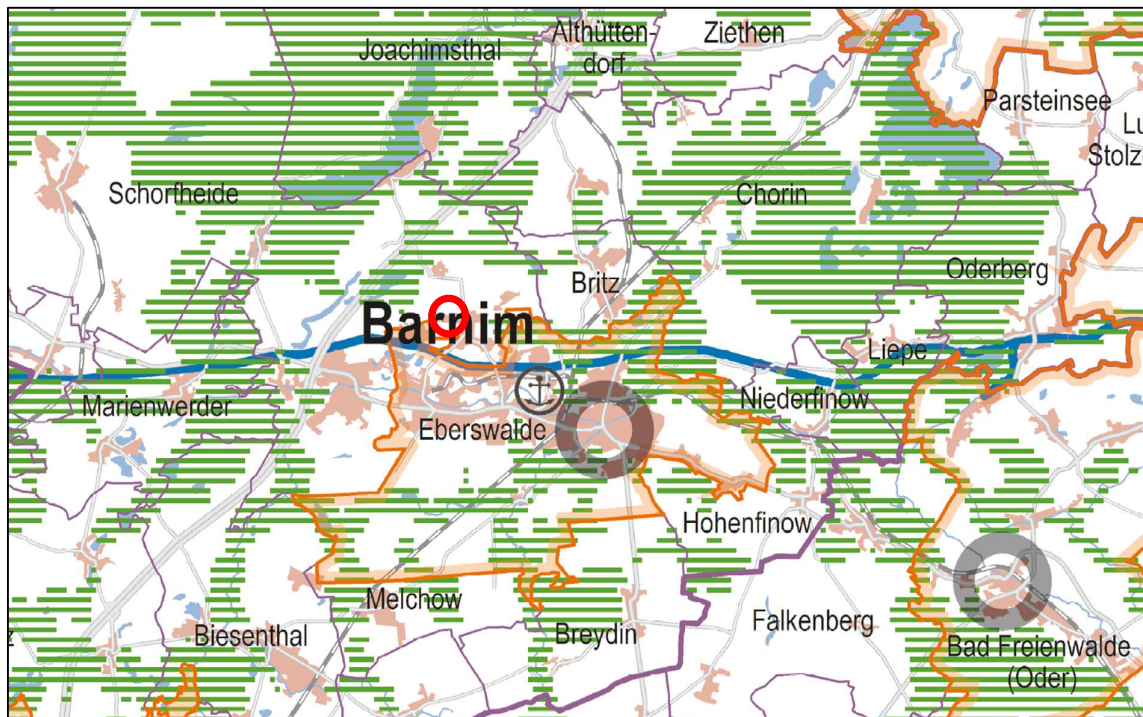


Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR 2019, Festlegungskarte)



Plangebiet

Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist im gesamten Gemeindegebiet grundsätzlich möglich, soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3), es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4) und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2).

Der Ortsteil Lichterfelde ist im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nicht als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung festgelegt. Eine wohnbauliche Entwicklung ist daher im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gemäß Z 5.5 Abs. 2 des LEP HR zulässig.

Ein wesentlicher Teil des Plangebiets liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und ist bereits durch die Innenbereichssatzung des Ortsteils Lichterfelde aus dem Jahr 1994 siedlungsstrukturell vorgeprägt. Die Planung dient damit überwiegend der arrondierenden Ergänzung und Nachverdichtung der vorhandenen Ortslage.

Soweit Teilflächen im nördlichen Bereich über die bisherige Innenbereichskontur hinausreichen, handelt es sich lediglich um einen untergeordneten Flächenanteil. Soweit eine vollständige Einordnung als Innenentwicklung landesplanerisch nicht angenommen wird, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR.

Mit Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30.09.2021 wurde bestätigt, dass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

6.2 Regionalplanung

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zum 01. Juli 2019 wurden die rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Regionalplanung in Brandenburg neu definiert und die Voraussetzungen für eine Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Regionalplans Uckermark-Barnim geschaffen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat am 08.10.2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen. Da es sich um einen Teilregionalplan handelt, gibt es lediglich nur für einzelne Themenfelder zu beachtende Grundsätze und Ziele der Regionalplanung. Zu den grundfunktionalen Schwerpunkten wird der Ortsteil Lichterfelde nicht zugeordnet.

Am 21. Mai 2024 hat die Regionalversammlung die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (iRP UM-BAR) beschlossen. Mit Bescheid vom 24. September 2024 wurde die Satzung einschließlich ihrer Anlagen (Text und Festlegungskarte) von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, als der für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörde, genehmigt (§ 2 Absatz 4 Satz 2 und 3 RegBkPIG). Damit sind die enthaltenen Zielfestlegungen der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, mit der Bekanntmachung werden diese Ziele verbindlich.

Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein. Gemäß Grundsatz G 4.2 sind zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung den Prinzipien des flächensparenden Bauens in den Vorbehaltsgebieten Siedlung und im Berliner Umland ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Vorbehaltsgebiet Siedlung wird außerhalb

der Mittelzentren und des Gestaltungsraums Siedlung des LEP HR eine Orientierungsdichte von 25 Wohneinheiten / ha empfohlen.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km nördlich des Plangebiets ist gemäß der Festlegungskarte des Regionalplans ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung (VR WEN 42 „Lichterfelde“) ausgewiesen.

In Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. Die raumordnerische Zielsetzung dient der Sicherung geeigneter Standorte für Windenergieanlagen und deren langfristiger Nutzung.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird den bestehenden raumordnerischen Rahmenbedingungen Rechnung sowie den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen getragen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Wohnraumentwicklung, ohne die übergeordneten Ziele der Raumordnung zu beeinträchtigen.

Den übereinstimmenden Grundsätzen wie in G 4.1 sollen neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt im Vorbehaltsgebiet Siedlung entwickelt werden. Auch die in Grundsatz G 4.2 festgehaltenen Ansätze zum flächensparenden Bauen in einem bereits vorzufindenden erhöhten Versiegelungsgrad wird mit dieser Planung erfüllt.

Aufgrund der vorhergehenden Aussagen, entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regional- und Landesplanung.

6.3 Flächennutzungsplanung

Am 27.02.2009 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide durch die Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam.

