

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **23/17**

**„Wohngebiet Amselhain“**



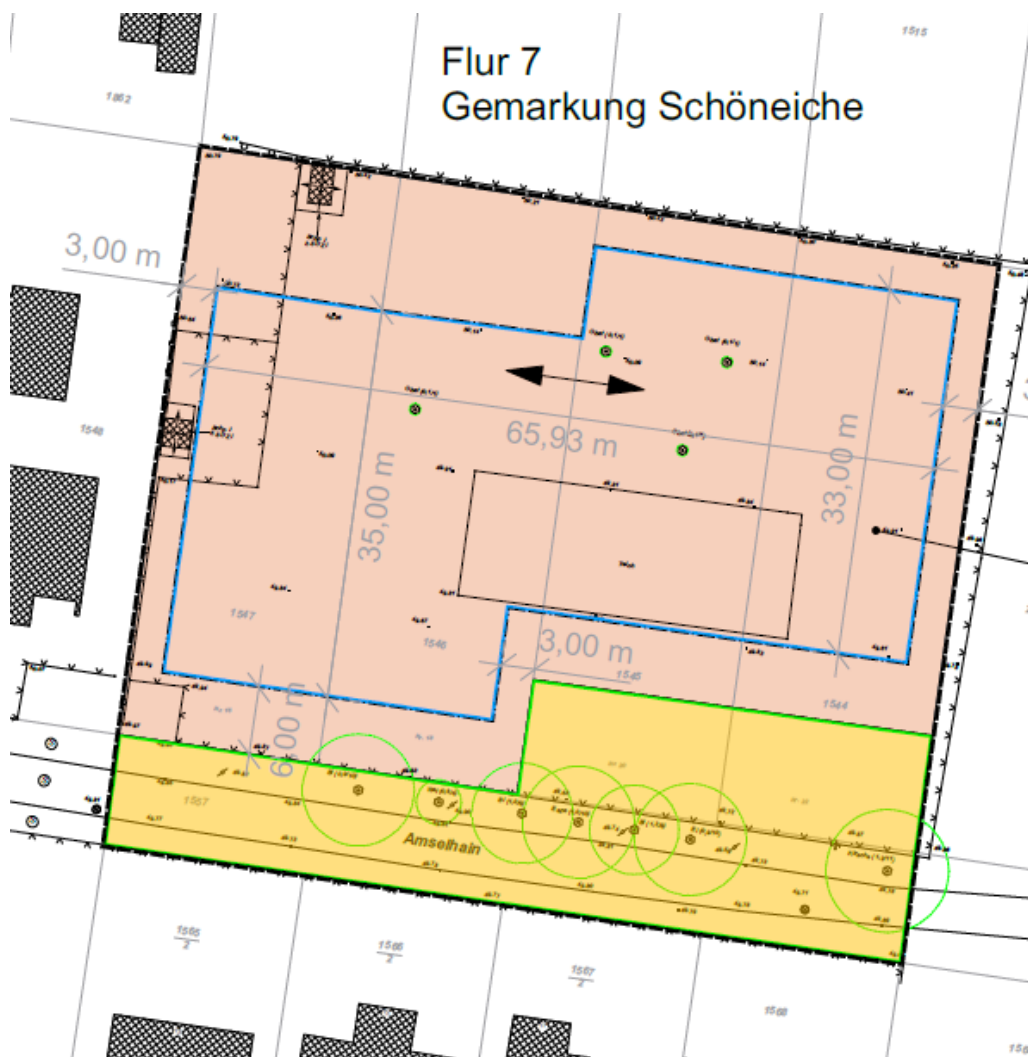
**Gemeinde  
Schöneiche bei Berlin**

Flur 7

Flurstücke 1544, 1545, 1546, 1547, Teilfläche 1557

# Begründung zum Bebauungsplan 23/17

## „Wohngebiet Amselhain“



Satzung  
Stand Dezember 2018

Gemeinde Schöneiche

Dorfaue 1

15566 Schöneiche bei Berlin

Planverfasser

kollektiv stadsucht

Joachim Faßmann

Lucas Opitz

Parzellenstraße 2

03046 Cottbus

info@kollektiv-stadsucht.com

0355 / 75 21 66 11

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A      Planzeichnung
- Teil B      Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

