

Bebauungsplan 26/20
„Wohngebiet Rüdersdorfer / Dresdener / Grabein- / Potsdamer / Forststraße“
der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



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

Verfahrensstand: Satzung

Schöneiche bei Berlin/ Cottbus, 16.12.2022

Verfahrensträger: **Gemeinde Schöneiche bei Berlin**
Dorfaue 1
15566 Schöneiche bei Berlin

Verfasser: **mayerwittig** Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

In dieser Begründung wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die männliche Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. EINFÜHRUNG	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	8
2. AUSGANGSSITUATION	9
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	9
2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes	10
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	11
2.4 Verkehrserschließung	13
2.5 Ver- und Entsorgung	14
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	15
2.7 Schallemissionen und -immissionen	15
2.8 Erschütterungen	17
2.9 Altlasten und Kampfmittel	18
2.10 Denkmalschutz	18
3. PLANUNGSBINDUNGEN	19
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
3.2 Raumordnung und Landesplanung	19
3.3 Flächennutzungsplanung	20
3.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche 2030 (INOEK von 2018)	21
3.5 Straßenbaukonzepte	22
3.6 Lärmaktionsplan Stufe 3 (2018)	22
4. PLANUNGSKONZEPT	23
4.1 Planerische Vorüberlegungen zur städtebaulichen Entwicklung	23

4.2	Städtebauliche Konzeption	25
4.3	Planungsalternativen	26
5.	PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	28
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	28
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	31
5.1.4	Auflösend und aufschiebend bedingtes Baurecht	32
5.1.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	33
5.1.6	Verkehrsflächen	33
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	35
5.2.1	Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken	35
5.2.2	Einfriedungen	36
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	36
5.4	Hinweise	37
5.5	Ermittlung und Abwägung möglicher Eigentumsbeschränkungen	37
6.	UMWELTBELANGE	42
6.1	Einleitung	42
6.2	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	42
6.2.1	Schutzgut Fläche	42
6.2.2	Schutzgut Boden	43
6.2.3	Schutzgut Wasser	43
6.2.4	Schutzgut Klima	43
6.2.5	Schutzgut Luft	43
6.2.6	Schutzgut Pflanzen	44
6.2.7	Schutzgut Tiere	44

6.2.8	Schutzgut Mensch	46
6.2.9	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	46
6.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	46
6.2.11	Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	46
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	48
7.1	Ausgeübte Nutzungen	48
7.2	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	48
7.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	49
7.4	fließender und ruhender Verkehr	49
7.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	49
7.6	Natur, Landschaft, Umwelt	50
7.7	Bodenordnende Maßnahmen	50
7.8	Kosten und Finanzierung	50
7.9	Städtebauliche Flächenbilanz	50
8.	VERFAHREN	51
8.1	Verfahrensübersicht	51
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	51
8.3	Unterrichtung der Öffentlichkeit	52
8.4	Erlass der Veränderungssperre und Verlängerung der Veränderungssperre	52
8.5	Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes	52
8.6	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	52
8.7	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	53
8.8	Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2. Entwurf)	53
9.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	55
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	55

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 26/20 „Wohngebiet Rüdersdorfer / Dresdener / Grabein- / Potsdamer / Forststraße“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schöneiche, Flur 10:

- Rüdersdorfer Straße
1093 (teilweise)
- Forststraße
570 (teilweise), 1110
- Potsdamer Straße
1085, 1086, 1103, 1104
- Grabeinstraße
1056, 1057, 1058 (teilweise), 1077, 1079, 1080, 1081 (teilweise), 1082/1, 1083, 1168 (teilweise), 1169 (teilweise)
- Dresdener Straße
1044, 1045, 1046/1, 1046/2, 1047 1060, 1061 (teilweise)
- Wohnbauflächen
1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1078, 1082/2, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1094, 1095, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1105, 1106/2, 1106/3, 1106/4, 1106/5, 1107, 1108/5, 1113/5, 1113/6, 1113/7, 1113/8, 1114, 1116/1, 1116/2, 1118, 1299, 1319, 1320, 1326, 1327, 1328, 1390, 1391, 1392, 1395, 1396, 1419, 1420, 1592, 1593, 1594, 1633, 1652, 1746, 1786, 1745, 1787, 1825, 1826, 1827, 1828

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2020 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 15 vom 17.09.2020.

Das Plangebiet ist im Norden durch die Dresdener Straße, im Osten durch die Grabeinstraße, im Südosten durch die Potsdamer Straße, im Südwesten durch die Forststraße und im Nordwesten durch die Rüdersdorfer Straße begrenzt und hat eine Größe von ca. 6,93 Hektar. Der Geltungsbereich sowie die umliegende Wohnbebauung zeigt ein geordnetes Siedlungsgefüge mit einer geringen Bebauungsdichte. Im Süden grenzt an die Forststraße ein Waldgebiet an, welches zum Land Berlin gehört.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können und die, durch die Planung verursachten, Konflikte bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Schöneiche bei Berlin ist eine wachsende Gemeinde am östlichen Rand des Berliner Stadtgebietes. Mit derzeit 13.141 Einwohnern*innen¹ ist sie die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Oder-Spree.²

Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin führt im gesamten Gemeindegebiet zu einem hohem Entwicklungsdruck. Der anhaltende Entwicklungsdruck äußert sich neben einer kontinuierlichen Bevölkerungszunahme (2000: 11.314 EW, 2010: 12.220 EW, 2015: 12.523 EW, 2020: 13.124 EW) auch in der steten Nachfrage

¹ Stand: 22.03.2021: Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Nr. 05 vom 13.04.2021

² Statistischer Bericht A I 4 / A V 2 – j / 19 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

nach Bauland und damit verbunden, in Nachverdichtungsmaßnahmen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen.

Weite Siedlungsbereiche von Schöneiche bei Berlin sind geprägt durch einen hohen Grünanteil und eine niedrige Bebauungsdichte. Die Gemeinde trägt den inoffiziellen Namenszusatz „Waldgartenkulturgemeinde“, welcher als Image sowohl für die Werbung nach außen als auch nach innen verwendet wird. Dabei handelt es sich um einen zusammengesetzten Begriff, der einerseits auf den Siedlungscharakter „Wald-Garten“ und andererseits auf die umfassenden Kulturangebote im Ort abhebt.

Da sich die Gemeinde über diese Merkmale identifiziert, ist es ein Anliegen der Gemeinde, diese Eigenschaften zu erhalten. Somit wurde beschlossen die, diesen Siedlungscharakter überformende, schleichende Nachverdichtung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches, zur Sicherung vorhandener Ortsteile und des bestehenden Ortsbildes, mittels verbindlicher Bauleitplanung einzugrenzen. Insofern begründet sich die Aufstellung des B-Planes in der allgemeinen Wohnraumknappheit der Region und dem daraus resultierenden Nachverdichtungsdruck auf schützenswerte Bestandsgebiete.

Anlassgeber für die Planaufstellung ist ein Bauantrag für ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück Dresdener Straße 5. Geplant ist demnach die Abteilung und Bebauung des vorderen Grundstücksteils eines bereits mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks und die Sicherung der Erschließung des rückwärtig bebauten Grundstücksteils über eine separate Zufahrt. In der unmittelbaren Umgebung ist eine vergleichbare, in die Grundstückstiefe gestaffelte Bebauung mit Hauptnutzungen, nicht vorzufinden. Insofern hätte das Vorhaben eine Vorbildwirkung für vergleichbare Fälle und würde auf ca. zwei Drittel der Grundstücke im Geltungsbereich und auf Grundstücken in der Umgebung des Bebauungsplans eine weitere Bebauung mit Hauptnutzungen, z. B. Wohnhäusern, ermöglichen. Es ist daher zu befürchten, dass die Bebauung in zweiter Reihe ein Präzedenzfall wird, welcher eine städtebauliche Fehlentwicklung einleitet und zu einer starken Verdichtung führen kann. Diese Entwicklung würde dem Gartenstadtcharakter der Gemeinde Schöneiche bei Berlin widersprechen. Mit einer nicht über die Bauleitplanung gesteuerten städtebaulichen Nachverdichtung wären die Folgen für die technische und die kommunale Infrastruktur nicht absehbar, zudem würden sich die Bodenpreise unter dem zusätzlichen Verdichtungsdruck stark erhöhen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gemäß den Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Gesetzgeberischer Grundgedanke des § 13a BauGB ist die Unterstützung der gemeindlichen Siedlungsentwicklung in Richtung einer Innen- statt einer Außenentwicklung. Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Zu den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zählt auch die Überplanung, bisher dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnenden Flächen, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern. Sämtliche Anwendungsvoraussetzungen entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB sind damit erfüllt.