Der Flächennutzungsplan (2009) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche und zu einem kleineren Teil nördlich eine Grünfläche dar. Die mit der vorliegenden Planung festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und als Grünfläche stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde, den Landkreis Barnim, ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

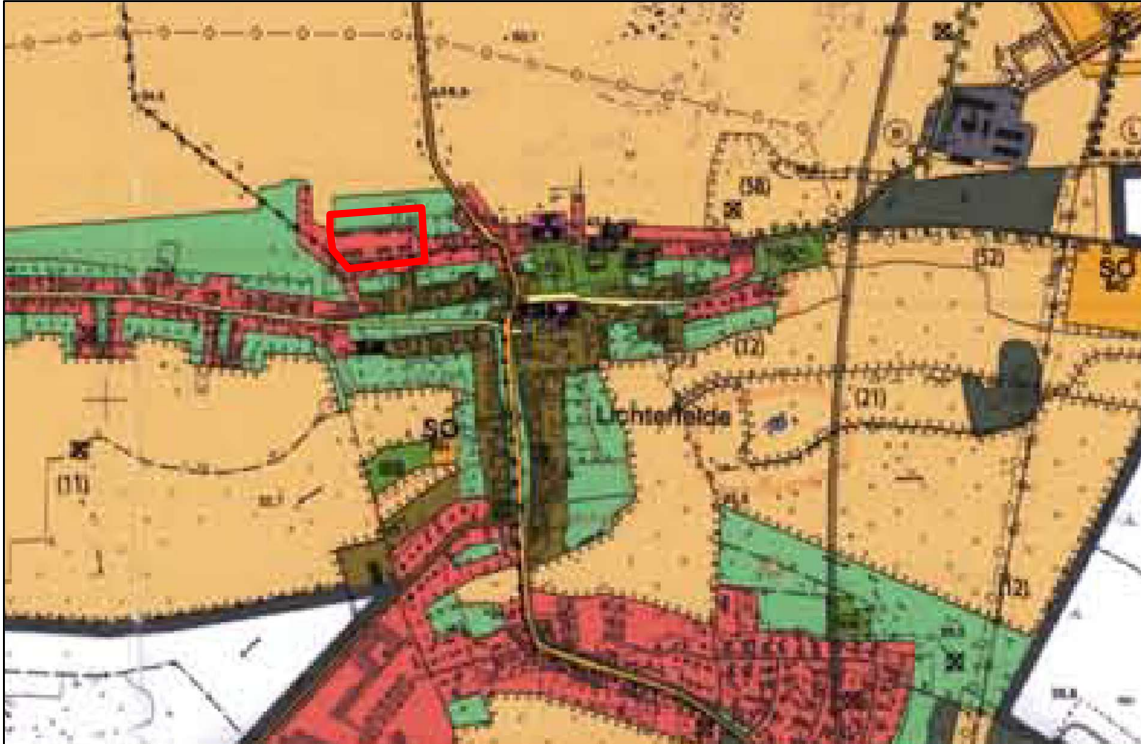


Abb. 5: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide (2009)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.4 Kommunale Wärmeplanung

Mit Stand November 2024 liegt der Gemeinde Schorfheide eine Kommunale Wärmeplanung vor. Diese bildet die strategische Grundlage für die zukünftige, klimaneutrale Wärmeversorgung im Gemeindegebiet.

Im Ortsteil Lichterfelde besteht bereits ein kleineres Wärmenetz. Dieses ist eines von drei bestehenden Wärmenetzen im Gemeindegebiet. Ausgangspunkt ist eine in der Nähe des Ortsteils befindliche Biogasanlage, von der aus über eine rund 1,5 km lange Trasse Wärme bereitgestellt wird. Die Wärmeerzeugung erfolgt über ein biomethangasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW). Die erzeugte Wärme wird derzeit an mehrere Gebäude am östlichen Ortsrand entlang der Oderberger Straße geliefert. Insgesamt sind derzeit rund 5 % der Gebäude im Gemeindegebiet (Industrie-, Gewerbe-, kommunale Gebäude sowie Wohngebäude) an ein Wärmenetz angeschlossen.

Für das Plangebiet besteht aktuell noch kein direkter Anschluss an das bestehende Wärmenetz. Im Zielszenario der Kommunalen Wärmeplanung ist jedoch vorgesehen, die Netzinfrastruktur perspektivisch zu erweitern und auch das Plangebiet in die Wärmeversorgung einzubeziehen.

Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer zukünftigen Einbindung in eine klimafreundliche, leitungsgebundene Wärmeversorgung.

6.5 Innenbereichssatzung

Ein Teil des Geltungsbereichs ist bauplanungsrechtlich überwiegend nach § 34 BauGB auf Grundlage der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Lichterfelde aus dem Jahr 1994 zu beurteilen.

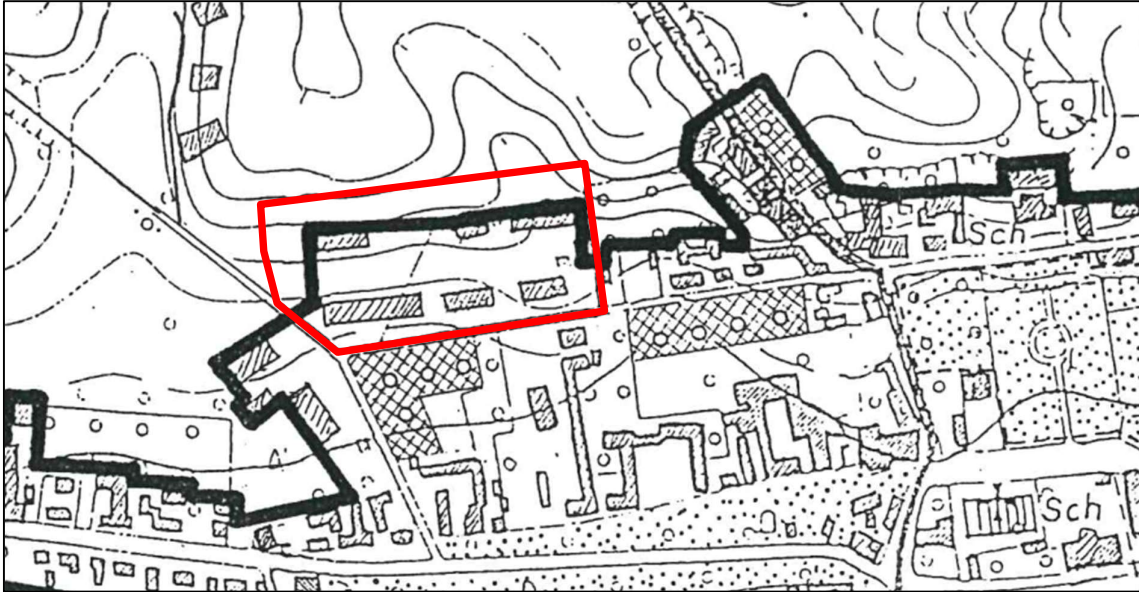


Abb. 6: Auszug Innenbereichssatzung der Gemeinde Lichterfelde (1994)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für die geplante Bebauung reicht der durch § 34 BauGB eröffnete Rahmen jedoch nicht vollständig aus, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Dichte, die Erschließung sowie die zu berücksichtigenden umweltfachlichen Belange.

7 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf einer Fläche von ca. 1,30 Hektar sind zwei allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2) auf insg. vier Teilflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung als WA wird eine überwiegend wohnbauliche Nutzung gesichert, gleichzeitig jedoch eine maßvolle Nutzungsmischung ermöglicht, die dem bestehenden

Umfeld entspricht. Das Gebiet dient insbesondere der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und trägt zur Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums innerhalb der bestehenden Ortslage bei.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet und eine wohnverträgliche Entwicklung des Ortsteils unterstützt.

Unzulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie an dieser Stelle nicht in das Gebiet passen bzw. die beabsichtigte Wohnnutzung erheblich stören können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die WA 1 und WA 2 ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 Prozent ist bis zu einer GRZ von max. 0,525 zulässig. Mit den Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und des vorhandenen Charakters im Gebiet angemessen anteilig Flächen für die geplante Bebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen.

Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Wohngebieten mit maximal drei (III) festgesetzt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung. Damit wird eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in den jeweiligen Teilen des Plangebiets sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Zudem entspricht die Festsetzung auch dem Ziel einer flächensparenden Bauweise. Die Festlegung einer Mindestzahl ist entbehrlich. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß § 88 Abs. 2 BbgBO.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird für die baulichen Anlagen innerhalb des WA 2 eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 53,0 m über NHN festgesetzt. Ausgehend von den im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen von etwa 42,0 m über NHN entspricht dies einer zulässigen Gebäudehöhe von rund 11,0 m.

Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung einer Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen und berücksichtigt zugleich die topographische Lage des Plangebiets. Sie dient der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung sowie der Einfügung der geplanten Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur und das Ortsbild. Eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung wird ausgeschlossen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Das im südöstlichen Teilbereich befindliche Bestandsgebäude weist derzeit eine Länge von 50,88 m auf. Bei Festsetzung der offenen Bauweise wäre eine weitere bauliche Entwicklung oder Verlängerung dieses Gebäudes grundsätzlich unzulässig. Um eine angemessene Flexibilität für zukünftige bauliche Anpassungen, insbesondere im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen, zu ermöglichen, wird für diesen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass erforderliche Modernisierungen oder maßvolle bauliche Erweiterungen nicht allein aufgrund der Bauweise ausgeschlossen werden, ohne dass dadurch eine unkontrollierte Ausdehnung der Bebauung ermöglicht wird.

Innerhalb der WA 1 und WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze der festgesetzten Wohngebiete und der festgesetzten Verkehrsfläche entsprechend Planeinschrieb überwiegend in einem Abstand zwischen 3 Meter bis 18 Meter und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 BbgBO.

Die Baufenster besitzen im südlichen Bereich eine Tiefe von 11 Metern und einen Abstand zur *Oderberger Straße* von 10 bis 14 Metern. Das entspricht der Bestandsbebauung. Im nördlichen Bereich werden die Baufenster mit einer Tiefe von 20 Metern ausgewiesen und einem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze von 3 bzw. 18 Metern. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen kann verzichtet werden, da nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

Um die Wohnqualität der Wohnungen bei Bedarf zu erhöhen, dürfen Balkone die Baugrenze in der Tiefe um bis zu 1,50 m und an Gebäude angrenzende Terrassen die Baugrenze in der Tiefe um bis zu 2,50 m überschreiten. Dabei darf der Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand bei Balkonen von 40 % und bei Terrassen von 60 % nicht überschritten werden.

Im Zusammenhang mit der im südwestlichen und südöstlichen Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung ist zu berücksichtigen, dass sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen teilweise über die jeweiligen Baugrundstücke hinaus erstrecken. Dies betrifft insbesondere die südwestliche Baugrenze des südwestlichen WA sowie die nordöstliche Baugrenze des südöstlichen WA. Gemäß § 6 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte öffentlicher Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen. Diese Voraussetzung ist in den genannten Bereichen gegeben. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Abstandsflächen ist damit grundsätzlich sichergestellt.

7.4 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist zur Erschließung des Plangebiets eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich auf einer Fläche von ca. 0,15 ha mit festgesetzt.

Das Plangebiet wird an das öffentliche Verkehrsnetz über zwei bereits bestehende Zufahrten von der *Oderberger Straße* entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie über eine Zufahrt von der *Kirschenallee* erschlossen. Der Anschluss an die Verkehrsfläche wird mit dieser Festsetzung an dieser Stelle dauerhaft gesichert.

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zur rechtlichen Sicherung einer Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen Oderberger Straße oder Kirschenallee ist für Grundstücke ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen bis Satzungsbeschluss eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde oder die Übernahme einer Baulast erforderlich, um das Eintreten baurechtswidriger Zustände zu verhindern.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1) innerhalb des WA1 getroffen, welche sich aus der eingetragenen Grunddienstbarkeit des angrenzenden westlichen Nachbarflurstücks 287 der Flur 6, Gemarkung Lichterfelde ergibt.

Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) innerhalb des WA 2 im Geltungsbereich getroffen, welche sich aus den Anforderungen bestehender Gasleitungen ergeben.

Bei der zu belastenden Fläche handelt es sich um Teile des Geltungsbereichs im Bereich der bestehenden Gastrasse und deren vorgeschriebenen Schutzstreifen. Die festgesetzten Flächen soll dazu dienen, im Fall von Leitungserneuerungs-/ -reparaturarbeiten in dem Bereich, für die Betreiber die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Direkte Überbauungen oder eine Bepflanzung, die einen Zugang zu den Leitungen erschweren würden, sind daher auszuschließen.

Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung der Fläche für ein Geh-, und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger. Festsetzungen von Flächen für Geh-, Fahr- sowie auch Leitungsrechte haben bodenrechtlichen Charakter; sie gelten zeitlich unbeschränkt. Zeitliche oder betriebliche Bindungen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen werden. Eine zeitliche Einschränkung oder Befristung zur Berücksichtigung privater Belange des Grundstückseigentümers ist vertraglich, z.B. in einem städtebaulichen Vertrag, zu vereinbaren und ggf. entsprechend im Grundbuch einzutragen (z.B. die Nutzung des privaten Bereichs als temporäre Baustraße für die Allgemeinheit). Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten begründen lediglich eine Duldungspflicht.

Eine Überbauung der vorhandenen Leitungen ist unzulässig, solange deren Lage und die Einhaltung der erforderlichen Schutzstreifen nicht durch eine Verlegung der Leitungen sichergestellt sind.

Sollten diese Leitungen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich im Einvernehmen mit dem Leitungsträger umverlegt werden, entfallen auch die vorgenannten Auflagen des Leitungsträgers für die betreffenden Flächen.

7.6 Grünflächen

Es sind gemäß Planeinschrieb private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf einer Fläche von ca. 0,61 ha mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ festgesetzt. Es handelt sich um den nördlichen Teilbereich des Plangebiets der derzeit von Anwohnenden als private kleinteilig genutzte Garten- und Grünflächen genutzt werden. Diese Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche.

Die nördlich festgesetzte private Grünfläche soll als Gemeinschaftsgarten für die Anwohnenden entwickelt werden. Dabei soll auf private kleinteilige Einfriedungen grundsätzlich verzichtet werden. Zielrichtung ist dabei die Entstehung eines gemeinschaftlich genutzten Gartens mit Spielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten für die Anwohnenden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgarten" sind bauliche Anlagen (z.B. Lauben, Geräteschuppen, Terrassen, Grillplätze, befestigte Wege, Spielgeräte, Spielplätze) und sonstige bauliche Anlagen auf einer Grundfläche von maximal auf eine Grundflächenzahl von max. 0,07 zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Zulässig sind Einfriedungen ausschließlich entlang der äußeren Grenze der festgesetzten privaten Grünfläche.

