

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **22/17**

**„Wohngebiet Tasdorfer- / Rehfelder Straße“**



**Gemeinde**

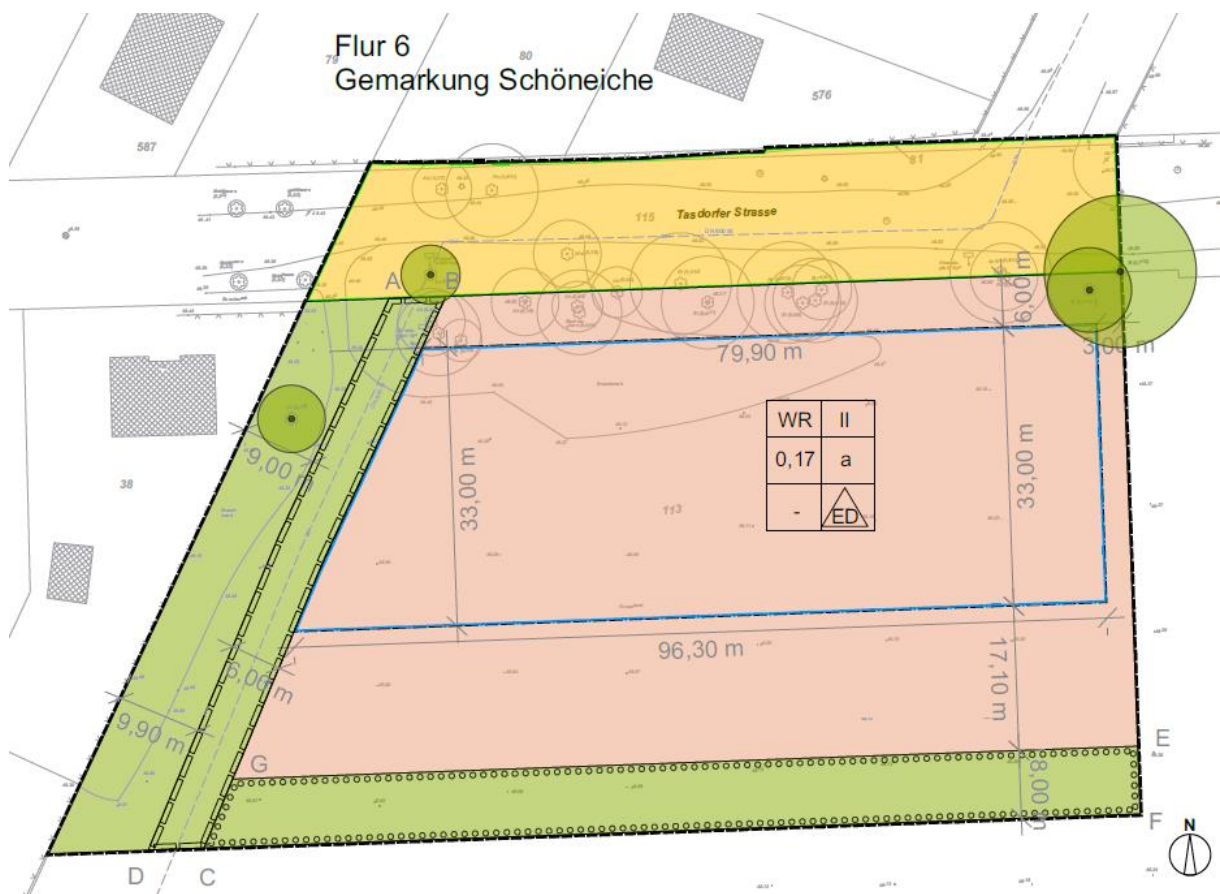
**Schöneiche bei Berlin**

Flur 6

Teilflächen der Flurstücke 81, 113 und 115

# Begründung zum Bebauungsplan 22/17

## „Wohngebiet Tasdorfer- / Rehfelder Straße“



Satzung

Stand September 2019

Gemeinde Schöneiche

Dorfaue 1

15566 Schöneiche bei Berlin

Planverfasser

kollektiv stadtsucht

Joachim Faßmann

Lucas Opitz

Parzellenstraße 2

03046 Cottbus

info@kollektiv-stadt-  
sucht.com

0355 / 75 21 66 11

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A      Planzeichnung
- Teil B      Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Durchführung von Artenschutzbegutachtungen im Bebauungsplangebiet 22/17 „Wohngebiet Tasdorfer-/Rehfelder Straße“ in Schöneiche bei Berlin