Mit dem Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.³ Im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang bestehen weder Bebauungspläne noch werden Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundfläche auf die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² anzurechnen wäre.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

³ vgl. Tabelle unter 6.2.1 Schutzgut Fläche

dung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gegeben.

Mit dem Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB wurde sichergestellt, dass keine Umstände entstehen, die die Umsetzung der Ziele der Planung erschweren würden. Die Veränderungssperre wurde am 02.04.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen und im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 6 vom 07.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Am 25.01.2022 beschloss die Gemeinde Schöneiche die Verlängerung der Veränderungssperre, welche im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 3 vom 22.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zentrales Ziel der Planung ist die Bewahrung der, durch eine einzeilige, lockere Bebauung geprägten städtebaulichen Struktur und die Bewahrung eines hohen Durchgrünungsgrades im Sinne des für Schöneiche typischen Gartenstadtcharakters. Es soll ein Wohngebiet mit einer grundsätzlich am prägenden Bestand orientierten Grundfläche einzelner Gebäude festgesetzt werden. Moderate Nachverdichtungen sollen unter Verzicht auf eine Zweite-Reihe-Bebauung und unter dem Schutz eines durchgrünten Blockinneren zugelassen werden. Mit der Planungsabsicht folgt die Gemeinde dem „Integrierten Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030“ (INOEK) vom 10.07.2018, welches hinsichtlich der Baulücken und Verdichtungspotenziale eine Bebauung der vorhandenen Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorsieht. „Um eine weitere bauliche Verdichtung durch das Bauen in zweiter Reihe zu verhindern bzw. einzuschränken, sind Bebauungsplanverfahren einzuleiten“.⁴

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Belange und Ziele berücksichtigt:

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Ausweisung von Wohnbauflächen)
- soziale Bedürfnisse der Bevölkerung (soziale Infrastruktur und Erholungsflächen)
- Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung sowie Umbau vorhandener Ortsteile (Ortsteil Grätzwalde)
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Gartenstadtcharakter Waldgartenkulturgemeinde)
- Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung (Schutz eines unbebauten Blockinneren, Schutz vor Versiegelung und Überbauung)
- Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INOEK 2030)

⁴ INEOK Schöneiche bei Berlin 2030, S. 41

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebiets von Schöneiche bei Berlin im Ortsteil Grätzwalde und grenzt an die Landesgrenze zu Berlin an. Das Zentrum der Gemeinde mit Rathaus und Einkaufsmöglichkeiten liegt ungefähr 2 km nördlich entfernt, etwa 1 km nordöstlich befindet sich das Nebenzentrum Grätzwalde, ebenfalls mit Einkaufsmöglichkeiten insbesondere für den kurzfristigen Bedarf. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 500 Metern befindet sich die Grundschule Bruno-Hans Bürgel.

Die Haltestelle „Grätzwalde“ der Linie 88 der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn (SRS) befindet sich ca. 1 km nordöstlich, die Bushaltestelle „Prager Straße“ der Buslinie 420 ca. 800 m östlich, die Bushaltestelle „Kieferndamm“ der Buslinie 420 ca. 900 m südöstlich und die Bushaltestelle „Lübecker Straße“ der Buslinie 420 sowie 161 ca. 500 m westlich vom Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst, mit vorwiegend Einfamilienhäusern sowie einem Doppelhaus, bebaute Grundstücke. Des Weiteren befindet sich ein Sommer- bzw. Wochenendhaus innerhalb des Plangebietes. Umgeben ist das Plangebiet im Norden, Osten, Südosten und Nordwesten von Einfamilienhausgebieten sowie im Südwesten von Waldflächen, die zum Land Berlin gehören.



Abb.: Luftbild der Umgebung mit Kennzeichnung des Plangebietes | o. M.⁵

⁵ Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Im Jahre 1903 wurde die Kleinschönebecker Kolonie Grätzwalde gegründet.⁶ Mitbegründer und Namensgeber der Kolonie waren Ernst und Karl Grätz, welche großen Wert „auf die gärtnerische Nutzung der Parzellen und damit auf die Erholung bringende Gestaltung“ von Grätzwalde legten.⁷



Abb.: Ausschnitt „Parzellierungs-Plan von den Villen Kolonien“, Mai 1909 | o. M. | nachträglich genordet⁸

Der „Parzellierungs-Plan“ von 1909 zeigt für den Bereich östlich des Geltungsbereiches das klare Schema eines orthogonalen Erschließungsnetzes durch das Baufelder in einer Größe von jeweils 120-130 Meter x 110 Meter gebildet werden. Diese nahezu quadratischen Baufelder werden entsprechend der Planung nach gleichbleibendem System jeweils in 14 Grundstücke geteilt. Alle Straßenräume sind 15 Meter breit. Nordwestlich der Rüdersdorfer Straße grenzt die Kolonie Wachsmann'sches Gelände mit der Kleinschönebecker Mühle an. Die dort vorhandenen Baufelder weisen dieselbe Richtung auf wie die Baufelder im orthogonalen Netz Grätzwaldes und messen ca. 110 Meter x 200 Meter. Zwischen den beschriebenen Siedlungsbereichen verläuft die Rüdersdorfer Straße schräg zum orthogonalen Raster, wodurch nordwestlich und südöstlich dieses Straßenzugs jeweils asymmetrische Baufelder entstehen. Der Geltungsbereich des ist im oben dargestellten Ausschnitt aus dem „Parzellierungs-Plan“ von 1909 gekennzeichnet. Zu erkennen ist, dass zu diesem Zeitpunkt im südlichen Bereich noch eine Querstraße parallel zur Forststraße geplant war, die jedoch nicht realisiert wurde. Der südlich verbleibende Teil des Geltungsbereiches war

⁶ <https://www.schoeneiche.de/freizeit/geschichte/historie>

⁷ Dr. W. Cajar, Schöneicher Hefte, Heft 18/ März 2017 „Die Grätzes – ein Kleinschönebecker Bauerngeschlecht“, S. 31

⁸ Quelle: Gemeinde Schöneiche bei Berlin

ebenso wie ein Bereich nördlich der geplanten Querstraße im Plan von 1909 ohne Parzellierung dargestellt.

In der Flurkarte von 1953 ist die Weiterentwicklung der Parzellierung des Plangebietes ersichtlich. Die ursprünglich geplante Querstraße, die Münchener Straße endet nunmehr an der Watenstädter Straße und wird nach Nordwesten als Weg bis zur Rüdersdorfer Straße fortgesetzt. Eine Verbindung zum Quartiersplatz an der Goethestraße ist aufgrund der Parzellenstruktur nicht mehr herstellbar. Während in den Folgejahren die Münchener Straße zwischen Watenstädter Straße und Potsdamer Straße als Anliegerstraße hergestellt wurde, ist die Wegeverbindung im Plangebiet nicht realisiert worden, diese Flurstücke befinden sich dementsprechend heute in privater Hand.

Eine regelhafte Parzellierung entsprechend den Darstellungen des „Parzellierungs-Plans“ erfolgte im Nordosten des Plangebietes bis zu dem ursprünglich vorgesehenen Weg. Südwestlich davon war die Parzellierung lange Zeit unregelmäßig und vollzog sich entsprechend ursprünglicher Grundstücksgrenzen und den Nutzungsansprüchen und Zielstellungen der jeweiligen Eigentümer.