Bei derzeit 38 Wohneinheiten im Bestand und weiteren im Wohngebiet geplanten Wohneinheiten, sind für die Anwohnenden die überwiegend gemeinschaftlich genutzten Flächen als Einzelflächen z.B. für eine größere Terrasse mit Grillplatz oder Spielplätze herzustellen. Um dafür ausreichend Grundfläche auf der festgesetzten Grünfläche bereitzustellen und gleichzeitig die Eigenart der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ nicht zu gefährden, wird die Begrenzung der versiegelbaren Fläche auf eine Grundflächenzahl von max. 0,07 festgesetzt, was einer maximalen Versiegelung von ca. 424 Quadratmetern entspricht. Bestehende baulichen Anlagen können bei Bedarf umgenutzt und/oder umgebaut werden, damit Baumaterialien ressourcenschonend eingesetzt werden, solange die maximale Versiegelung nicht überschritten wird.

Diese private Grünfläche zählt nicht zum bebaubaren Bereich und wird daher nicht bei der Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche mitgerechnet. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche orientiert sich an der Darstellung des wirksamen FNP, der an dieser Stelle ebenfalls eine „Grünfläche“ zur Eingrünung des Siedlungsbereiches ausweist.

7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen,

Das Plangebiet liegt südlich einer gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzten Anhöhe. Bei Starkniederschlagsereignissen kann oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser aus den nördlich angrenzenden unbefestigten Flächen in Richtung des Plangebiets gelangen (siehe Kap. 9.5 Niederschlagswasserentsorgung) Die daraus resultierenden Anforderungen an die schadhafte Führung, Rückhaltung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Für die an die Entwässerung anzuschließenden Flächen sind im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs-, Objekt- und Freianlagenplanung ausreichende Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen. Hierfür kommen insbesondere

Versickerungsanlagen, Mulden oder andere geeignete Rückhaltestrukturen sowie unterirdische Retentionsanlagen in Betracht. Soweit befestigte Außenflächen, insbesondere Stellplatz- und sonstige Verkehrsflächen, in die Niederschlagswasserbewirtschaftung einbezogen werden, sind deren Materialwahl und Höhenplanung so auszubilden, dass eine schadlose Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet wird.

Eine mögliche Anordnung der erforderlichen Anlagen ist dem Lage- und Flächenabflussplan in Abb. 7 sowie dem Entwässerungskonzept in Anlage 2 zu entnehmen. Die konkrete Lage, Dimensionierung und technische Ausgestaltung der Anlagen werden im Rahmen der nachgelagerten Fachplanung festgelegt.

Auf die konkrete Verortung der Flächen der Versickerungsanlagen wird in der Planzeichnung verzichtet. Es liegt ein Entwässerungskonzept vor, aus dem hervorgeht, dass eine Niederschlagswasserbewirtschaftung planbar und genehmigungsfähig ist. Jedoch soll eine mögliche Verortung der nachgelagerten Ausführungsplanung nicht vorgegriffen werden.

8 örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung nachfolgender örtlicher Bauvorschriften erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO.

8.1 Stellplätze

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs sollen im Plangebiet, Bezugnehmend auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide, je Wohneinheit mit einer Größe von max. 50 Quadratmeter mindestens 1 Stellplatz, bei einer Größe von größer als 50 Quadratmeter mindestens 2 Stellplätze sowie bei Wohneinheiten mit einer Größe von größer als 150 Quadratmeter mindestens 3 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs errichten werden.

Die Errichtung der Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet. Die Plausibilität wurde seitens der Gemeinde geprüft, ein Nachweis liegt entsprechend vor.

Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, da der durch die geplante Wohnnutzung ausgelöste Stellplatzbedarf innerhalb der Baugrundstücke bzw. der privaten Verkehrsflächen nachzuweisen ist.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt südlich über zwei bestehende Zufahrten von der *Oderberger Straße* sowie einer bestehenden Zufahrt von der *Kirschenallee*.

In Richtung Süden ist das Plangebiet über die *Eberswalder Straße* in ca. 4 km an die B 167 sowie an den Ortsteil Finow der Stadt Eberswalde angebunden. In Richtung Westen über die *Steinfurter Allee* ist in ca. 6 Kilometern der Ortsteil Finowfurt der Gemeinde Schorfheide zu erreichen. Über die L 238 ist das Plangebiet in ca. 4 Kilometern an die

Autobahnanschlussstelle *11 Werbellin* sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens sind geeignete und ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten nachzuweisen. Es gelten hierbei die Vorgaben des § 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide.

ÖPNV

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle „Eiscafe“, welche sich an der *Steinfurter Allee* ca. 250 m südlich des Plangebiets befindet. An dieser Haltestelle besteht stündlich Anschluss an die Buslinie 864 (Busbahnhof Eberswalde – Clara-Zetkin-Siedlung) sowie in ca. 500 m von der Bushaltestelle „Bauernstube“ an die Buslinie 915 (Busbahnhof Eberswalde – Altenhof Werbellinsee).

An den überörtlichen Personennahverkehr ist der Standort mit ca. 6 Kilometern Entfernung zum Hauptbahnhof Eberswalde ebenfalls sehr gut angebunden.

Die Verkehrserschließung ist damit gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

9.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZWA) Eberswalde.

Sowohl in der Kirschenallee als auch in der Oderberger Straße liegen ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitungen.

In dem Plangebiet liegen bereits Versorgungsanlagen. Im Rahmen der Bauausführung sind die notwendigen Leitungen zu verlegen. Der Anschluss der geplanten Baugrundstücke ist jeweils über Hausanschlüsse geplant. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung ist der konkrete Bedarf für das Plangebiet zu ermitteln und mit dem Versorger abzustimmen.

Zum Schutz der Leitungsanlagen sind zu der Leitungsachse der Trinkwasserleitungen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

9.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Schorfheide. Für das Plangebiet mit der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Gemäß Schreiben vom 18.11.2022 existieren vier Hydranten im Umkreis von 300 Meter, diese sind jedoch nicht als Löschwasserhydranten beim ZWA Eberswalde gesichert. Ein Löschwasserhydrant mit DN200, Richtwert 2.000 Liter/Minute – 120 m³/h, ist entsprechend des Vertrags mit der ZWA vorhanden. Der Hydrant ist ca. 380 Meter entfernt und erreicht nicht alle Objekte im Geltungsbereich.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, sofern der Hydrant „I12“ in der Steinfurter Straße beim ZWA rechtlich gesichert wird. Dieser kann gemäß Messung vom 28.04.2023 90 m³/h Löschwasser fördern und würde auch eine Lücke in der Steinfurter Straße/Allee schließen.