Begründung

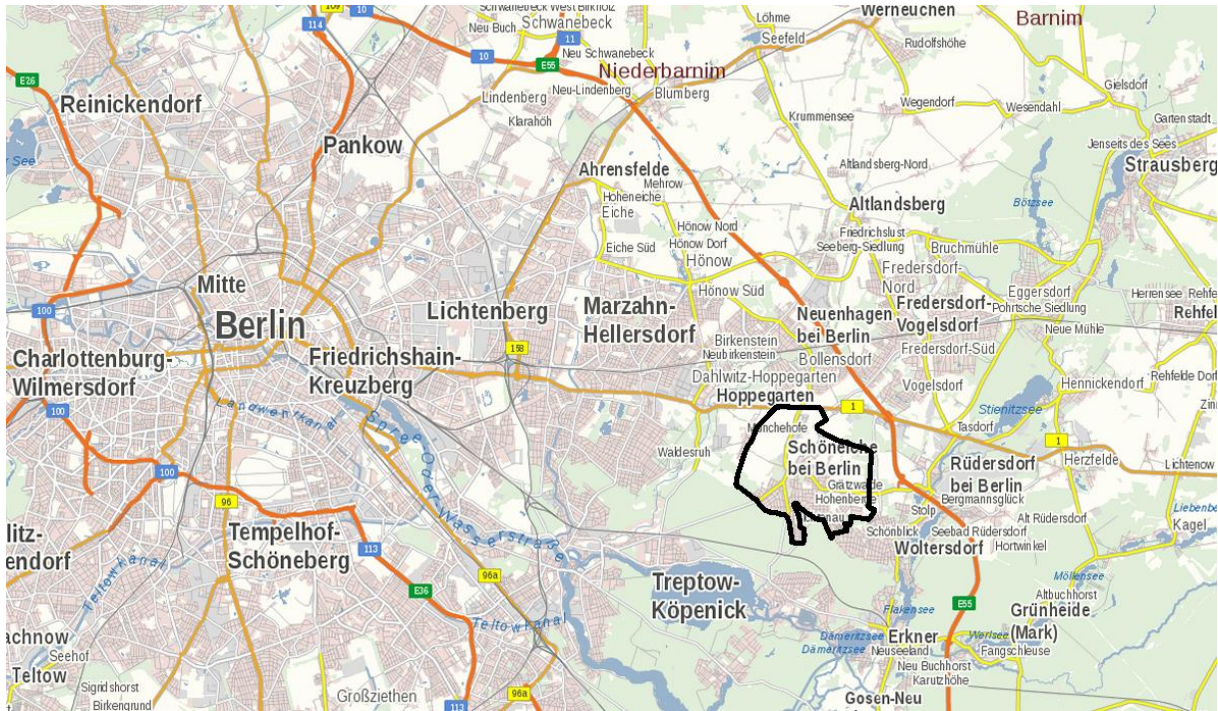
## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>5</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung .....	6
2.2	Bebauung und Nutzung .....	6
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Ver- und Entsorgung.....	7
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	8
3.3	Flächennutzungsplanung.....	8
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>9</b>
5.1	Nutzung der Baugrundstücke.....	9
5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
5.3	Regelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	10
<b>6</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>11</b>
6.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
6.2	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	11
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	11
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	12
7.3	Verkehr.....	12
7.4	Ver- und Entsorgung.....	12
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	12
7.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	12
7.7	Kosten und Finanzierung .....	12
<b>8</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>16</b>

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin liegt im Land Brandenburg, und grenzt direkt an die Stadt- und Landesgrenze des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick an. Sie zählt rund 12.600 Einwohner. Das Gemeindegebiet Schöneiches grenzt an Berlin (Ortsteile Friedrichshagen und Rahnsdorf) sowie an die Gemeinden Hoppegarten (Ortsteil Münchehofe), Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf, Rüdersdorf und Woltersdorf. Die unmittelbare Berliner Nachbarschaft ist ausschließlich bewaldet (Naherholungsgebiet Berliner Stadtforst).