Abb.: Ausschnitt Flurkarte von 1953 (Uraufnahme 1826) | o. M. | nachträglich genordet⁹

2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht ein geordnetes Siedlungsgefüge mit einer Wohnbebauung in geringer Bebauungsdichte. Die meisten der Grundstücke sind mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich zwei Grundstücke, die mit Doppelhaushälften bebaut sind und im Süden des

⁹ Kartengrundlage: Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Plangebietes ist ein Grundstück mit einem Wochenendhaus bebaut. Verschiedene, untergeordnete Nebenanlagen ergänzen diese Hauptnutzungen.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im vorderen Bereich des zur Straße zugewandten Grundstücksteils, nur ausnahmsweise liegen die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, so zum Beispiel in der Dresdener Straße 5, der Potsdamer Straße 28 und der Rüdersdorfer Straße 11 B. Das Blockinnere ist durch zusammenhängende Freiflächen mit einem hohen Grünanteil und im südlichen Bereich zusätzlich durch alten Baumbestand geprägt. Eine atypische, zweireihige Bebauung weist das Flurstück 1108/5 an der Rüdersdorfer Straße mit einem vorderen und einem hinteren Wohnhaus auf. Das südlich anschließende Grundstück 1594 ist aufgrund seines Grundstückszuschnittes und der Bebauung im Inneren des Blockes ebenfalls als atypisch einzustufen. Insgesamt ist der südliche Bereich des Plangebietes aufgrund der fehlenden Vorgaben aus dem ursprünglichen Parzellierungsplan sowohl durch vergleichsweise große und tiefe als auch durch vergleichsweise kleine Baugrundstücke geprägt.



Abb.: Lageplan (Stand örtliche Aufnahme: 15. September 2020) | o. M. | genordet¹⁰

¹⁰ Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHHN 2016 und örtliche Vermessung von ÖbVI Dipl.-Ing. Anja Junge

Sämtliche Flurstücke, die als Bauland einzustufen sind, befinden sich vollständig in Privateigentum. Nahezu sämtliche Flurstücke, die derzeit als Straßenverkehrsflächen genutzt werden, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Lediglich die Flurstücke 1044 (Dresdener Straße) und 1077 (Grabeinstraße) befinden sich noch in Privateigentum aufgrund rückständigen Grunderwerbes. Die Flurstücke 1046/2 (Dresdener Straße), 1057, 1082/1 und 1083 (Grabeinstraße), welche zukünftig vollständig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden sollen, befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, werden jedoch bislang teilweise von privaten Grundstückseigentümern mitgenutzt. In der Rüdersdorfer und der Dresdener Straße befinden sich Straßenbäume, die dem Alleenschutz unterliegen.

Die Privateigentümer der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke wurden gemäß Einwohnerbeteiligungssatzung zusätzlich zur ortsüblichen Veröffentlichung im Amtsblatt mit Schreiben vom 01.12.2020 über die Aufstellung des Bebauungsplanes, den weiteren Verfahrensablauf und die Beteiligungsmöglichkeiten informiert.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Verkehrsflächen umgeben, die die Erschließung sicherstellen. Im Nordwesten befindet sich die befestigte Rüdersdorfer Straße, im Südwesten die befestigte Forststraße, im Südosten die befestigte Potsdamer Straße, im Osten die unbefestigte Grabeinstraße und im Norden die unbefestigte Dresdener Straße. Die unbefestigten Straßen gelten nicht als erstmalig hergestellt. Während die Forststraße über eine asphaltierte Fahrbahn verfügt, besteht die Oberflächenbefestigung in der Rüdersdorfer Straße aus Kopfsteinpflaster und ist insgesamt in einem schlechten Bauzustand.

Befestigte Gehwege sind in der Rüdersdorfer Straße auf der nordwestlichen Seite, in der Forststraße auf der nordöstlichen Seite und in der Potsdamer Straße auf der nordwestlichen Seite vorhanden. In der unbefestigten Grabein- und Dresdener Straße sind keine Gehwege vorhanden. Die befestigten Gehwege im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nach 1990 hergestellt.¹¹ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine baulichen Anlagen speziell für den Radverkehr vorhanden.

Mit Ausnahme der Rüdersdorfer Straße und der Forststraße dienen alle Straßen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke, sind als Anliegerstraßen eingestuft und als Tempo-30-Zonen ausgewiesen.

Die Rüdersdorfer Straße ist als Tempo-30-Strecke deklariert und im Verkehrskonzept der Gemeinde, zuletzt beschlossen im Rahmen des Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes (INOEK, S. 163) als sogenannte Sammelstraße definiert.¹² Sammelstraßen grenzen sich insofern von Hauptverkehrsstraßen einerseits und Anliegerstraßen andererseits ab, als sie sowohl der Erschließung von Grundstücken dienen und gleichzeitig den Verkehr aus Anliegerstraßen sammeln und zu Hauptverkehrsstraßen führen. Diese Funktion der Rüdersdorfer Straße entspricht auch ihrer Lage im Straßennetz der Gemeinde als direkte Verbindung zwischen den Hauptverkehrsstraßen Schöneicher Straße/Kalkberger Straße (Landesstraße 302) und Forststraße/Lübecker Straße.

Die Forststraße wird im INEOK 2030 als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen und ist Bestandteil der Südringverbindung Raisdorfer Straße – Lübecker Straße – Forststraße – Kieferndamm – Jägerstraße, welche die Funktion einer Verbindungsstraße erfüllt.¹³

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes kann sowohl durch die Straßenbahn der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn als auch durch einen Regionalbus der Busverkehr Oder-Spree GmbH und einen Linienbus der Berliner Verkehrsbetriebe sichergestellt werden.

¹¹ Gehwegebau Übersichtskarte, Prioritätenliste Gehwegbau, BV 417/2017, Anlage 3

¹² Geoportal Schöneiche bei Berlin, Straßennetz und Tempozonen: Tempozonen und -strecken, <https://www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de/viewer.php>

¹³ INEOK Schöneiche bei Berlin 2030: Abb. 52, S. 163

Die Haltestelle „Grätzwalde“ der Linie 88 der SRS befindet sich ca. 1 km nördlich des Plangebietes an der Kreuzung der Kalkberger Straße mit der Rüdersdorfer Straße.

Von Montag bis Freitag verkehrt die Straßenbahn tagsüber in einem 20-Minutentakt, an Schultagen zwischen 16:30 und 18:00 Uhr im 10-Minutentakt und am späten Abend in einem 30-Minutentakt. An Samstagen fährt die Straßenbahn frühmorgens im 60-Minutentakt, tagsüber im 20-Minutentakt und abends im 30-Minutentakt. An Sonn- und Feiertagen wird tagsüber ein 30-Minutentakt angeboten, in den frühen Morgen- und Abendstunden dagegen ein 60-Minutentakt.

Die Haltestelle „Prager Straße“ der Regionalbuslinie 420 liegt ca. 800 m östlich vom Plangebiet in der Nähe der Grundschule Bruno-Hans Bürgel. Sie wird im Laufe des Tages zu Schulzeiten fünf Mal angefahren.

Die Haltestelle „Kieferndamm“ der Regionalbuslinie 420 befindet sich 900 m südöstlich des Plangebietes. Der Bus hält Montag bis Freitag zwischen 5:00 und 19:00 Uhr mindestens einmal die Stunde und am Wochenende wird die Haltestelle nicht bedient.