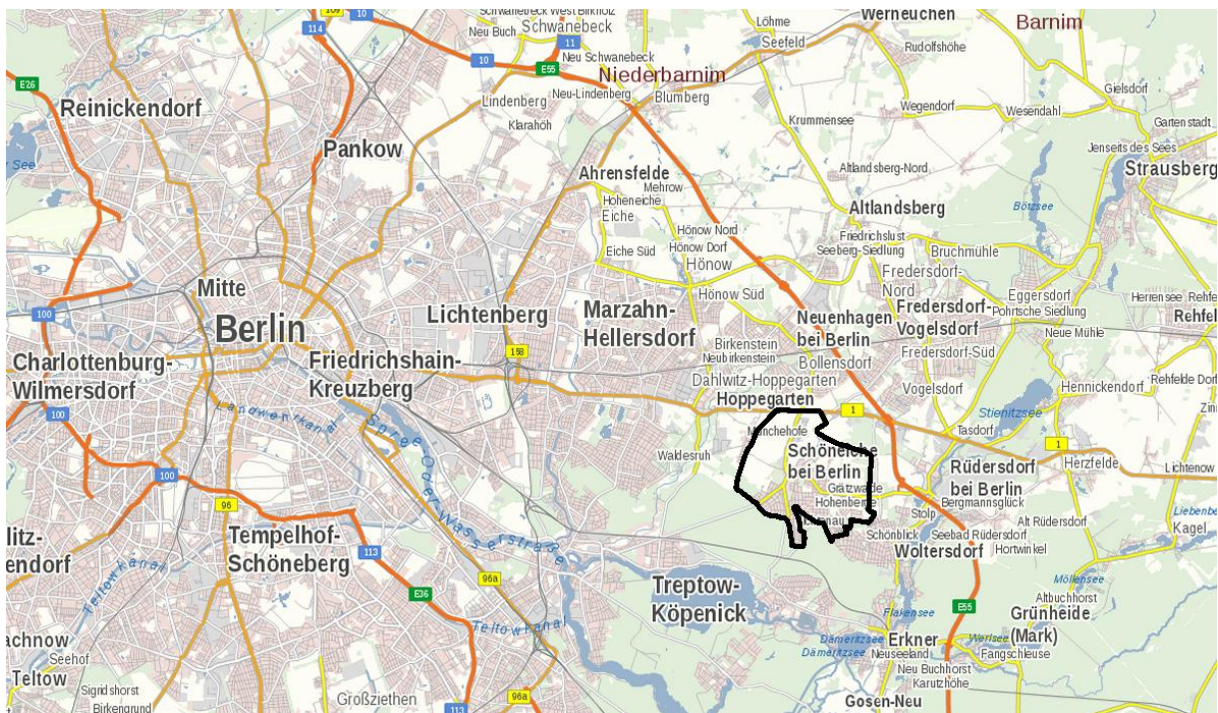
## INHALTSVERZEICHNIS

<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 .....	7
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>9</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
5.4	Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
<b>6</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>11</b>
6.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
6.2	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	12
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	13
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	13
7.3	Verkehr.....	13
7.4	Ver- und Entsorgung.....	13
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	13
7.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	14
7.7	Kosten und Finanzierung .....	14
<b>8</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGE 1: ARTENSCHUTZBEGUTACHTUNG</b> .....	<b>18</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 Norden Schöneiches, in dem Kreuzungsabschnitt Tasdorfer- / Rehfelder Str. und besteht im Kern aus den Teilflächen der Flurstücke 81, 113 und 115. Die unmittelbare und nähere Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Süden und Osten des Plangebiets befinden sich Landwirtschaftsflächen.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbebaute Flächen südlich der Tasdorfer Straße. Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustandes der Straße zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren Erschließungsmaßnahmen in der Tasdorfer- und Rehfelder Straße geplant, die bis Ende 2018 weitgehend durchgeführt wurden. Für eine sinnvolle Abschnittsbildung war die Einbeziehung der südlichen Seite der Tasdorfer Straße auf einer Länge von ca. 90 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. Das gesamte Wohngebiet ist durch eine Vielzahl von Bäumen (Laub- und Nadelgehölze) charakterisiert. 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. 8.700 m<sup>2</sup> (~0,9 ha) Fläche die Festsetzung eines Wohngebietes mit ca. 8 Baugrundstücken für bis zu 8 Einfamilienhäuser und deren Erschließung vor. Der Zuschnitt des Flurstücks 113 ermöglicht eine anschließende Aufteilung in kleinere Flurstücke in siedlungstypischer Größe. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzurechnen und im Flächennutzungsplan (FNP) als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Es grenzt östlich und südlich an den Bebauungszusammenhang des Siedlungskörpers (§ 34 BauGB) an.