Quelle: Gemeinde Schöneiche bei Berlin (Kommunale Geodaten, GeoBasis-DE/LGB 2018)

Das Plangebiet liegt im Osten Schöneiches, südlich der L302 (Kalkberger Straße) am Erschließungsweg Amselhain und besteht im Kern aus 4 Flurstücken (1544, 1545, 1546 und 1547), sowie anteilig dem Erschließungsweg Amselhain (Flurstück 1557). Die unmittelbare und nähere Umgebung sind durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Norden und Osten des Plangebiets befindet sich Landwirtschaftsfläche.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbebaute Flächen nördlich der Straße Amselhain. Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustandes der Straße sollen Erschließungsmaßnahmen im Amselhain durchgeführt werden. Für eine sinnvolle Abschnittsbildung ist die Einbeziehung der nördlichen Seite des Amselhains auf einer Länge von ca. 70 m sinnvoll. Mit der Abrundung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden unter Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur. Der Ortsrand wird dadurch klarer abgegrenzt.

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am Rande einer Einfamilienhaussiedlung. Dementsprechend ist auch die umgebende Bebauung charakterisiert, kleinteilig strukturierte, private Grundstücke, auf denen Einzel- und Doppelhäuser verortet sind - mit zugehörigen Gartenflächen. Die Baukörper der umgebenden Bebauung (Hauptnutzung Wohnen) variieren siedlungstypisch in ihrer Größe und Bauflucht. Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten bzw. Stellplätze sind ebenfalls individuell ausgestaltet. Die Dachformen sind vorwiegend als Satteldächer, Zelt-, (Krüppel-)Walmdach und vereinzelt als Flach- bzw. Pultdach ausgeprägt. Der Charakter der näheren, baulichen Umgebung ist daher sehr heterogen, auch wenn der Gesamteindruck sich als Einfamilienhaussiedlung homogen darstellt.

Die angezeigte Planungsabsicht sieht in einem Plangebiet von ca. 4.500 m<sup>2</sup> (0,45 ha) Fläche die Festsetzung eines Wohngebietes mit ca. 4 Baugrundstücken für bis zu 4 Einfamilienhäusern und deren Erschließung vor. Der Zuschnitt der Flurstücke entspricht der siedlungstypischen Größe. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzurechnen und im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Es grenzt nördlich an den Bebauungszusammenhang des Amselhains (§ 34 BauGB) an.



Quelle: Gemeinde Schöneiche bei Berlin (Kommunale Geodaten), GeoBasis-DE/LGB 2018

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flurstücke 1544, 1545 und 1546 sind unbebaut, zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich dort ein künstlich angelegter Teich. Auf dem Flurstück 1547 stehen zwei hölzerne Schuppen. Alle vier Flurstücke sind durch einen gemeinsamen Zaun eingefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung befindet sich eine Hecke.

### 2.3 Erschließung

Das Gebiet grenzt mit den Flurstücken 1544, 1545, 1546 und 1547 an den unbefestigten Anliegerweg Amselhain an, der als Flurstück 1557 teilweise im Geltungsbereich liegt und nicht ausgebaut ist.

Das Flurstück 1557 ist im Eigentum der Gemeinde Schöneiche. Am 07.12.2017 wurde eine Vorzugsvariante für den Ausbau der Erschließungsstraße Amselhain durch die Gemeindevertretung beschlossen und wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet. Diese Erschließung bindet sowohl die bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser als auch die geplante Bebauung an den öffentlichen Straßenraum an.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind straßenseitig voll erschlossen und grenzen an den öffentlichen Straßenraum.

Im öffentlichen Straßenraum des Amselhains befinden sich die Medien Frisch- und Abwasser, Strom und Gas. Die versorgungstechnische Erschließung der Einzel- und/oder Doppelhäuser erfolgt im Bereich der geplanten privaten Erschließung bis an die vorhandene Erschließung im öffentlichen Straßenraum.

Die Müllentsorgung wird entsprechend den Vorschriften des Entsorgers durch das Bereitstellen der Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum durchgeführt.

### 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b (i.V.m. § 13a) BauGB unter dem Aspekt der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 kann für das Vorhaben von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Für beschleunigte Verfahren führt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB weiterhin aus, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind (vgl. Kapitel 8). Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) bestehen. Die im Flächennutzungsplan gegenwärtig als Landwirtschaftsflächen definierte Flächen, sind seit einigen Jahren durch einen Zaun bzw. Hecke von dem angrenzenden größeren Flächenzusammenhang der Landwirtschaft abgetrennt und werden als Weideland genutzt.