Die Haltestelle „Lübecker Straße“ liegt 500 m westlich vom Plangebiet. Die Linie 161 verkehrt jeweils tagsüber im 20-Minutentakt und die Buslinie 420 Montag bis Freitag unregelmäßig und am Wochenende nicht.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch die umliegenden Straßen, Rüdersdorfer, Dresdener, Grabein-, Potsdamer und Forststraße, kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt werden. In diesen Straßenräumen sind Niederspannungskabel, Trinkwasserleitungen, Abwasserleitungen und Gasleitungen vorhanden. Darüber hinaus liegt in der Rüdersdorfer Straße ein Mittelspannungskabel. Damit kann die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich gewährleistet werden.

Versorgungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall Bestandspläne durch die bauausführenden Firmen angefordert werden. Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen wird auf die Hinweise und Richtlinien der jeweiligen Versorgungs- bzw. Leitungsträger hingewiesen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt auf den Baugrundstücken mittels örtlicher Versickerung. Bei erstmaliger Herstellung der Grabeinstraße und der Dresdenerstraße, momentan unbefestigte Sandwege, ist die Entsorgung des Niederschlagswassers auf der Grundlage der Regenwasserbewirtschaftungskonzeption und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. Im Zuge der konkreten Straßenbaumaßnahmen muss entsprechend der geltenden Bestimmungen bei Bedarf eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

Die Löschwasserversorgung der Baugrundstücke ist durch fünf Hydranten im Plangebiet und durch einen weiteren außerhalb des Geltungsbereichs gesichert, die alle eine Versorgungsweite von 300 m besitzen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Hydranten:

- Hydrant-Nr. 128 im Kreuzungsbereich Rüdersdorfer / Dresdener Straße
- Hydrant-Nr. 259 im südlichen Bereich der Rüdersdorfer Straße
- Hydrant-Nr. 127 im Kreuzungsbereich Rüdersdorfer Straße / Forststraße
- Hydrant-Nr. 261 im Kreuzungsbereich Forststraße / Potsdamer Straße
- Hydrant-Nr. 286 im südlichen Bereich der Potsdamer Straße

Zusätzlich kann der Hydrant-Nr. 274, der sich in der Dresdener Straße zwischen Grabeinstraße und Stockholmer Straße, außerhalb des Geltungsbereichs befindet, für die Löschwasserversorgung des nördlichen Plangebiets herangezogen werden.¹⁴

2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet kann als schiefe Ebene, mit einem maximalen Gefälle von ca. 1,3 %, von Nordosten nach Südwesten angesehen werden. Der höchste Punkt befindet sich in der nordöstlichen Ecke mit 47,80 m ü. NHN, der niedrigste Punkt liegt mit 41,80 m ü. NHN in der südwestlichen Ecke. Vom höchsten Punkt aus fällt das Gelände nach Westen um ca. 1,3 % und Süden um ca. 0,5 %. Das Plangebiet liegt damit im Nordwesten bei 45,00 m ü. NHN und im Südosten bei 47,20 m ü. NHN.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung des Wasserwerkes Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46). Entsprechend der VO § 4 Nr. 24 ist die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur unter Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) in der jeweils geltenden Fassung erlaubt. Straßen, Verkehrs- und Stellflächen sind somit wasserundurchlässig zu befestigen.

Die Verwendung von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau ist nicht erlaubt. Zulässig ist in der Regel die Verwendung von Natursteinschottermaterial.

Laut Bodenübersichtskarte 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) sind im Plangebiet Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand vorherrschend, gering verbreitet sind Fahlerde-Braunerden und lessivierte Braunerden aus Sand über Lehm.¹⁵

Im nördlichen Plangebiet gibt es Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und/oder Vorschüttphase). Der Sand ist überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig und zum Teil schwach schluffig. Zudem sind Grundmoränenbildungen, (Geschiebemergel, -lehm) Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen (zum Teil auch proglazial) Schluff, wechselnd feinsandig, zum Teil tonig, feingeschichtet bis gebändert, vorhanden.

In der südwestlichen Ecke des Gebietes sind Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase, „Vorstoßsander“) sowie fein- und mittelkörniger, zum Teil auch grobkörniger Sand vorhanden.

Im südlichen Bereich sind Windablagerungen (Dünen), mit fein- und mittelkörnigem Sand vorzufinden.¹⁶

Entsprechend der Hydrologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) kann von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 35 m ü. NHN im Süden bis 36 m ü. NHN im Norden ausgegangen werden, womit sich ein Flurabstand von über 6 Metern ergibt.¹⁷

2.7 Schallemissionen und -immissionen

Im Bebauungsplan wird über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass Nutzungen mit Störpotenzial gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Für die Forststraße (Hauptverkehrsstraße) und für die Rüdersdorfer Straße (Sammelstraße) bestehen aufgrund der Darstellung im Lärmaktionsplan der Stufe 3¹⁸ und aufgrund einer Äußerung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Anhaltspunkte, dass Verkehrslärmbelastungen bestehen.

¹⁴ Geoportal Schöneiche bei Berlin, Hydrantenkataster, <https://www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de/viewer.php>

¹⁵ Karten des LGBR, Bodenübersichtskarte M 1:300.000, <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>

¹⁶ Karten des LGBR, Geologische Übersichtskarte M 1:25.000, <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>

¹⁷ Karten des LGBR, Hydrologische Karte M 1:50.000, <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>

¹⁸ vgl. 3.6 Lärmaktionsplan Stufe 3 (2018)

Obwohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Beschränkung von Nachverdichtungsmöglichkeiten, eine Verschlechterung etwaig bestehender Lärmbelastungen aufgrund des Verkehrslärms ausgeschlossen werden kann, wurde deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer Schalltechnischen Untersuchung erstellt, in dem die tatsächliche, örtliche Situation ermittelt wurde.¹⁹

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass entlang der Forststraße die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Entlang der Rüdersdorfer Straße wird der tageszeitliche Orientierungswert überschritten, nachts ergeben sich keine Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005.

Der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird lediglich im Knotenpunktbereich der Rüdersdorfer Straße / Forststraße geringfügig überschritten. Nachts ergeben sich an den Baugrenzen flächendeckend Beurteilungspegel von weniger als 49 dB(A), so dass der Grenzwert der 16. BImSchV im Nachtzeitbereich vollständig eingehalten wird und eine gesunde Nachtruhe gewährleistet wird.

Der zur Beurteilung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen verwendete Immissionswert von 65 dB(A) tags wird im Plangebiet vollständig eingehalten.

Aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau stellen die Orientierungswerte der DIN 18005 erwünschte Zielwerte dar und dienen lediglich als Anhalt. Für die Bereiche mit Einhaltung der abwägungsrelevanten Grenzwerte der 16. BImSchV kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe durch eine, mittels ortsüblicher Bauweise erreichten Schalldämmung der Außenbauteile, gewährleistet ist.

Für die Rüdersdorfer Straße sind die Orientierungswerte tags um bis zu 3 dB(A) überschritten. Bei der Berechnung wurde die Fahrbahnoberfläche aus Pflastersteinen berücksichtigt. Diese Straße soll mittelfristig grundhaft saniert werden und mit einer Asphaltdecke ausgebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass nach dem Ausbau der Rüdersdorfer Straße auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Die geringfügigen Überschreitungen, die bis zum Ausbau der Straße vorliegen, lassen eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht befürchten. Zudem wird mit Ausweisung von ausreichend tiefen Baufenstern bei einer etwaigen Neubebauung das Abrücken des Gebäudes vom Straßenraum in ausreichendem Umfang ermöglicht.

Entlang der Forststraße werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird jedoch lediglich im Knotenpunktbereich der Rüdersdorfer Straße / Forststraße um etwa 1 dB(A) überschritten. Aufgrund der Bestandssituation und der Tatsache, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind und insbesondere auch keine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht vorliegen sowie darüber hinaus auch für Außenwohnbereiche eine ausreichende Aufenthaltsqualität nachgewiesen wurde, wird für diese Bereiche von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes abgesehen.