Eine erste Abstimmung mit dem Sachgebiet Bevölkerungsschutz des Landkreises Barnim erfolgte am 18.10.2023. Im Ergebnis dieser Abstimmung wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Löschwassermenge grundsätzlich bereitgestellt werden kann, auch unter Einbeziehung vorhandener Hydranten im Umfeld des Plangebiets.

Insbesondere kann der Hydrant „I12“ auf Höhe der Steinfurter Straße 16 im öffentlichen Bereich herangezogen werden, der nach Angaben des Wasserversorgers eine Förderleistung von bis zu 120 m³/h aufweist. Durch die Einbindung dieses Hydranten kann zugleich eine bestehende Versorgungslücke im Bereich Steinfurter Straße / Allee geschlossen werden. Voraussetzung hierfür ist eine rechtliche Sicherung der Nutzung dieses Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZWA).

Die Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr ist rechtlich mittels einer Baulast zu sichern. Der Vorhabenträger hat mit der Gemeinde Schorfheide eine Vereinbarung über die Wartung und Kennzeichnung der Entnahmestelle sowie über gegebenenfalls weitere erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Entnahmestelle zu schließen.

Sofern der endgültige Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge nicht allein über das vorhandene Leitungsnetz erbracht werden kann, sind im Rahmen der weiteren Planung und des Baugenehmigungsverfahrens ergänzende Löschwasserentnahmestellen zu prüfen. Hierzu kommen insbesondere Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) oder andere geeignete technische Lösungen nach den einschlägigen technischen Regelwerken in Betracht.

Der endgültige Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahrens, ggf. unter Kumulierung mehrerer Entnahmestellen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Wasserinfrastruktur zu führen.

9.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZWA) Eberswalde.

Sowohl in der Kirschenallee als auch in der Oderberger Straße liegen ausreichend dimensionierte Schmutzwasserleitungen. An diese Leitungen kann angeschlossen werden. Inwiefern die vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen in der Oderberger Straße genutzt werden können, bleibt einer weiteren Prüfung - nach Vorliegen der Bedarfszahlen - vorbehalten.

Zum Schutz der Leitungsanlagen sind zu der Leitungsachse der Abwasserleitungen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Schmutzwassernetz, die Entsorgung ist somit weiterhin grundsätzlich gesichert.

9.5 Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser kann gemäß Baugrunderkundung und -beurteilung eingeschränkt am Standort versickert werden (Anlage 1 – Dr. Marx Ingenieure GmbH, Stand: 14.10.2022).

Für das Vorhabengebiet ist entsprechend der Karte „Vernässungsverhältnisse“ (abrufbar unter www.geo.brandenburg.de) die Einstufung: „vorherrschend ohne Nässeinfluss, verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss“ vorgenommen worden.

Die Bodenverhältnisse konnten durch die Geländearbeiten weitgehend bestätigt werden. Nach den durchgeführten Bohrungen wurden weit überwiegend nicht bindige Böden angetroffen.

Die Wasserdurchlässigkeit kann mit durchschnittlich Wert von $k_f = 3,5 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Boden- und Laboruntersuchungen davon auszugehen ist, dass die Wasserdurchlässigkeit mit zunehmender Teufe größer wird. Der Grundwasserflurabstand im Bereich des Grundstücks liegt bei ca. 6 - 7 m.

Insgesamt ist eine Versickerung über Versickerungsanlagen möglich. Denkbar sind Mulden, Rigolen, oder Rohrrigolen.

Der Bau von Versickerungsanlagen ist gemäß Arbeitsblatt DWA A 138-1 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) mit einem Mindestabstand von 1,0 m über dem höchsten Grundwasserstand durchzuführen.

Bei der Einrichtung von Versickerungsanlagen ist auf bindige Lagen zu achten (vgl. Bohrschicht BS 2 und BS 7), diese sind ggf. zu durchstoßen.

Überflutungsprüfung

Zur Ermittlung der zusätzlich auf dem Grundstück zurückzuhaltenden Wassermenge wurde der Überflutungsnachweis für das 30-jährige Niederschlagsereignis geführt. Dieser ist in Anlage 2 der Begründung beigelegt, um die Einteilung in Entwässerungsgebiete vorzunehmen.

Das Überflutungsvolumen kann in den vorgesehenen Versickerungsanlagen bereitgestellt werden. Die Abmessungen inkl. Rückhaltevolumen ergeben sich dann wie folgt:

Versickerungsanlage	Länge	Breite	Fläche	Höhe / Tiefe	Rückhaltevolumen
VA1 West (Rigole)	10,58 m	3,20 m	33,86 m ²	1,32 m	27,29 m ³
VA1 Ost (Rigole)	14,60 m	4,00 m	58,40 m ²	1,32 m	59,16 m ³
VA2 Süd (Rigole)	149,03 m	2,45 m	365,70 m ²	0,66 m	141,64 m ³
VA 2 Nordwest (Mulde)	140,00 m	2,90 m	406 m ²	0,30 m	83,34 m ³
VA 2 Nordost (Mulden-Rigolen-System)	50,00 m	6,20 m	310 m ²	0,60 m	145,54 m ³ (Mulde) + 192,83 m ³ (Rigole)

Eine mögliche Anordnung der Anlagen zur Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Entwässerungskonzept gemäß Anlage 2 anhand eines Lage- und Flächenabflussplans fachlich untersucht und konzeptionell dargestellt (siehe Abb. 7). Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind die erforderlichen Anlagen vorrangig entlang der südlichen Grenzen der jeweiligen geplanten Nutzungsflächen vorgesehen. Eine konkrete flächenhafte Festsetzung entsprechender Anlagen im Bebauungsplan ist jedoch nicht

erforderlich, da deren genaue Lage und technische Ausgestaltung von der späteren Gebäude- und Freiflächenplanung abhängig ist und im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung konkretisiert werden kann.



Abb. 7: Lage- und Flächenabflussplan (S. 8 Entwässerungskonzept)

Oberhalb der Entwässerungsanlage befindet sich auf der Landwirtschaftsfläche eine Senke, welche einen Teil des oberflächlich abfließenden Wassers zurückhält. Das Volumen dieser Senke beträgt bei maximaler Füllhöhe von ca. 48,64 m NHN6 ungefähr 35 m³. Unter Berücksichtigung dieses Volumens kann die Mulde um dieses Volumen verkleinert werden. Dies ist jedoch nur unter Voraussetzung einer vertraglichen Sicherung dieser Senke möglich.

Die Zuleitung des Regenwassers zu der entsprechenden Anlage erfolgt über Grundleitungen oder das Oberflächengefälle. Für die kontrollierte Fassung und Ableitung des von West und Ost über die Topografie zufließenden Wassers wird die Herstellung einer Fangrinne empfohlen. An konzentrierten Zulaufpunkten sind Erosionssicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Leitungssystem ist so zu dimensionieren, dass im Überflutungsfall das anfallende Regenwasser schadlos abgeführt werden kann (Bemessung auf maßgebende Jährlichkeit) und auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen (Bestand und Planung) ist gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) des Landes Brandenburg eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit über ein entsprechendes Formular bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

9.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der E.DIS Netz GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen.