### 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1544, 1545, 1546 und 1547 befinden sich im privaten Eigentum. Das Flurstück 1557 ist im Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Dorfaue 1, 15566 Schöneiche bei Berlin. Als Grundlage der Flurstücksangaben dient der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Ullner vom 25.10.2016.

### **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzurechnen. Es grenzt nördlich an den Bebauungszusammenhang des Amselhains (§ 34 BauGB) an. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) dargestellt. Der FNP wird im Verfahren berichtigt.

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planungsabsicht (Aufstellungsbeschluss) wurde mit Schreiben vom 20.01.2016 zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.02.2016 mitgeteilt:

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) enthält im Bereich der beiden Gebiete keine flächenbezogenen Festlegungen. Durch den Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet Schöneiche ist eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 4.2 LEP B-B gegeben.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde für Brandenburg in der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186) bekanntgegeben.

#### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, einschließlich 1. und 3. vereinfachter Änderung (rechtskräftig: 17.12.2003), weist für das Planungsgebiet Landwirtschaftsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB aus. Nach Abschluss der Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

### **4 PLANUNGSKONZEPT**

Das Areal (Flur 7) grenzt mit den Flurstücken 1544, 1545, 1546 und 1547 direkt an den Amselhain (Flurstück 1557) an. Im Norden und Osten dieser Flurstücke befindet sich Landwirtschaftsfläche.

Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustandes der Straße sollen Erschließungsmaßnahmen im Amselhain durchgeführt werden. Für eine sinnvolle Abschnittsbildung macht sich die Einbeziehung der nördlichen Seite des Amselhains auf einer Länge von ca. 70 m erforderlich. Aufgrund der nur einseitig bebauten Straße Amselhain im betreffenden Bereich wird beabsichtigt, durch Abrundung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine beidseitige Bebauung zu schaffen. Da es sich beim Amselhain um eine Sackgasse handelt, macht sich im Rah-



men der Erschließungsplanung die Herstellung eines Wendehammers erforderlich, der im vorhandenen Straßenraum nicht unterzubringen ist. Somit müssen für die Planung des Wendehammers ohnehin Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Mit der geplanten Einbeziehung der 4 unbebauten Grundstücke nördlich des Amselhains lassen sich die Aufwendungen für Straßen, Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Ver- und Entsorgung wirtschaftlich gestalten. Mit der Abrundung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden unter Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur. Es ist beabsichtigt mit dem Baugebiet ca. 4 erschlossene Grundstücke mit ca. 850 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu schaffen.

## **5 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO) festgesetzt. Dies begründet sich in der Eigenart der umgebenden Bebauung und des Gebietscharakters als Einfamilienhaussiedlung. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§ 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6, § 1 Abs. 9 BauNVO). Die städtebaulichen Gründe (§ 1 Abs. 9 BauNVO) liegen darin begründet, dass § 13b BauGB ausschließlich auf Wohnnutzungen abzielt. Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind daher nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bestimmt sowie die Festlegung von 2 Vollgeschossen. Dies leitet sich aus der Ausgestaltung des näheren Umfelds ab, sodass eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechender Freifläche dem Gebietscharakter entspricht.

#### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässig. Dies dient der Zielstellung, dass länger gestreckte Baukörper nicht der umgebenden Bebauung entsprechen und dadurch vermieden werden sollen.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO). Da es sich um eine Siedlung aus Ein- und Zweifamilienhäusern handelt, entspricht dies dem Gebietscharakter.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, welche so angelegt sind, dass mit einer Tiefe von 33m eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen gegeben

ist. In den umliegenden Grundstücken sind ebenfalls Wohngebäude sowohl im vorderen Bereich (ca. 6 m Bauflucht) als auch im hinteren Bereich vorzufinden. Andererseits soll eine in die Grundstückstiefe gestaffelte Bebauung mit Hauptnutzungen (Gebäude in zweiter Reihe) vermieden werden.