Für den Bereich der Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV im Kreuzungsbereich Rüdersdorfer Straße / Forststraße sieht der Gutachter aufgrund der geringen Größe des Überschreibungsbereiches davon ab, lärmoptimierte Grundrissausrichtungen vorzuschlagen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird diesem Vorschlag gefolgt, insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Bestandsgebiet handelt, und lärmangepasste Grundrisse erst im Falle eines Abrisses und Neubaus erfolgen kann. Somit würde eine die textliche Festsetzung zur Grundrissoptimierung weitgehend ins Leere laufen.

Im Ergebnis ist für diesen Bereich auf den Schutz der Außenbauteile abzielen, hierzu wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 ermittelt. Diese betragen für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. bis zu 33 dB entlang der Rüdersdorfer Straße und bis zu 34 dB entlang der Forststraße.

¹⁹ vgl. Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung

Da bei resultierenden, erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile weniger als 35 dB mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung die zulässigen Innenraumpegel in der Regel bereits erzielt werden, wird auch für den Bereich der geringfügigen Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV von einer textlichen Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes abgesehen.

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot konkretisiert, wonach schutzbedürftige Nutzungen einerseits und emittierende Nutzungen andererseits grundsätzlich räumlich zu trennen sind. In der Praxis des Lärmschutzes und insbesondere bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen. Dies zeigt sich auch in vorliegendem Fall, wo ein emissionsbehafteter Verkehrsraum an ein bestehendes Wohngebiet grenzt.

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung erreicht wird, können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan getroffen werden. Dabei hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle (z. B. Einbau eines lärmindernden Straßenbelags, Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen) Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der störempfindlichen Nutzung (z. B. Bauschalldämmung, Einbau von Schallschutzfenstern). Der in der Schalltechnischen Untersuchung vom 25.04.2022 festgestellte Immissionskonflikt (Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete entlang der Rüdersdorfer Straße und der Forststraße) wird nicht durch die Planung selbst verursacht, dieser besteht bereits. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Bestand festgeschrieben, eine Verschärfung des Immissionskonfliktes ist somit nicht zu erwarten.

Als wichtige Maßnahme eignet sich die Verbesserung der Fahrbahnoberfläche, welche insbesondere in der Rüdersdorfer Straße im Zuge eines grundhaften Straßenausbaus unter Berücksichtigung von geschwindigkeitsreduzierenden Einbauten zu erfolgen hat. Diese Maßnahme kann allerdings nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da hierzu der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Die Gemeinde ist sich der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm in der Rüdersdorfer Straße bewusst und grundsätzlich bereit, Abhilfemaßnahmen zu treffen. Allerdings kann sie dies immer nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit tun. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging der Hinweis ein, dass häufig Geschwindigkeitsüberschreitungen durch den Verkehr in der Rüdersdorfer Straße festgestellt werden. Die Gemeinde prüft hierzu kurzfristige Maßnahmen zur verbesserten Einhaltung der StVO in der Rüdersdorfer Straße in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsamt des Landkreises sowie der Polizei.

2.8 Erschütterungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte der Hinweis eines Anwohnenden aus der Rüdersdorfer Straße, dass hier aufgrund vorbeifahrender Fahrzeuge Erschütterungen des Untergrundes zu spüren seien und diese in Form von „Stoßwellen“ die anliegenden Häuser in Schwingung versetzen würden. Benachbarte Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen haben sich diesbezüglich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan nicht geäußert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt jedoch keine Verschlechterung der Bestandssituation, da durch die Planung, deren Ziel die Bestandssicherung ist, keine wesentliche Zunahme des Verkehrs in der Rüdersdorfer Straße ausgelöst wird. Insofern wurde von der Erstellung eines Fachgutachtens in Form einer erschütterungstechnischen Untersuchung abgesehen.

Die Gemeinde ist sich der Beeinträchtigung durch Erschütterungen in der Rüdersdorfer Straße bewusst und grundsätzlich bereit, Abhilfemaßnahmen zu treffen. Tatsächlich besteht die grundsätzliche Lösung dieser Problematik in einem grundhaften Ausbau der Rüdersdorfer Straße, im Zuge dessen auch die RStO

sowie die Grundsätze der Erschütterungs-Leitlinie Anwendung findet. Die Gemeindeverwaltung prüft darüber hinaus organisatorische Maßnahmen, die kurzfristig eine Verbesserung der Situation herbeiführen können.²⁰

Jedoch kann weder der grundhafte Ausbau der Rüdersdorfer Straße noch weitere, organisatorische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.9 Altlasten und Kampfmittel

Das Vorhandensein von Altlasten jeglicher Art ist für das gesamte Plangebiet nicht dokumentiert.

Das gesamte Gemeindegebiet wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst als kampfmittelfrei eingeschätzt.

Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung im Rahmen von Bauvorhaben ist nur bei Vorliegen von konkreten Verdachtsmomenten einzuholen.

2.10 Denkmalschutz

Südöstlich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ein Bodendenkmal verzeichnet, welches Teile der Verkehrsfläche der Potsdamer Straße berührt. Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree, vom 11. August 2021, ist die Darstellung dieses Bodendenkmals im Flächennutzungsplan jedoch überholt.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle des Auffindens von Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. im Zuge von Erdarbeiten, diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 BbgDSchG abgabepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind über diesen Sachverhalt zu belehren.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

²⁰ vgl. 2.7 Schallemissionen und -immissionen

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Planbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die verkehrliche Erschließung ist durch die angrenzenden Straßen gesichert, ebenso ist die mediale Erschließung sichergestellt.²¹

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Aufgrund der am 07.04.2020 ortsüblich bekannt gemachten Veränderungssperre gem. § 14 BauGB, einschließlich ihrer ersten Verlängerung, ortsüblich bekannt gemacht am 22.02.2022 sind nach derzeitigem Planungsrecht Vorhaben gem. § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin besitzt laut Festlegungskarte des LEP HR keine zentralörtliche Funktion und liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Gemäß dem Ziel 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion, gehört Schöneiche bei Berlin zum Strukturraum Berliner Umland, genauer zum ergänzenden Strukturraum Landkreis Oder-Spree. Dabei wird die Gemeindefunktion als Achsenzwischenraum eingestuft.

Der Grundsatz 5.1 beschreibt unter Absatz 1, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Mit der festgesetzten Gemeindefunktion „Achsenzwischenraum“ wird entsprechend des Grundsatzes 5.1 eine flächensparende Baudichte von 30 WE/ha empfohlen. Dabei können die Baudichten im Rahmen kommunaler Planungen unter anderem von der siedlungsstrukturellen bzw. städtebaulichen Prägung der Umgebung bzw. der Gemeinde abhängig sein.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6 LEP HR). Innerhalb der Gemeinde ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nach Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf) möglich, d. h. quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung möglich (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden. Die Eigenentwicklungsoption beträgt 1 ha / 1.000 EW und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Die verbindliche Regionalplanung beschränkt sich auf den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, der mit Bescheid vom 13.09.2021 von der Landesplanungsbehörde genehmigt wurde. Dieser legt Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) gem. Ziel 3.3 LEP HR fest. Die GSP erfüllen wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge und sind qualifiziert, zusätzliche Bevölkerung aufzunehmen und erlauben es, über die Eigenentwicklungsoption hinausgehende Wohnsiedlungsflächen auszuweisen. Der Ortsteil Schöneiche der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist im Teilregionalplan als Grundfunktionaler

²¹ vgl. 2.4 Verkehrserschließung

Schwerpunkt festgelegt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grätzwalde und ist daher nicht von den Regelungen des Teilregionalplanes „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ betroffen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (in der Fassung der 3. Änderung „Feuerwache Brandenburgische Straße“, rechtskräftig seit 09.03.2004) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten setzen sich die Wohnbauflächen fort. Südwestlich grenzen Flächen des Berliner Forstes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB an.

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Flächen der Forststraße als örtliche Hauptverkehrsstraße und die Flächen der Rüdersdorfer, Dresdener, Grabein- und Potsdamer Straße als sonstiges Straßen- und Wegenetz im Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte im Flächennutzungsplan nicht.