Im südlichen Geltungsbereich liegen ebenfalls unterirdische Niederspannungsleitungen. Hierbei handelt es sich um Hausanschlüsse der bestehenden Wohngebäude.

Nach erster Einschätzung des Erschließungsträgers könnte die Errichtung mindestens einer Ortsnetzstation im Plangebiet für die örtliche Versorgung notwendig werden. Die konkrete netztechnische Planung kann jedoch erst begonnen werden, wenn eine Anfrage zur Erschließung vorliegt und daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen werden kann. Zur Abstimmung eines Stationsstandortes (Flächenbedarf: 7m x 5m), sowie zur Abstimmung der Erschließungsplanung wird eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit dem Erschließungsträger empfohlen.

Sollten sich die zukünftigen Versorgungsanlagen auf privaten Straßen, Wegen oder Plätzen befinden oder diese queren, ist eine Abstimmung zum Abschluss einer Dienstbarkeit zwischen E.DIS und dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Bei der Pflanzung von Bäumen im öffentlichen und privaten Bereich sind die technischen Hinweise gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Dieses Merkblatt wurde vom Arbeitskreis „Baumpflanzungen im Bereich von Verteilungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) in Zusammenarbeit mit der DVGW und der ATV ad-hoc-Arbeitsgruppe „Baumstandorte“ erarbeitet und enthält Regelungen zu den einzuhaltenden Schutzabständen zwischen Bäumen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Zum Schutz der Leitungsanlagen sind zu Stromleitungen mindestens 1,5 m und zu Hausanschlussleitungen mindestens 1,0 m einzuhalten.

Soweit diese Abstände aus städtebaulichen oder technischen Gründen nicht eingehalten werden können, sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen (z. B. Wurzelsperren) vorzusehen. Die Abstimmung der Baumstandorte und eventueller Schutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung in enger Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern.

Bei nachträglichen Kabelmontagen (planmäßig oder störungsbedingt) ist zu berücksichtigen, dass die erforderliche Breite des Medienstreifens an der Geländeoberkante (lichte Grabenbreite) mindestens 50 cm breiter als die theoretische Breite der Grabensohle entsprechend dem jeweiligen Grabenprofil sein muss. Für NS-Muffen Gruben ist im Übrigen eine Breite an der Grabensohle von 1,0 m, bei MS-Muffen Gruben von 1,5m vorgeschrieben. Alternativ ist bei Ausführung der Straßendecke mit Betonpflastersteinen die Verlegung der Versorgungsleitungen im Straßenbereich möglich.

Die Erschließung kann somit als gesichert betrachtet werden.

9.7 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas erfolgt über die EWE Netz GmbH. Teile des Plangebiets sind bereits an die Gasversorgung angeschlossen.

Im Bereich der Kirschenallee sowie der Oderberger Straße befinden sich Gasdruckleitungen im Bestand. Nördlich der bestehenden östlichen Wohnbebauung liegt eine Gasniederdruckleitung, um das Gebäude mit Gas zu versorgen. Ein möglicher Anschluss daran ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Die EWE Netz GmbH ist zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Zum Schutz der Leitungsanlagen sind zu der Leitungsachse der Gasleitungen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Die Erschließung kann somit als gesichert betrachtet werden.

9.8 Fernwärmeversorgung

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über das Netz der e.district Wärmedienstleistungen GmbH. Das Plangebiet ist noch nicht an die Wärmeversorgung angeschlossen.

Gemäß der vorliegenden Kommunalen Wärmeplanung der Gemeinde Schorfheide (vgl. Kap. 6.4) besteht jedoch perspektivisch die Möglichkeit, das Plangebiet in die bestehende Nahwärmeversorgung einzubinden. Eine entsprechende Netzerweiterung ist im Zielszenario der Wärmeplanung vorgesehen.

Die Erschließung kann somit als gesichert betrachtet werden.

9.9 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist über das anliegende Telekommunikationsnetz gesichert. Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zum Schutz der Leitungsanlagen sind zu Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 m und zu Hausanschlussleitungen mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Erschließung kann somit als gesichert betrachtet werden.

9.10 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Barnimer Dienstleistungsgesellschaft mhH (BDG) der Kreiswerke Barnim durchgeführt. Das Plangebiet wird von der Abfallentsorgung bereits bedient.

Gemäß § 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim (Abfallentsorgungssatzung - AES) haben alle Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises die Menge der bei ihnen anfallenden Abfälle so gering wie möglich zu halten. Die bestehenden Systeme zur Getrenntsammlung von Abfällen sind verantwortungsbewusst zu nutzen.

Entsprechend § 9 AES besteht Anschlusspflicht.

Nach § 12 Abs. 1 AES haben Anschlusspflichtige nach § 9 dieser Satzung hat Restabfallbehälter in solcher Anzahl und Größe vorzuhalten, dass sie ausreichen, die gesamten innerhalb des Abfuhrzeitraumes nach § 15 Abs. 1 dieser Satzung auf seinem Grundstück regelmäßig anfallenden und der Entsorgungspflicht durch den Landkreis unterliegenden Restabfälle ordnungsgemäß aufnehmen zu können.

Nach § 13 Abs. 1 AES sind die Restabfallbehälter am Entsorgungstag bis 6:00 Uhr, frühestens jedoch ab 18:00 Uhr des Vortages, am Bereitstellungsplatz an der für Sammelfahrzeuge als befahrbar eingestuften Straße bzw. Weg bereitzustellen.

Die Erschließung kann somit als gesichert betrachtet werden.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen. Die Beurteilung erfolgt nach den einschlägigen Vorgaben der TA Lärm und der DIN 18005 (Schallschutz in der Bauleitplanung).

10.1 Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Es liegen laufende Genehmigungsverfahren zur Errichtung und zum Betrieb der Windenergieanlagen und deren Auswirkungen auf den Geltungsbereich vor. Das Planungsziel

zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern kann mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes umgesetzt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da es in der näheren Umgebung neben der für die Region typischen Landwirtschaft keine Nutzungen gibt, die das geplante Wohngebiet durch Emissionen erheblich beeinträchtigen können.

10.2 Lärm, Staub und Gerüche

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

10.3 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Aufgrund der Festsetzung als WA gemäß § 4 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. Es sind derzeit in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen vorhanden oder bekannt, die durch die Festsetzung des WA und die erhöhten Anforderungen zum Immissionsschutz beeinträchtigt werden können.

