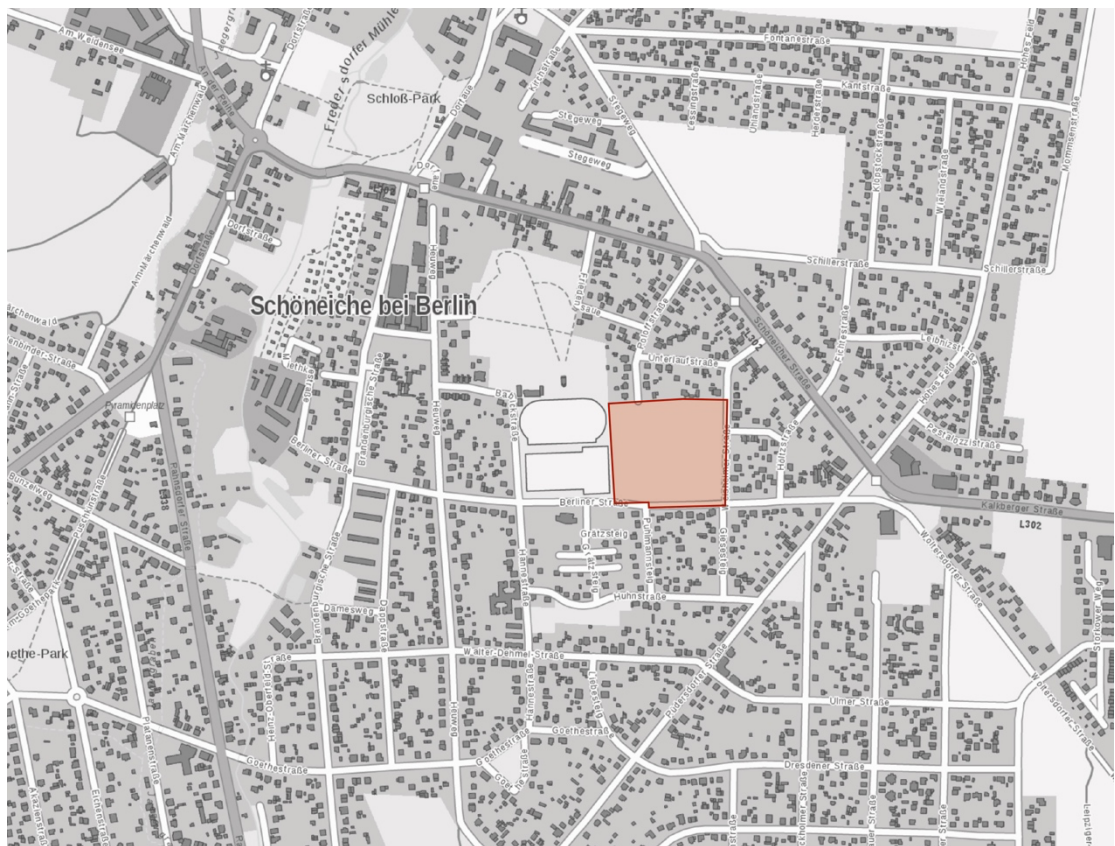


## Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

### ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG zum Bebauungsplan gem. § 10a Abs. 1 BauGB



**Abbildung: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.**  
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

Cottbus/Schöneiche bei Berlin, 06.11.2020

## **INHALT**

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Ziel der Bebauungsaufstellung	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan	3
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung	4
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	5
6.	Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung der möglichen Planungsalternativen	6

## **1. Vorbemerkungen**

Diese zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB gibt eine Übersicht über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren. Außerdem wird erläutert, aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

In zentraler Lage des Gemeindegebietes liegen die Sportanlagen „Babickstraße“ mit entsprechenden Funktionsgebäuden und Sportfreiflächen. Die vorhandenen Sportanlagen sind für die wachsende Zahl der dort ansässigen Sportler nicht ausreichend. Der Trainings- und Spielbetrieb wird derzeit mit großem Organisationsaufwand und unter Nutzungseinschränkungen ermöglicht. Die ansässigen Sportvereine gehen für die nahe Zukunft von einem weiteren Mitgliederzuwachs aus, was demographische Prognosen bestätigen.