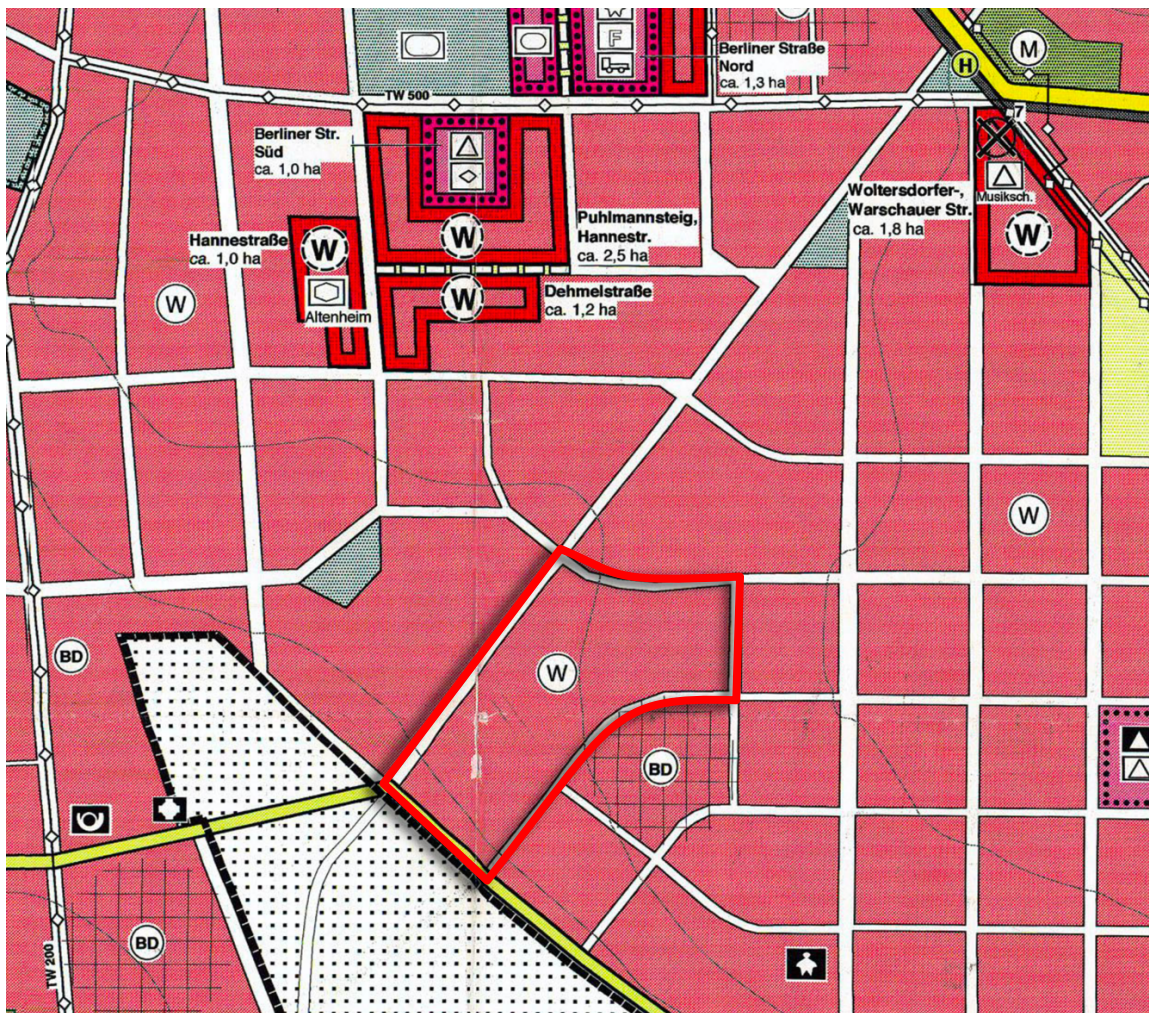


Abb.: Ausschnitt des FNP aus dem Jahr 2000 | o. M.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Aus einer, im Flächennutzungsplan dargestellten, Wohnbaufläche können im Rahmen eines Bebauungsplanes unterschiedliche Baugebiete mit Schwerpunkt Wohnnutzung entwickelt werden, wie z. B. Kleinsiedlungsgebiete (WS), Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere

Wohngebiete (WB) gem. §§ 2 bis 4a BauNVO. Ausgehend von der Darstellung von Wohnbau- und Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche 2030 (INOEK von 2018)

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030 (INOEK Schöneiche bei Berlin 2030) liegt in der Endfassung vom 10.07.2018 vor. Hierfür ist durch die Gemeindevertreterversammlung am 04.07.2018 ein Selbstbindungsbeschluss gefasst worden. Es ist daher das wichtigste Koordinierungsinstrument für die zukünftige Kommunalentwicklung. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Integrierte Ortsentwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das INOEK definiert die behutsame quantitative und qualitative Anpassung und Erweiterung des erforderlichen Angebotes an Wohnraum und der Einrichtungen der sozialen sowie technischen Infrastruktur als zentrales Ziel der Ortsentwicklung. Im Grundsatz sieht das INOEK für die bestehenden Wohnquartiere im Entwicklungsschwerpunkt Grätzwalde Bebauungsplanverfahren vor, um eine weitere bauliche Verdichtung durch das Bauen in zweiter Reihe zu verhindern bzw. einzuschränken.

Folgende im Rahmen des INOEK formulierte Leitthesen sind für die Inhalte des Bebauungsplanes B-Plan 26/20 „Wohngebiet Rüdersdorfer / Dresdener / Grabein- / Potsdamer / Forststraße“ maßgeblich und geben die entsprechenden Entwicklungsziele vor:

These 1: Schöneiche ist eine Wohngemeinde. Auch in Zukunft bleibt Schöneiche ein vorrangiger Wohnstandort.

Entwicklungsziel: Vorrangige Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale

These 2: Die Siedlungsentwicklung findet behutsam als innerörtliche Verdichtung oder in Form von ringförmigen Abrundungen im Randbereich statt.

Entwicklungsziele: Konzentration der baulichen Entwicklung im vorhandenen Siedlungsraum – gezielte Steuerung der baulichen Verdichtung im Innenbereich – bedarfsgerechte Entwicklung unter- und ungenutzter Flächen und Gebäude

These 7: Alle Straßen in Schöneiche sind entsprechend ihrer Funktion ausgebaut und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Es werden gezielt geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen umgesetzt.

Entwicklungsziele: Sanierung, Herstellung und Anpassung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur

These 11: Als Waldgartenkulturgemeinde legt Schöneiche Wert auf eine nachhaltige und ökologische Gemeindeentwicklung unter Berücksichtigung und Erhalt des Waldgartencharakters.

Entwicklungsziele: Erhalt und Stärkung des Waldgartencharakters durch planerische Festsetzungen

Folgende, im INOEK abgeleitete Maßnahmen sind für das Plangebiet beachtlich und betreffen die unmittelbar angrenzende Umgebung:

Die Maßnahme 5.11 „Neugestaltung des Kreuzungspunktes Lübecker Straße/ Forststraße/ Rüdersdorfer Straße/ Geschwister-Scholl-Straße für den Fußgängerverkehr“ betrifft die Kreuzung südwestlich im Geltungsbereich.

In der Rüdersdorfer und der Forststraße wird zudem dringender Handlungsbedarf hinsichtlich des Radverkehrs festgestellt. Um ausreichende Bedingungen für den Radverkehr zu gewährleisten ist ein umfangreicher Straßenausbau der genannten Straßen notwendig.²²

Für die bestehenden Wohngebiete sieht das INOEK eine Steuerung der baulichen Verdichtung im unbeplanten Innenbereich durch Bebauungspläne vor, was durch die Maßnahme 7.6 „Steuerung der baulichen Entwicklung im unbeplanten Innenbereich durch B-Pläne“ untermauert wird.