11 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	12.997	63,2
überbaubare Grundstücksfläche	6.823	33,2
inkl. Überschreitung der GRZ		
nicht bebaubare Grundstücksfläche	6.124	29,8
Grünfläche	6.052	29,4
überbaubare Grundstücksfläche	424	2,1
Private Verkehrsfläche	1.528	7,4
Summe	20.577	100

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 20.577 m² bzw. 2,06 ha (räumlicher Geltungsbereich). Der überwiegende Teil des Plangebiets wird künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses umfasst eine Fläche von insgesamt 12.997 m², was einer GRZ von 0,35 und Anteil von rund 63,2 % des Plangebiets entspricht.

Innerhalb des WA ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 6.823 m². Dies entspricht rund 33,2 % des gesamten Plangebiets bzw. einer GRZ von 0,525. Die verbleibende nicht überbaubare

Grundstücksfläche innerhalb des Wohngebiets beträgt 6.124 m² bzw. rund 29,8 % des Plangebiets.

Für Grünflächen sind insgesamt 6.052 m² vorgesehen. Dies entspricht einem Anteil von rund 29,4 % der Gesamtfläche. Dort dürfen max. 424 m² überbaut werden, was umgerechnet einer GRZ von 0,07 entspricht. Die private Verkehrsfläche umfasst 1.528 m² und nimmt damit rund 7,4 % des Plangebiets ein.

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB mit integriertem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation und zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

12.1 Grünordnung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) anzuwenden. Sind Gehölze von der Planung betroffen, so sind Ersatzpflanzungen, die sich aus der BarBaumSchV ergeben, möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen.

A1 Erhalt und ergänzende Anlage einer Laubstrauchhecke zur nördlichen Eingrünung des Plangebietes

Entlang der nordwestlichen Plangeietsgrenze ist innerhalb einer Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 3-reihige, lineare Laubstrauchhecke aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen auf einer Länge von mind. 200 m und einer Breite von mind. 5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.000 m².

Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Ein Auszug dieser Gehölze befindet sich in Tab. 3 Pflanzliste. Der Totholzhaufen am nordwestlichen Ende der Maßnahmenfläche ist bei der Bepflanzung ggf. auszusparen und zu erhalten.

Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von mindestens 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Es ist die Ausbildung einer flachen Geländemodellierung (leichte Verwallung) vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als

Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Entwicklung einer Laubstrauchhecke ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahme dient insbesondere der Biotopaufwertung und der Bodenaufwertung. Es wird innerhalb der Festsetzungsfläche anhand von Luftbildern ca. 70 % freie Pflanzfläche (ca. 700 m²) zu den bereits vorhandenen Gehölzen angenommen. Anrechenbar als bodenverbessernde Aufwertungsmaßnahme für das Schutzgut Boden sind dabei 350 m² gemäß HVE BB. .

Tab. 3: Pflanzliste für Strauchpflanzungen – Auszug aus dem Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft von Gehölzen gemäß MIL/MLUK, 2013

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
deutsche Bezeichnung	wissenschaftliche Bezeichnung
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea s.l.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

A2 Erhalt und ergänzende Anlage einer Baumreihe zur südlichen Eingrünung des Plangebietes

Innerhalb der festgesetzten Flächen A2 sind auf einer Fläche von mind. 185 m² eine Baumreihe aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Abstände zu den vorhandenen Strukturen wie Leitungen und Gehölzen sind hier bereits berücksichtigt. Es ist je 5 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Baum als Pflanzqualität Heister in Reihe zu pflanzen dafür werden ca. 30 Stück benötigt. Anrechenbar als bodenverbessernde Aufwertungsmaßnahme für das Schutzgut Boden sind dabei 92 m² (15 Stück) gemäß HVE BB (siehe Tab. 7, Kap.3.4 und HVE 2009 S.34).

Dafür sind Gehölze gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Heister mit einer Höhe von mindestens 70 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

A3 Entwicklung und Pflege der nördlichen Grünfläche als Extensivgrünland

Abzüglich der möglichen Versiegelungsflächen (max. 424 m²) ist die private Grünfläche zu begrünen und extensiv zu pflegen. Sogenannte Schotter- und Kiesgärten sind gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO unzulässig. Nicht überbaubare Flächen, welche z. B. durch Entsiegelung vegetationsfreie Böden aufweisen, sollen bis spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten begrünt und bepflanzt werden. Für die Begrünung ist dabei auf regionales Saatgut/Pflanzgut der Region Norddeutsches Tiefland (UG3) sowie ein möglichst hoher Blühanteil (insektenfreundlich) zu achten.

Dachbegrünung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung und mit einer Grundfläche von mehr als 150 m² sind mit einem Anteil von mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm Mächtigkeit vorzusehen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche (in m²) bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude (Hauptanlagen), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Geeignet ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der geeignete Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht geeigneten Teile (in m²) abzuziehen; nicht geeignet sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 Prozent, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. Die Dachbegrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünungen werden gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Wasser- und luftdurchlässige Deckschichten

Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Terrassen, Wege und Stellplätze sind stattdessen aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Ökopflaster) herzustellen.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Terrassen dient der Reduzierung der Flächenversiegelung und unterstützt eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet. Durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Materialien kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort versickern oder verdunsten. Dadurch wird der natürliche Wasserhaushalt gestärkt und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet. Gleichzeitig wird der Zufluss zum zentralen Regenrückhaltebecken reduziert und dessen hydraulische Belastung minimiert.

12.2 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

Die artspezifische Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Konfliktanalyse - Kap. 4.9) erfolgt weiterhin unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Maßnahme zugunsten der Zauneidechse. Wenngleich keine Individuen gesichtet wurden und nur ein geringes Habitatpotenzial vorliegt, wird vorsorglich diese Maßnahme A-AFB1 mit ausgleichender Wirkung vorgeschlagen.

A-AFB1 Anlage und Erhalt von Strukturen (Holzhaufen, Stubben, Erdwälle)

Vorsorglich sollen fördernde Maßnahmen für Reptilien ergriffen werden. Es werden dabei Potenzialbereiche innerhalb der Grünfläche (siehe folgende Abb. in Gelb) mit Flatterband o.ä. durch die öBB abgesteckt und zum Erhalt ausgewiesen.

Durch die Anlage von weiteren Lebensraumstrukturen (mind. 3x Holzhaufen mit ggf. Stubben, welche durch die Fällungen anfallen, sowie 3x Sandhügel) in den blau markierten Bereichen werden weitere Elemente ergänzt. Die Habitatstrukturen werden von Entwässerungsrigolen ausgespart.

Zusätzlich können auch die geplanten Heckenstrukturen (vgl. A1) als strukturaufwertende Maßnahme und Leitstruktur für Reptilien betrachtet werden.