Um dies sicherzustellen, werden abweichende Tiefen der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) festgesetzt, so soll die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen 10 m betragen. Dies gilt nicht für seitliche Abstandsflächen. Unter Einhaltung der Baugrenzen ist eine Bebauung des Grundstücks mit 2 Wohngebäuden nicht mehr möglich, die flexiblen Bebauungsmöglichkeiten verbleiben.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist unter dem Aspekt der Nutzbarmachung von erneuerbaren Energien (und der entsprechenden Nutzung der Dachflächen) durch die Firstrichtung in Ost-West-Richtung (bzw. parallel zur nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze) vorgegeben. Die gegenüberliegende und an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist dementsprechend ebenfalls traufständig ausgerichtet.

#### 5.1.4 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

Im reinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die festgesetzte, abweichende Tiefe der Abstandsflächen sowie die abweichende Bauweise lassen dem Bauherren zwar die notwendige Flexibilität einer möglichen Bebauung, gestatten aber auch sehr tiefe Baukörper, die dem lockeren Siedlungscharakter entgegenstehen könnten. Um dem entgegen zu wirken wird zusätzlich die Größe der Baugrundstücke als Höchstmaß mit 1.000 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Damit sind pro Baugrundstück 200 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO zulässig, bei einer festgesetzten abweichenden Bauweise mit bis zu 20 m Gebäudelänge würde das z. B. einem Doppelhaus mit 10 m Breite entsprechen.

#### 5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Flurstück 1557 sowie Teilflächen der Flurstücke 1544 und 1545 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

#### 5.3 Regelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind nur zulässig: Pflasterbeläge, Beton- und Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Festsetzung dient der Sicherung von Versickerungsflächen und der Minimierung der Vollversiegelung.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere gilt für Einfriedungen, dass ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig sind. Dementsprechend sind Sockel unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### 5.4 Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet ist je volle 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## 6 UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB unter dem Aspekt der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 kann für das Vorhaben von einer Umweltprüfung, bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Für beschleunigte Verfahren führt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB weiterhin aus, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind (vgl. Kapitel 8). Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) bestehen.

Die auf den Flurstücken 1545 und 1546 befindlichen Obstbäume zählen entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (rechtskräftig: 06.09.2016) nicht zu den geschützten Bäumen.

### 6.2 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin plant die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innentwicklung nach § 13a BauGB. Das ca. 4.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schöneiche bei Berlin, Flur 7 auf den Flurstücken 1544, 1545, 1546, 1547 und teilweise auf dem Flurstück 1557. Die Planung hat eine Änderung der ausgeübten Nutzung als Landwirtschaftsfläche zur Folge.

Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustandes der Straße sollen Erschließungsmaßnahmen im Amselhain durchgeführt werden. Da es sich beim Amselhain um eine Sackgasse handelt, macht sich im Rahmen der Erschließungsplanung die Herstellung eines Wendehammers erforderlich, der im vorhandenen Straßenraum nicht unterzubringen ist. Somit müssen für die Planung des Wendehammers ohnehin Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Mit der geplanten Einbeziehung der 4 unbebauten Grundstücke nördlich des Amselhains

lassen sich die Aufwendungen für Straßen, Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Ver- und Entsorgung wirtschaftlich gestalten. Mit der Abrundung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden unter Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

## 7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen werden durch die Planung nicht berührt. Der Umfang der Innenentwicklung im Plangebiet hat keinen Einfluss auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

## 7.3 Verkehr

Der Umfang der Innenentwicklung im Plangebiet und die geplante Anzahl der Familienhäuser hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehr der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

## 7.4 Ver- und Entsorgung

Der Umfang der Innenentwicklung im Plangebiet und die geplante Anzahl der Wohnhäuser hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

## 7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

## 7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Da es sich bei den Flurstücken um Privatgrundstücke handelt, ist von keinen bodenordnenden Maßnahmen auszugehen. Die Ausgestaltung der auf den privaten Grundstücken (Flurstücke 1544, 1545) befindlichen Teilflächen der Erschließungsstraße / des Wendehammers sind nicht Teil dieses Bebauungsplans und werden gesondert behandelt.

## 7.7 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat die Planungskosten des Verfahrens gem. § 11 BauGB teilweise auf den Eigentümer der Baugrundstücke mit Planungsgewinn umgelegt.

Darüber hinaus entstehen keine Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes. Die mit dem Ausbau der Erschließungsstraße verbundenen Kosten sind nicht Bestandteil dieser Planung. Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde.