Seit 2013 wurde deshalb in der Gemeinde unter dem Titel „Haus des Sports“ der Bedarf eines neuen Sportfunktionsgebäudes diskutiert, welches alle derzeitigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen der ansässigen Vereine und weiterer Nutzer berücksichtigen soll. Zur abschließenden Bestimmung des Standortes für den Neubau des „Haus des Sports“ wurde im Jahre 2015 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Im Ergebnis dieser Studie zeigte sich der zusätzliche Bedarf an Sportaußenflächen, die im Zuge der Standortbetrachtung und -entwicklung ebenso berücksichtigt wurden.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes begründete sich in der Zuordnung der Flächen zum Außenbereich und der geplanten Nutzungsart des westlichen Teils des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke. Die weiteren Bereiche sollen als Wohngebiete entwickelt werden. Der Bebauungsplan setzt die gemeindlichen Zielstellungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung im Grundsatz um, wobei es zu einer Flächenverschiebung zwischen der Größe der Wohnbaufläche und der Größe der Gemeinbedarfsfläche kommt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wurde der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung der vorhandenen Sportanlage „Babickstraße“ und für ein Wohngebiet geschaffen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die größten Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Berliner Straße-Nord“ sind auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen zu erwarten, da bisher unversiegelte Flächen neu versiegelt werden können und die Beseitigung einer extensiven Wiesenfläche mit der Reduktion von Pflanzenstandorten einhergeht. Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes ist zu erwarten, dass durch die Erhöhung der Bebauungsdichte durch Bebauung bisher unbebauter Flächen die bestehende Eigenart des Gemeindegebietes verändert wird.

Durch Neuanlage von Grün- und Gartenflächen, in die die vorhandenen Bäume in den Randbereichen integriert werden können, werden die Ein- und Durchgrünung im Plangebiet aufgewertet sowie neue Pflanzen- und Tierlebensräume etabliert. Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen im Wesentlichen aus Baum- und Strauchpflanzungen. Als Ausgleich für die Verluste von Vegetation und zur Gewährleistung einer Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete sind Baumpflanzungen durch eine Festsetzung berücksichtigt. Durch die qualitativ hochwertige Begrünung in den privaten Grünflächen (Grünverbindung) werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Einzelbäumen negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation vermindert. Die Gliederung der Baugebiete mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebietes integriert werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen vermieden werden.

Auch wenn durch einen überwiegenden Baumerhalt Eingriffe und Verluste in wertvolle Strukturen vermieden werden konnten, waren neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, für den Verlust der extensiven Wiesenfläche externe Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet von Schöneiche bei Berlin umzusetzen. Innerhalb einer Ackerfläche werden zwei bereits vorhandene, wertvolle Landschaftsbestandteile durch eine neu anzulegende Feldgehölzhecke verbunden. Damit ergibt sich eine qualitativ hochwertige Kompensationswirkung, die allen abiotischen und biotischen Schutzgütern, insbesondere jedoch dem Klima, der Fauna sowie der Biotopverbindung und dem Landschaftsbild zugutekommt.

Durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen, werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen. Den Belangen des Grundwasserschutzes wurde damit in der Planung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Aufgrund des Freizeitlärms durch den Sportbetrieb wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen und aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen geäußerten Bedenken, Hinweise und Anregungen sind, sofern sie planungsrechtlich relevant waren, berücksichtigt, abgewogen und soweit erforderlich inhaltlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Nachfolgend werden lediglich die nicht berücksichtigten Belange und diejenigen Belange, die zu einer Planänderung führten, dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung regte die AG Bauleitplanung des Landkreises Oder-Spree an, die Bebauung im gesamten Plangebiet auf zwei Vollgeschosse zu beschränken und auf die geplante Dreigeschossigkeit an der Berliner Straße zu verzichten, da in der Gemeinde ein hoher Grünanteil, ohne übermäßig dichte Bebauung zu favorisieren sei. Dem wurde nicht gefolgt, da für das südliche Plangebiet die Herstellung belegungsgebundenen Wohnraums vorgesehen und damit eine ökonomische Grundstücksausnutzung erforderlich ist. Städtebaulich eignet sich die Berliner Straße für eine dichtere Bebauung, da sich hier mit der Sportanlage und dem zukünftigen „Haus des Sports“ sowie der Kindertagesstätte bereits funktionale und bauliche Sonderbausteine, die nicht der üblichen, kleinteiligen Baustruktur entlang der Wohnstraßen und Wohnwege entsprechen, befinden.

Das Landwirtschaftsamt, Sachgebiet Agrarentwicklung äußert Bedenken hinsichtlich des Entzugs landwirtschaftlicher Flächen durch Bebauung. Es wurden im Folgenden die Belange der Wohnbedürfnisse der

Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft gegeneinander abgewogen. Für die innerhalb des Siedlungsgefüges liegende, landwirtschaftliche Fläche sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der Lage innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches Schöneiches und der geringen Ausdehnung wurde eingeschätzt, dass die Landwirtschaftsfläche langfristig keine flexible landwirtschaftliche Ausnutzung zulässt. Die Erweiterung der Sportanlage in integrierter Lage trägt dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da eine Neuanlage einer Sportstätte einen erheblich höheren Flächenbedarf und damit gegebenenfalls auch den Verbrauch an Landwirtschaftsflächen verursachen würde. Aufgrund der Lage innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches Schöneiches wurde der Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zum Zwecke der Entwicklung von Gemeinbedarfs- und Wohngebietsflächen der Vorzug gegeben.

Im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gab das Landesamt für Umwelt und Verkehr, Abteilung Technischer Umweltschutz, verschiedene Hinweise zur Schalltechnischen Untersuchung, die zum einen dem besseren Verständnis beitragen sollten und zum anderen konkrete Korrekturen betrafen. Aufgrund der Hinweise konnte eine textliche Festsetzung zu besonderen baulichen Vorkehrungen nachgeschützter Räume entfallen. Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend der vorgebrachten Maßgaben überarbeitet. Aufgrund von Stellungnahmen der Fachämter untere Naturschutzbehörde sowie Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung des Landkreises Oder-Spree erfolgten darüber hinaus zwei Änderungen von Festsetzungen. Für die straßenbegleitenden Bäume entlang der Weisheimerstraße wurde die Baumart festgelegt, um das Nachpflanzgebot für die geschützte Allee zu präzisieren. Weiterhin wurde der Anregung gefolgt, die Abweichung der festgesetzten Firstrichtung für Doppelhäuser, die von der Weisheimerstraße erschlossen werden, in die textliche Festsetzung mit aufzunehmen, anstatt die zulässige Ausnahme lediglich in der Begründung zu beschreiben.

Aufgrund der Änderungen wurde der Bebauungsplan im verkürzten Verfahren erneut ausgelegt sowie eine weitere Trägerbeteiligung durchgeführt.

Die im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung vorgebrachten Belange bezogen sich nicht auf die Änderungen bzw. Ergänzungen des 2. Bebauungsplanentwurfes und waren nicht Gegenstand der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und somit nicht abwägungsrelevant. Jedoch wurde im Zuge der erneuten Beteiligung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree festgestellt, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung des Grünordnungsplanes teilweise zu überarbeiten ist. Daraufhin wurde die gesamte Berechnung redaktionell überarbeitet und aktualisiert.

Im Ergebnis ließ sich feststellen, dass das Gesamtdefizit lediglich um 60 m<sup>2</sup> erhöht wurde. Auch die prozentuale Zuordnung des Gesamtdefizits auf die einzelnen Verursacher blieb unverändert. Eine erneute Offenlage war aufgrund dieser redaktionellen Änderung nicht notwendig.

