Bekanntmachung der Gemeinde Schorfheide

Bebauungsplan (BBP) Nr. 428 „Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde“ im Ortsteil Lichterfelde - Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung 08/2026

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide am 07.10.2026 wurde mit Beschluss Nr. BA/0141/2026 der 2. Entwurf des Bebauungsplans (BBP) Nr. 428 „Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde“ im Ortsteil Lichterfelde in der vorliegenden Fassung (Stand: 08/2026) einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und zu diesem Bebauungsplan die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Der 2. Entwurf des BBP Nr. 428 „Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde“ im Ortsteil Lichterfelde einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie unten angeführter Gutachten und Stellungnahmen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung ist

vom 09. November bis einschließlich 9. Dezember 2026

auf der Internetseite der Gemeinde Schorfheide unter http://www.gemeinde-schorfheide.de unter Bürgerservice/Städtebauliche Planungen/Öffentliche Beteiligung für jedermann öffentlich einsehbar. Zusätzlich sind die Unterlagen unter http://www.uvp-verbund.de/bb einsehbar.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen vorgebracht werden. Die Abgabe von Stellungnahmen soll elektronisch per E-Mail an **beteiligung@gemeinde-schorfheide.de** oder **beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de** erfolgen. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgebeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den BBP Nr. 428 „Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde“ im Ortsteil Lichterfelde gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

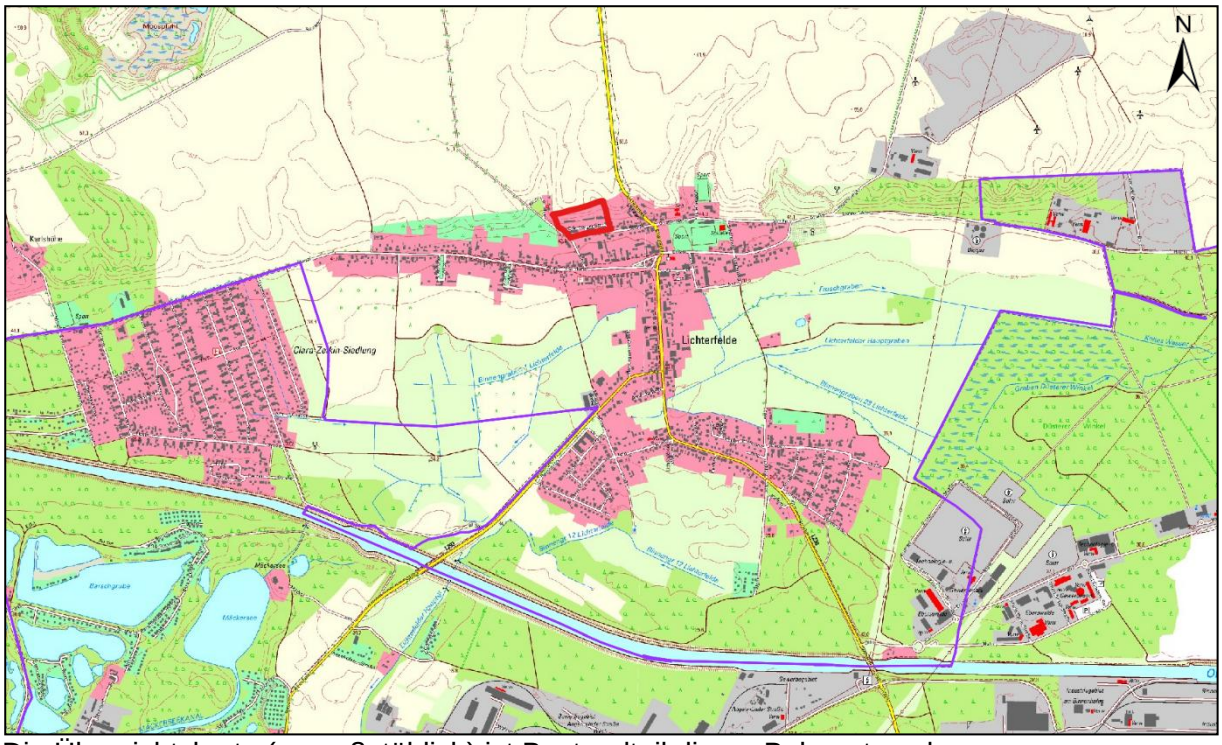
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Schorfheide, Bauamt (Raum 2.11), Erzbergerplatz 1, 16244 Schorfheide, OT Finowfurt, während folgender Dienstzeiten zur öffentlichen Einsichtnahme aus:

montags, mittwochs:	07:00 – 12:00 und 12:45 – 13:30 Uhr,
dienstags:	08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr,
donnerstags:	07:30 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr,
freitags:	07:00 – 12:00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten (dienstags 9:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr; donnerstags 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr; freitags 9:00 – 12:00 Uhr) wird um vorherige Anmeldung gebeten (telefonisch unter: 03335/4534-17; E-Mail: planung@gemeinde-schorfheide.de). Sofern der Empfang der Gemeindeverwaltung nicht besetzt ist, ist eine Durchwahl an der Telefonanlage im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes möglich. Hierzu wählen Sie bitte die Rufnummer -17.