## 8 VERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Verweis auf § 13a i. V. m § 13 BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (das Gebiet umfasst eine Größe von 4.500 m<sup>2</sup>), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Das Verfahren wurde am 27.09.2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin eingeleitet. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzurechnen. Es grenzt nördlich an den Bebauungszusammenhang des Amselhains (§ 34 BauGB) an. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) dargestellt. Die Voraussetzungen zum Aufstellen des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) sind gegeben:

- Das Plangebiet soll eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Mit dem B-Plan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Es soll keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m § 13 BauGB angewendet werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

### Landesplanerische Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 22.02.2016 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

### Aufstellungsbeschluss:

Am 27.09.2017 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 23/17 „Wohngebiet Amselhain“ gefasst; der Beschluss (Nr. 6./2017/390) wurde vom 06.10. bis 10.11.2017 ortsüblich in den Bekanntmachungskästen sowie im Amtsblatt Nr. 10 vom 14.11.2017 bekannt gemacht.

### Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB):

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde im Zeitraum vom 23.10.2017 bis 07.11.2017 öffentlich informiert. Ein Bürger äußerte sich zur geplanten Neuausweisung von Außenbereichsflächen negativ.

### Umfang und Detaillierungsgrad der arten- und biotopschutzrechtlichen Untersuchungen:

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 10.11.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der arten- und biotopschutzrechtlichen Untersuchungen aufgefordert. Mit Schreiben vom 24.01.2018 teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass aufgrund der Nutzung als Weidefläche für Alpakas keine schützenswerte Biotopstruktur vorhanden und mit dem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen ist.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### Beschlussfassung des Entwurfs zur Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 02.05.2018 zur Auslegung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.05. bis 25.06.2018 (§ 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 23/17 „Wohngebiet Amselhain“ fand in der Zeit vom 23.05. bis 25.06.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es sind von zehn Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingegangen.

So wurde angeregt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Reinen Wohngebiet auszuschließen sind, da sich die Anwendung des § 13b BauGB auf die Vorbereitung von

Wohnflächen bezieht und es keine Regelung über die Zulässigkeit von Folgebauten (Schule, KiTa, etc.) gibt. Weiterhin wurde der Hinweis formuliert, dass eine maximale Grundstücksgröße festgesetzt werden sollte, um die Absicht der Gemeinde eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen, zu sichern. Durch die bisherige Festlegung nur eines durchgängigen Baufensters (und keiner zusätzlichen Regelung von Grundstücksgrenzen) könnten auch große Baukörper errichtet werden.

Beiden Anregungen wird seitens der Gemeinde entsprochen, sodass eine Änderung des Entwurfs und eine erneute Auslegung erforderlich werden.

Die weiteren Stellungnahmen hatten lediglich hinweisenden Charakter und wurden zur Kenntnis genommen bzw. ggf. redaktionell angepasst.

#### Beschlussfassung des 2. Entwurfs zur Auslegung:

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 24.09.2018 durch die Gemeindevertretung zur Auslegung beschlossen. Die Planzeichnung und Begründung wurden gebilligt.

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte verkürzt in der Zeit vom 11.10. bis 26.10.2018 (§ 13b i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB).

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13b i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB):

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 11.10. bis 26.10.2018 statt. Die Auslegung erfolgt gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB). Dabei wurden elektronische Informationstechnologien genutzt (§ 4a (4) BauGB).

Es wurde eine Stellungnahme der AG Bauleitplanung des Landkreises Oder-Spree abgegeben, deren Anregung zur Regelung der Abstandsflächen sich nicht auf die geänderten Teile des Entwurfs bezog und somit keine Stellungnahme zu den ergänzten Teilen abgegeben wurde. Die im Verfahren nach § 13b i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf abgegebenen Stellungnahme hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin im Einzelnen geprüft, abgestimmt und angenommen. Das detaillierte Ergebnis ist im Abwägungsprotokoll enthalten.

#### Beschlussfassung des 2. Entwurfs als Satzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin beschloss in der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am 09.01.2019 den Bebauungsplan 23/17 „Wohngebiet Amselhain“ in der Fassung von Dezember 2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Begründung wurde gebilligt.

## **9 RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 39 vom 19. Dezember 2018)

### **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist)

Redaktionell geändert: Januar 2019.