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

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Die Teilflächen der Flurstücke 81, 113 und 115 sind unbebaut. Die Teilfläche der Flurstücke 113 und 115 (südlicher Rand der Tasdorfer Straße) war durch einen Gehölzstreifen begleitet, der im Frühjahr 2018 nach Bauarbeiten und der Beseitigung von Bruchholz gelichtet wurde. An der westlichen Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung befindet sich ein Zaun mit Heckenbewuchs.

## 2.3 Erschließung

Das Gebiet grenzt mit der Teilfläche des Flurstücks 113 an den zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbefestigten Anliegerweg der Tasdorfer Straße an, der als Flurstück 115 teilweise im Geltungsbereich liegt. Im Zuge der Straßenbaumaßnahme Rehfelder-/Tasdorfer Straße wurde auch die im Geltungsbereich befindliche Verkehrsfläche hergestellt.

Diese Erschließung bindet sowohl die bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser als auch die geplante Bebauung an den öffentlichen Straßenraum an.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist straßenseitig voll erschlossen und grenzt an den öffentlichen Straßenraum an.

Im öffentlichen Straßenraum der Tasdorfer Straße befinden sich die Medien Frisch- und Abwasser, Strom und Gas. Damit ist die versorgungstechnische Erschließung des Baugebiets gesichert. Im Zuge der Vorbetrachtung wurde geprüft, ob die bestehende Gashochdruckleitung verlegt werden könnte. Dies hat sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen als nicht möglich herausgestellt, sodass diese in der Planung berücksichtigt werden musste.

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 BauGB unter dem Aspekt der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a (1) Satz 5 BauGB) bestehen, jedoch durch das Vorhandensein des Gehölzstreifens an der Tasdorfer Straße eine Brutvogelkartierung erforderlich ist, ebenso wie eine Potentialabschätzung des Übergangsver-

haltens potentiell vorkommender Reptilien zwischen Gehölzsaum und Ackerbrache. In der Artenschutzbegutachtung für das Bebauungsplangebiet wurden keine geschützten Arten gesichtet (siehe Anlage).

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 113 befindet sich im privaten Eigentum. Die Flurstücke 115 und 81 sind 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 im Westen an den Bebauungszusammenhang der Siedlung an der Tasdorfer Straße (§ 34 BauGB) an. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (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 6) grenzt mit dem Flurstück 113, direkt an die Tasdorfer Straße (Flurstück 81 und Teilfläche 115) an. Im Süden und Osten dieser Teilfläche des Flurstücks befindet sich eine Landwirtschaftsfläche.

Aufgrund des früher mangelhaften baulichen Zustandes der Straßen wurden Erschließungsmaßnahmen in der Tasdorfer- und Rehfelder Straße durchgeführt. Für eine sinnvolle Abschnittsbildung machte sich die Einbeziehung der südlichen Seite der Tasdorfer Straße auf einer Länge von ca. 90 m erforderlich. Aufgrund der bis dahin nur einseitig bebauten Straße im betreffenden Bereich war beabsichtigt, durch Abrundung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine beidseitige Bebauung zu schaffen. Mit der geplanten Einbeziehung des unbebauten Grundstücks südlich der Tasdorfer Straße 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. 8 erschlossene Grundstücke mit ca. 700 - 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu schaffen.

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

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der 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 0,17 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 33 m 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.

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

Im reinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 1.100 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 1.100 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

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

Die Teilflächen der Flurstücke 81 und 115 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Freihaltung der Trasse der Erdgashochdruckleitung. Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die Fläche ABCDA ist von jeglicher Bebauung und Geländemodellierung freizuhalten. Die Bepflanzung der Fläche mit Bäumen ist nicht zulässig. Sie ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gashochdruckleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

#### 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

Am westlichen und am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Sie gliedert sich in 2 Teilflächen, die Fläche ABCDA, die mit einem 6 Meter breiten Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgestattet ist und die Fläche CGEFC. Letztere hat eine Größe von ca. 870 m<sup>2</sup> und wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Auf dieser Fläche ist eine Feldheckenartige Bepflanzung vorgesehen.

Die Feldhecke soll nach Anwuchs auch zur Verbesserung der Brut- und Lebensstätten der im Bereich des Bebauungsplanes vorgefundenen Brutvogelarten dienen. Die Art der Bepflanzung ist in einer textlichen Festsetzung geregelt:

Auf der Fläche CGEFC sind insgesamt 8 Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm und insgesamt 400 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzenauswahl soll gemäß Pflanzliste erfolgen.

Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche auch Baumpflanzungen zuzulassen, die die Bauherren im Gebiet aufgrund der gemeindlichen Baumschutzsatzung für etwaige Fällungen geschützter Bäume leisten müssen. Dazu soll ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern vor Satzungsbeschluss geschlossen werden, der auch die ganzheitliche Bepflanzung der ungeteilten Fläche absichert.

Zusätzlich werden im nordöstlichen Teil des Baugebiets zwei Eichen und im nordwestlichen Teil, in der öffentlichen Verkehrsfläche, ein Ahorn sowie in der geplanten privaten Grünfläche ein Ahorn zum Erhalt festgesetzt. Diese Maßnahmen sollen dem Landschaftsbild und dem Lebensstättenchutz (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) dienen. Die Erhaltungsfestsetzung der übrigen Bäume im nördlichen Bereich ist aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen. Es handelt sich um folgende Bäume:

- Baumgruppe aus Ahorn (Umfang 0,4 m, Ahorn 0,6 m und Eschenahorn 0,6 m. Alle Bäume weisen Fehlwuchs und Schiefstand aus.
- Ahorn 0,7 m, 2-stämmig
- Weidentorso
- Gruppe aus 2 x Ahorn 0,6 m und Eschenahorn 0,9 m, alle krüppelig aufgewachsen
- Eiche 1,1 m, Teilstamm gefallen
- Ahorn 0,9 m, Rindenschaden

- Gruppe aus 3 Eichen 0,6 m und 2x 0,9 m, teilweise 2-stämmig, alle sehr schiefwüchsig und ausladend.

Alle Bäume standen im Unterstand von bereits aus Verkehrssicherungsgründen gefälltten Pappeln und weisen daher keinen geraden Wuchs auf und sind überwiegend licht. Die Bäume ab 0,6 m Stammumfang unterliegen dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Darüber hinaus wird zur Erhaltung des Landschaftsbildes festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet je volle 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Eine Pflanzliste mit heimischen Bäumen und Sträuchern wird auf der Planzeichnung dargestellt und der Begründung angefügt und soll bei der Auswahl der Gehölze herangezogen werden.

## 6 UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB unter dem Aspekt der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a (1) Satz 5 BauGB) bestehen.

In der Artenschutzbegutachtung für das Bebauungsplangebiet wurden keine geschützten Arten gesichtet (siehe Anlage, Kapitel 7).

Um Verluste von Brutstätten von Vögeln sowie von sonstigen besonders geschützten Arten zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der im BNatSchG § 39 festgelegten Frist erfolgen (01. März bis 30. September). Dies wird als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.

### 6.2 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

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

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin plant die Aufstellung eines Bebauungsplans unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB. Das ca. 8.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schöneiche bei Berlin, Flur 6 auf Teilflächen der Flurstücke 81, 113 und 115. Die Planung hat eine Änderung der ausgeübten Nutzung als Landwirtschaftsfläche zur Folge.

Aufgrund des früher mangelhaften baulichen Zustandes der Straße wurden Erschließungsmaßnahmen der Tasdorfer Straße durchgeführt. Mit der Einbeziehung des geplanten Baugebiets südlich der Tasdorfer Straße 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

Die geringe Größe des Baugebiets für bis zu 8 Einfamilienhäuser hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehr der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

### 7.4 Ver- und Entsorgung

Die geringe Größe des Baugebiets für bis zu 8 Einfamilienhäuser hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Im Zuge der Vorbetrachtung wurde geprüft, ob die bestehende Gashochdruckleitung verlegt werden könnte. Dies hatte sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen als nicht möglich herausgestellt, sodass diese in der Planung berücksichtigt werden musste.

### 7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

## 7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Da es sich bei dem Flurstück 113 um ein Privatgrundstück handelt, ist von keinen bodenordnenden Maßnahmen auszugehen.

## 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 wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Verweis auf § 13a i. V. m § 13 BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt .

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a (1) Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (das Gebiet umfasst eine Größe von 8.700 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 (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 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (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 wird im Zuge des Verfahrens berichtigt.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzurechnen. Es grenzt südlich und östlich an den Bauungszusammenhang der Tasdorfer Straße (§ 34 BauGB) an. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (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 (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 (1) Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a (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 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

### Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 20.01.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 22.02.2016 mitgeteilt.

### Aufstellungsbeschluss

Am 27.09.2017 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 22/17 „Wohngebiet Tasdorfer-/ Rehfelder Straße“ gefasst; der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde im Zeitraum vom 03.11.2017 bis 20.11.2017 öffentlich informiert.