## **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken, Hinweise und Anregungen sind, sofern sie planungsrechtlich relevant waren, berücksichtigt, abgewogen und soweit erforderlich inhaltlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Nachfolgend werden lediglich die nicht berücksichtigten Belange und diejenigen Belange, die zu einer Planänderung führten, dargestellt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und Einwendungen betrafen in erster Linie die Zunahme der Lärmbelastung durch die Erweiterung der Sportstätte und die damit verbundenen, negativen Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner. Aufgrund dieser Einwendungen wurden weitere Planungsalternativen untersucht und im folgenden Verfahren die Außensportflächen

reduziert sowie auf die Möglichkeit der Errichtung einer Sporthalle innerhalb der Gemeinbedarfsfläche verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde einigen Einwendungen nicht gefolgt. So wurde der maximal zulässige Versiegelungsgrad der Baugrundstücke nicht verringert, um eine sinnvolle Ausnutzung im Sinne der städtebaulichen Konzeption zu gewährleisten. Des Weiteren wurde auf eine Regelung zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge verzichtet, da dies den Bestimmungen zum Wasserschutzgebiet III B widerspricht. Auch wurde die geforderte Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung von Vorgartenzonen nicht umgesetzt, da dies bereits in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt wird. Auch wurde dem Vorschlag der Festsetzung einer bestimmten Baumart in der privaten Grünfläche nicht gefolgt, da dies im Sinne einer großen Strukturvielfalt nicht erwünscht war.

Aufgrund von Hinweisen und Einwendungen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in den Bebauungsplan neue Festsetzungen zur Erhöhung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere und Amphibien sowie durch das Verbot von Sockeln und einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden aufgenommen. Weiterhin wurde die Festsetzung des Pflanzgebotes von einem großkronigen Baum pro Baugrundstück um den Fakt ergänzt, dass dieser zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Aufgrund der Änderungen wurde der Bebauungsplan im verkürzten Verfahren erneut ausgelegt sowie eine weitere Trägerbeteiligung durchgeführt.

Die im Rahmen der erneuten Offenlage vorgebrachten Belange bezogen sich nicht auf die Änderungen bzw. Ergänzungen des 2. Bebauungsplanentwurfes und waren nicht Gegenstand der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und somit nicht abwägungsrelevant.

## **6. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung der möglichen Planungsalternativen**

Mit dem Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin wurden die übergeordneten, gesamtstädtischen und sektoralen Zielstellungen, insbesondere bezogen auf die Schaffung der planungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung der vorhandenen Sportanlage „Babickstraße“ und für ein Wohngebiet umgesetzt.

Den Ausgangspunkt für das, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept, bildete die Vorzugslösung, welche im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ aus dem Jahre 2015 herausgearbeitet wurde. Die Machbarkeitsstudie untersuchte für das Gesamtareal vier unterschiedliche Varianten hinsichtlich der Flächennutzung und -aufteilung, der Erschließung und des Standortes des „Haus des Sports“.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie „Haus des Sports“ sowie unter der Maßgabe, für die verbleibenden Flächen Wohnbauland zu entwickeln, drei städtebauliche Varianten erstellt und geprüft. Dabei wurden vor allem unterschiedliche Erschließungsvarianten gegenübergestellt und bewertet.

Im Zuge der Beteiligungsprozesse wurde die Größe und Lage der geplanten Sportfläche reduziert und der ursprünglich geplante Sporthallenstandort nicht weiterverfolgt. Die aus der Variantenuntersuchung heraus ermittelte Vorzugsvariante wurde entsprechend dieser Vorgaben weiterentwickelt.

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans 20/16 „Berliner Straße-Nord“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin sind das Ergebnis einer umfassenden und intensiven Untersuchung möglicher Planungsalternativen unter jeweiliger Abwägung aller relevanten Belange.