²² Maßnahmenpaket Radverkehr (03/2019) Anlage 1 – Prioritätenliste Baumaßnahmen Zielnetz Radwegeverbindungen INOEK, S. 2

3.5 Straßenbaukonzepte

Die vorhandenen Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern sind prägend für Schöneiche und ein wichtiger Standortfaktor. Seit 1990 ist eine stetige Verdichtung der Bebauung in den vorhandenen Wohngebieten und damit ein deutlicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Schöneiche hat seit 1990 einen Teil der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur modernisiert und entsprechend ihrer Funktion ausgebaut. Der Standard der bisher nicht sanierten Erschließungsstraßen stellt eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der betroffenen Einwohner dar. In den nächsten Jahren sollen deshalb weitere Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Anliegerstraßen erfolgen.

Die Straßenbaukonzeption von 2007 (Straßenbaukonzeption 2008 bis 2015 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin) wurde im Zuge der INOEK-Bearbeitung einer Prüfung auf Überarbeitungsbedarfe unterzogen. Mit dem INOEK wurden die Straßen- und Radwegezielnetze und die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung festgeschrieben.

Zur gegenwärtigen Situation innerhalb des Plangebiets ist auszuführen, dass die Rüdersdorfer Straße im Nordwesten, die Forststraße im Südwesten und die Potsdamer Straße im Südosten befestigt sind. Die Dresdener Straße im Norden und die Grabeinstraße im Osten gelten als nicht hergestellt.

Die „Maßnahmenkonzeption unbefestigte Erschließungs- und Anliegerstraßen“ vom 12.09.2018 sieht einen Planungszeitraum bis 2025 vor. Nach dieser war die Herstellung der Grabeinstraße und der Dresdener Straße im Jahr 2022 vorgesehen. Derzeit ist die Umsetzung der Maßnahmenkonzeption jedoch ausgesetzt und der Zeitraum für die Herstellung der Straßen offen.

3.6 Lärmaktionsplan Stufe 3 (2018)

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist zur Lärmaktionsplanung an Hauptverkehrsstraßen (>3 Mio. Kfz/Jahr) im Rahmen der Erstellung eines Lärmaktionsplans der Stufe 3 verpflichtet. Die Beschlussfassung des Lärmaktionsplans Stufe 3 liegt mit Datum vom 16.07.2019 vor. Die Lärmaktionsplanung gemäß der EG-Umgebungs-lärmrichtlinie hat die Vermeidung bzw. zumindest die Minderung von Lärmproblemen zum Ziel. Der Lärmaktionsplan Stufe 3 aktualisiert den Lärmaktionsplan Stufe 2 vom 21.10.2013.

Gegenstand der Betrachtung im Lärmaktionsplan der Stufe 3 waren als Hauptlärmquellen die Hauptverkehrsstraßen L302, östlich der Dorfstraße und die B1/B5 an der nördlichen Gemeindegrenze. Für diese Straßen ist Schöneiche bei Berlin zur Lärmaktionsplanung verpflichtet.

Die nordwestlich des Plangebiets verlaufende Rüdersdorfer Straße wurde im Lärmaktionsplan als „weitere Lärmquelle“ aufgeführt, jedoch im Gegensatz zu anderen Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen, nicht im Detail untersucht. Detail-Rechengebiete, in denen der Verkehrslärm auch außerhalb der zu untersuchenden Straßen genauer berechnet wurde, befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder in seiner näheren Umgebung.

Das Plangebiet wird zum einen durch eine Hauptverkehrsstraße (Forststraße) und eine Sammelstraße (Rüdersdorfer Straße) und zum anderen durch Anliegerstraßen erschlossen, welche der Typik von Wohnstraßen zuzuordnen sind. Diese sind neben den festgesetzten Tempo-30-Zonen von geringem Verkehrsaufkommen geprägt. Lediglich für die Forststraße im Süden des Geltungsbereiches ist ein Tempo von 50 km/h erlaubt, diese wurde jedoch im Lärmaktionsplan nicht genauer betrachtet, da sie per Definition des Lärmaktionsplans keine Hauptverkehrsstraße ist (<3 Mio. Kfz/Jahr).

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sowie der geplanten Festsetzungen, die die Typik der Siedlung bewahren sollen, wird nicht von einer Zunahme von Lärmbelastungen ausgegangen. Unabhängig davon ist aufgrund der Hinweise aus dem LAP 2018 sowie aufgrund einer geäußerten Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schalltechnische Untersuchung erstellt worden.²³

²³ vgl. 2.7 Schallemissionen und -immissionen und Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planerische Vorüberlegungen zur städtebaulichen Entwicklung

Der Parzellierungs-Plan von 1909 bildete die Grundlage für mehrere Villen-Kolonien, darunter Grätzwalde.²⁴ Die Parzellierung in großzügige Baugrundstücke von mindestens 800 m² entsprach dem damaligen Zeitgeist und trug dem Grundgedanken der gärtnerischen Bewirtschaftung einerseits und der Erholungsnutzung andererseits Rechnung.²⁵

Prägend für die Entwicklung des Plangebietes war seine Lage an der Schnittstelle zwischen dem orthogonalen Netz östlich des Gebietes und der im 45°-Winkel dazu verlaufenden Rüdersdorfer und Forststraße. Hinzu kam, dass eine regelhafte Parzellierung im südwestlichen Bereich des Plangebietes ausgeblieben ist und sich diese über die vergangenen hundert Jahre sukzessive und nach Bedarf vollzogen hat.²⁶ Dies führte in diesem Bereich zu einer inhomogenen Parzellierungsstruktur, welche sich von der Parzellierung im Nordosten des Plangebietes deutlich unterscheidet. Hier treffen sich die rückwärtigen Grundstücksgrenzen jeweils etwa mittig des Baugebietes, die Flurstückgrößen liegen hier nur im Ausnahmefall, namentlich im Falle der beiden mittleren Grundstücke an der Grabeinstraße, unter 1.000 m².