### 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 für den Gehölzstreifen am südlichen Rand eine Brutvogelkartierung einschließlich der Erfassung von Höhlenbäumen erforderlich sei. Die großen Eichen sollten im B-Plan zum Erhalt festgesetzt werden, da sie ortsbildprägend seien. Zusätzlich sei eine Potenzialabschätzung durch einen Fachgutachter erforderlich, der das Vorhandensein von Reptilien und anderer biotopanzeigender Arten in der Ackerbrache untersucht.

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 27.06.2018 zur Auslegung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.07. bis 20.08.2018 (§ 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 22/17 „Wohngebiet Tasdorfer- / Rehfelder Straße“ fand in der Zeit vom 18.07.2018 bis zum 20.08.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es sind von 15 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingegangen.

So wurde angeregt, dass für den Verlauf der Gashochdruckleitung ein Schutzstreifen einzurichten ist und diese Fläche von jeglicher Bebauung und Geländemodellierung freizuhalten und durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu sichern ist. Zusätzlich wird die westlich an den Schutzstreifen angrenzende, ca. 10 m breite private Grünfläche sowie südlich des Wohngebiets eine ca. 8 m breite private Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt, sodass der Biotopverbund und die Vielfalt von Brut-, Nist- und Lebensstätten am Standort zukünftig verbessert werden kann. Dafür sollte der Geltungsbereich im Süden um ca. 8 m vergrößert werden.

Es werden heimische Bepflanzungen laut Pflanzliste angesiedelt. Zur Pflege soll ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern vor Satzungsbeschluss geschlossen werden, der die ganzheitliche Bepflanzung der ungeteilten Fläche absichert.

Des Weiteren wird zusätzlich zur abweichenden Tiefe der Abstandsflächen, die Größe der Baugrundstücke als Höchstmaß mit 1.100 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ auf 0,17 festgesetzt. Diesen 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.

Die Abwägung wurde in der Gemeindevertretersitzung am 14.02.2019 beschlossen.

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

### Beschlussfassung des 2. Entwurfs zur Auslegung:

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit erweitertem Geltungsbereich wurde am 21.03.2019 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 in der Zeit vom 15.04.2019 bis 16.05.2019 (§ 13b i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Es wurde eine Stellungnahme abgegeben. Der wesentliche Teil der Anmerkungen bezog sich allerdings nicht auf die Änderungen der erneuten Entwurfsauslegung, sondern sind als allgemeine Anmerkungen einzuschätzen. So die Stellungnahme, die sich auf die gleichzeitige Ausweisung von Grünflächen und Wegflächen (mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Flächen) bezieht, bei der die Teilfläche ABCDA als Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung nicht mit Bäumen bepflanzt werden darf, dies auf der restlichen Grünfläche jedoch uneingeschränkt möglich ist. Es wurde in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gegeben ist und die Breite des Schutzstreifens vom Unternehmensträger festgelegt wurde – demzufolge ausreichend breit bemessen ist. Hinsichtlich des Baumschutzes wurde hinterfragt, dass nur vier Bäume als erhaltenswert eingestuft wurden. Hierbei wurde konstatiert, dass im Zuge der Straßenbaumaßnahme im Norden des Geltungsbereichs auch eine Bepflanzung mit geeigneten Bäumen erfolgt.

#### 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 15.04.2019 bis 16.05.2019 statt. Die Auslegung erfolgte 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 durch das Bauordnungsamt – Sachgebiet Technische Bauaufsicht des Landkreises Oder-Spree abgegeben, deren Anregung sich erneut auf die Regelung der Abstandsflächen und nicht auf die geänderten Teile des Entwurfs bezog. Seitens der Gemeinde Schöneiche wurde ein Antwortschreiben formuliert, dass den Sachverhalt und das Ergebnis der ersten Abwägung erläutert und um eine hinreichende Begründung der Feststellung bittet. Eine Stellungnahme auf das Schreiben der Gemeinde wurde jedoch nicht abgegeben. Die im Verfahren nach § 13b i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf abgegebene Stellungnahme hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin im Einzelnen geprüft und abgestimmt. Das detaillierte Ergebnis ist im Abwägungsprotokoll enthalten.

#### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin beschloss in der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am 25.09.2019 den Bebauungsplan 22/17 „Wohngebiet Tasdorfer- / Rehfelder Straße“ in der Fassung von September 2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Begründung wurde gebilligt.

Zuvor wurde in gleicher Sitzung dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schöneiche bei Berlin und den Grundstückseigentümern über Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22/17 „Wohngebiet Tasdorfer-/Rehfelder Straße“ zugestimmt. Der Vertrag regelt die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche laut Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Übernahme der Kosten durch die derzeitigen Grundstückseigentümer.

## **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)

## **10 ANLAGE 1: ARTENSCHUTZBEGUTACHTUNG**