Der Aufstellungsbeschluss des BBP Nr. 428 „Mehrfamilienhausbebauung Oderberger Straße Lichterfelde“ im Ortsteil Lichterfelde wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide am 29.06.2022 mit Beschluss BA/0205/22 gefasst. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit allen nach §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide nördlich der Oderberger Straße. 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.



Die Übersichtskarte (unmaßstäblich) ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.
Quelle: ALKIS, DTK 25 © GeoBasis DE/LGB, 2022

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ziel des Planverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. 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.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit: bau- und betriebsbedingten Lärm-, Licht- und Staubemissionen, zu verkehrlichen Auswirkungen der Planung, zur bestehenden und geplanten Wohnnutzung sowie zur Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen und den potenziell einwirkenden Geräuschimmissionen durch in der Umgebung geplante Windenergieanlagen.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Artenschutzfachbeitrag mit den im Untersuchungsraum vorkommenden Tierarten auf Grundlage einer fachplanerischen Potentialabschätzung anhand einer durchgeführten Vor-Ort-Begehung. Aufgrund vorhandener geeigneter Habitatbereiche für Zauneidechsen und Brutvögel wurde zudem in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eine ergänzende faunistische Begehung (Mai 2024) einschließlich der Erstellung eines Gutachtens für diese Arten veranlasst. Darauf aufbauend erfolgen die Artenschutzrechtlichen Betrachtungen insbesondere zu Brutvögeln (Frei-, Nischen- und Höhlenbrüter), Fledermäusen und Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, einschließlich der Bewertung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und der erforderlichen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.
- Schutzgut Fläche: derzeitige Flächennutzung und Vorbelastung im Plangebiet sowie Auswirkungen des Vorhabens durch Überbauung und Versiegelung
- Schutzgut Boden: Bodenarten, Bodenfunktionen und Vorbelastungen im Plangebiet, zu den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung sowie Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung sowie Beschreibung von Maßnahmen zum Schutz und zur Kompensation beeinträchtigter Bodenfunktionen.

- Schutzgut Wasser: Zustand und Vorbelastung des Grund- und Oberflächenwassers, Auswirkungen der geplanten Neuversiegelung auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und -versickerung sowie zum Umgang mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und möglichen Starkregenereignissen unter Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- Schutzgut Klima, Luft: Klimatische Bedingungen und Vorbelastung im Plangebiet, Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung
- Schutzgut Landschaft: Beschreibung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes, Auswirkungen der Planung darauf im Hinblick auf Überbauung und visuelle Wahrnehmung
- Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß Barnimer Modell des Landkreises Barnim und Festsetzung von Ersatzmaßnahmen

<u>Sonstige Angaben</u>
- Beschreibung möglicher Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und relevanter Planwerke
- Beschreibung untersuchter Alternativen zur Planung
- Methodikbeschreibung, Maßnahmen zur Überwachung
- Kumulationswirkungen mit benachbarten Plangebieten und Projekten
- Umgang mit Abfällen und wassergefährdenden Stoffen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Fachbehörden:

- Der Landkreis Barnim (Stellungnahme vom 30.08.2023 und vom 17.11.2023): Hinweise zur erforderlichen Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichts, zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope und zu einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Untersuchungen, insbesondere zur Erfassung von Brutvögeln und Reptilien, zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur Festlegung erforderlicher Vermeidungs-, Schutz- und gegebenenfalls vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Hinweise zur Berücksichtigung von Starkregenabflüssen und Bodenerosion aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zur Anlage einer randlichen Gehölzpflanzung. Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sowie zum sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial und Abfällen im Rahmen der Bauausführung. Wasserwirtschaftliche Beurteilung der Planung und Hinweise zur Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange.
- Das Landesamt für Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz (Stellungnahme vom 01.09.2023): Bedenken hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Hinweise zur Berücksichtigung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen, insbesondere unter Einbeziehung bestehender und geplanter Windenergieanlagen östlich des Plangebietes, sowie zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte.
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Stellungnahme vom 19.07.2023): Hinweise zum Umgang mit bislang unbekannten Bodendenkmalen und zur Anzeige-, Erhaltungs- und Dokumentationspflicht bei archäologischen Funden im Zuge von Erdarbeiten.
- Das Landesbüro anerkannten Naturschutzverbände (Stellungnahme vom 28.08.2023): Hinweise zur Notwendigkeit einer Umweltprüfung im Regelverfahren und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bei der weiteren Bauleitplanung.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes werden folgende Untersuchungen ebenfalls veröffentlicht:

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

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre

Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Schorfheide, 8. Oktober 2026

Wilhelm Westerkamp
Bürgermeister

GEMEINDE SCHORFHEIDE
LANDKREIS BARNIM