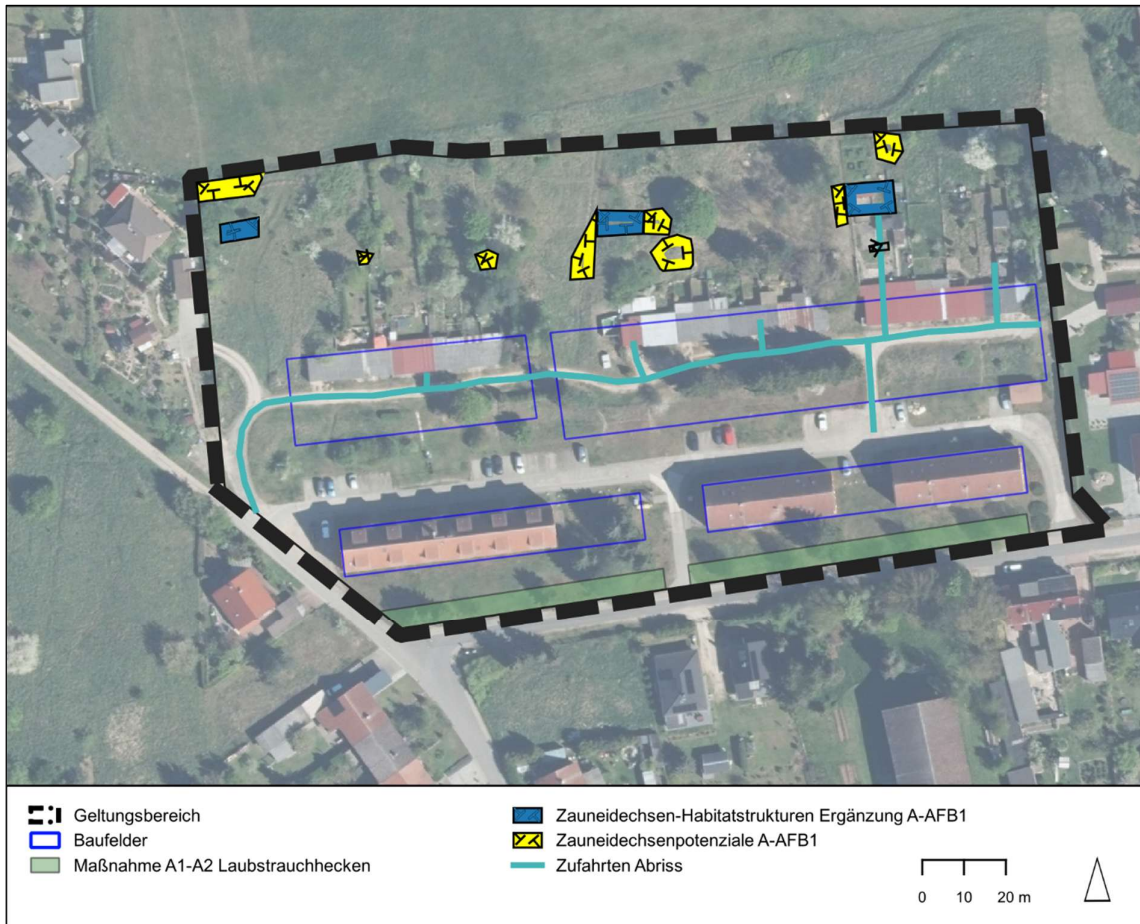


Abb. 8: Bereiche zur Aufwertung von Reptilien innerhalb der Grünfläche in blau

12.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

V-AFB1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten haben möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu beginnen.

Gehölzfällungen sind innerhalb der gesetzlichen Fällzeit (vgl. § 39 BNatSchG) und damit zwingend außerhalb der zuvor genannten Brutzeit vorzunehmen, um eine Tötung und Verletzung von Individuen der Vogelarten zu verhindern.

Die Bauarbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen im Aktivitätszeitraum von Fledermäusen (Zeitraum April bis September) auf die Tageszeit von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

V-AFB2 ökologische Baubegleitung zum Schutz von Höhlen- und Nischenbrütern sowie Fledermäusen (öBB)

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) ist vor der Rodung von Gehölzen sowie vor dem Abriss von Gebäuden im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Begutachtung auf den Besatz von Höhlen- und Nischenbrütern sowie von Fledermäusen durchzuführen. Werden entsprechende Nachweise erbracht, ist die Maßnahme CEF1 durchzuführen. Bei unerwarteten Nachweisen von besetzten Lebensstätten ist bis zum Ende des Winterschlafes, Ausflug bzw. Aufgabe des Nestes abzuwarten. Sollte eine Umsiedlung (z.B. Quartiersversetzung) in Frage kommen, sind vorherige Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu führen und diese unter Begleitung von Fachexperten durchzuführen.

Eine unterbrechungsfreie Ausführung der Maßnahmen ist nach Möglichkeit einzuhalten. Sollte eine Pausen von mehr als zwei Wochen vorliegen und in die Reproduktionszeiten (01. März und 30. September) hinein andauern, ist eine erneute artenschutzrechtliche Freigabe einzuholen.

Vorhandene Nistkästen in Gärten sind bei Betroffenheit von Bauarbeiten in der Umgebung außerhalb des Baubereiches umzuhängen.

13 Hinweise

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind entsprechend der Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht anzuzeigen (gemäß § 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Zugangs- und Zufahrtsrecht

Für das Grundstück Gemarkung Lichterfelde, Flur 6, Flurstück 249 besteht ein dinglich gesichertes Zugangs- und Zufahrtsrecht über das Grundstück Flurstück 152, Flur 6, Gemarkung Lichterfelde.

Das Wegegrundstück (Flurstück 152) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide. Das entsprechende Recht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen (Eintragung vom 05.09.2025 auf Grundlage der Bewilligung vom 11.08.2025).

Damit ist die dauerhafte rechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstücks gewährleistet.

Zudem grenze das Flurstück 249 Flur 6, Gemarkung Lichterfelde direkt an die öffentliche Verkehrsfläche „Kirschenallee“ auf dem Flurstück 133 Flur 6, Gemarkung Lichterfelde. Insofern ist davon auszugehen, dass hier weiterhin die entsprechenden Zugangs- und Zufahrtsrechten gewahrt bleiben.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2026): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BbgAbfBodG (2024): Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40]).

BbgBO (2026) Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

BbgDSchG (2024): Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

BbgNatSchAG (2025): Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

BbgWG (2025): Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BVerwG (2016): Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1.16.

LEPro (2007): Landesentwicklungsprogramm 2007 Berlin-Brandenburg.

LEP HR (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planungen

Dr. Marx Ingenieure GmbH (2022a): Geotechnischer Bericht, Stand 17.10.2022

Dr. Marx Ingenieure GmbH (2026): Zusammenfassung Entwässerungskonzept, Stand 15.06.2026

Flächennutzungsplan (2008): Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide, wirksam durch Bekanntmachung am 27.02.2009.

Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

Land Brandenburg (2022): Geobroker Brandenburg. Im Internet unter:
<https://geobroker.geobasis-bb.de/>
Letzter Aufruf am: 30.06.2022.

LGB (2022): Brandenburgviewer. Im Internet unter:
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
letzter Aufruf am 23.02.2026.

Anlage 1

Geotechnischer Bericht
(Dr. Marx Ingenieure GmbH Stand: 17.10.2022)

Anlage 2

Entwässerungskonzept
(Dr. Marx Ingenieure GmbH Stand: 15.06.2026)