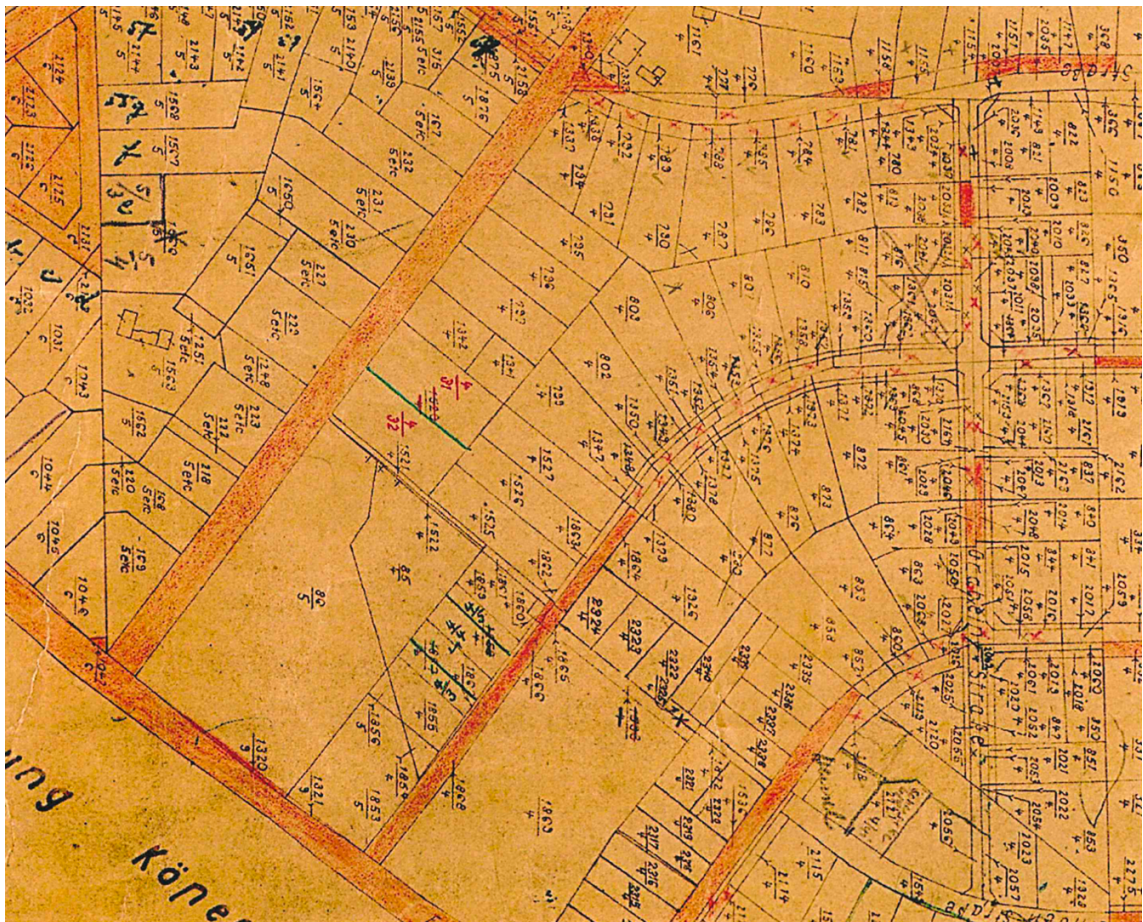


Abb.: Flurkarte von 1938, zuletzt berichtet 1948 I o. M.

²⁴ vgl. 2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

²⁵ Dr. W. Cajar, Schöneicher Hefte, Heft 18/ März 2017 „Die Grätzes – ein Kleinschönebecker Bauerngeschlecht“, S. 31

²⁶ vgl. 2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Die historisch überkommenen, großzügigen Grundstücke mit rückwärtigen Garten- und Grünbereichen bildet für das Plangebiet und seine gesamte Umgebung das städtebauliche Grundprinzip, dessen innewohnenden Qualitäten, wie hoher Durchgrünungs- bei gleichzeitig niedrigem Versiegelungsgrad, es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Die zuletzt erfolgte Teilung des Grundstückes Dresdener Straße 1 sowie ein Antrag auf Baugenehmigung für eine Bebauung in zweiter Reihe für das Grundstück Dresdener Straße 5 war Anlassgeber zur Planaufstellung, da mit dieser Bebauung eine Hinterliegerbebauung entstehen würde, welche mit der Verstetigung einer zweireihigen Bebauung innerhalb und in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes einhergehen würde. Eine Hinterliegerbebauung nach § 34 BauGB sei entsprechend der Rechtsauffassung der Baugenehmigungsbehörde legitim, da das straßenseitige Ortsbild nur geringfügig beeinträchtigt werden würde.

Eine Nachverdichtung entsprechend § 34 BauGB hätte jedoch eine Bebauung zur Folge, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Verdoppelung der vorhandenen Bebauungsdichte im gesamten Ortsteil befürchten lässt. Der strukturgebende Ortsteil von Grätzwalde hat insgesamt eine Fläche von ca. 70 ha. Die Auswirkungen einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung auf die verkehrliche Infrastruktur, insbesondere auf den ruhenden Verkehr und die Auslastung der sozialen Infrastruktur einschließlich öffentlicher Grün- und Erholungsflächen, sind beachtlich. Die langfristige Entwicklung des Plangebietes nach § 34 BauGB wird in den nachfolgenden Abbildungen schematisch verdeutlicht.

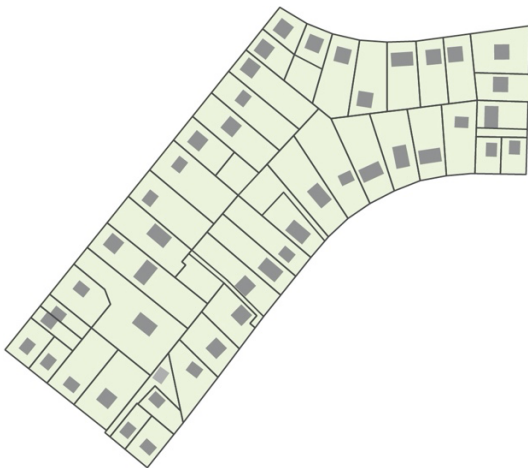


Abb.: Parzellierungs- und Bebauungsschema des Bestandes²⁷

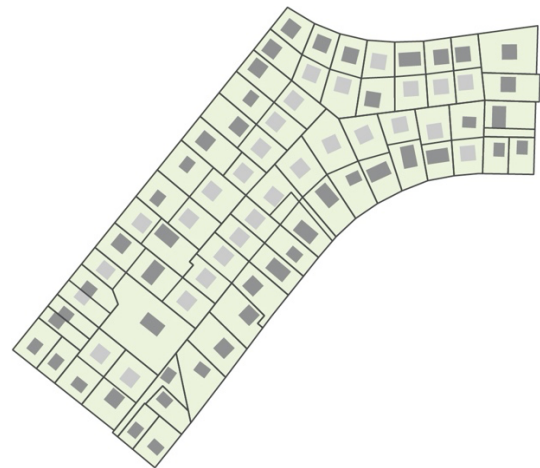


Abb.: Schema der perspektivischen Verdichtung des Wohngebietes nach § 34 BauGB²⁸

Nach § 34 BauGB ist im Plangebiet eine Wohnnutzung mit zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise möglich. Der Grad einer möglichen Verdichtung ist besonders im Nordwesten des Plangebietes bereits heute ersichtlich. Würde für das Grundstück Dresdener Straße 5 eine Baugenehmigung für eine Zweite-Reihe-Bebauung erteilt, würde diese Bebauungsdichte ein neuer Prüfmaßstab ausbilden, der ebenso wie die bestehende Zweite-Reihe-Bebauung an der Rüdersdorfer Straße 11 und 11A, nach und nach die Möglichkeiten einer durchgängig zweireihigen Bebauung im gesamten Wohngebiet eröffnen würde.

Insofern ist innerhalb des Plangebietes im Falle einer Nichtdurchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Beibehaltung der Beurteilung der baulichen Ausnutzung nach § 34 BauGB, mit einer sukzessiven

²⁷ eigene Darstellung

²⁸ eigene Darstellung

Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu rechnen. Das oben dargestellte Schema der maximalen Verdichtung des Baugebietes nach § 34 BauGB ist vom Plangeber nicht erwünscht und städtebaulich nicht verträglich.

Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne durch die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Darüber hinaus besteht ein qualifizierter bzw. gesteigerter Planungsbedarf im Sinne einer Planungspflicht, wenn die Genehmigungspraxis auf Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst und auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Insofern war die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes angezeigt. Zur geordneten Entwicklung des beschriebenen Gemeindegebietes wurde bereits ein Bebauungsplan mit gleicher Zielstellung innerhalb des Ortsteils Grätzwalde aufgestellt.

4.2 Städtebauliche Konzeption

Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption werden die zu erhaltenden Qualitäten und die zu verhindernden Fehlentwicklungen beschrieben und dargestellt, auf deren Grundlage die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Plangeber formuliert das Ziel der Bestandsicherung des Plangebietes in Anlehnung an die historisch vorgegebene und bestehende Parzellierungs- und Bebauungsstruktur. Insofern sollen die unterschiedlich großen Grundstücke sowie deren Bebauung erhalten und gesichert werden.

Die Typik der einreihigen Bebauung mit versetzter Bauflucht und durchgrünter Innenzone wird beibehalten. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere einer zweireihigen Bebauung, soll mit dem Bebauungsplan aufgrund der negativen städtebaulichen Auswirkungen sowohl auf die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Gemeinde als auch auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild, unter Berücksichtigung einer moderaten Entwicklungs- und Nachverdichtungsoption für die Bestandsstrukturen, verhindert werden.²⁹

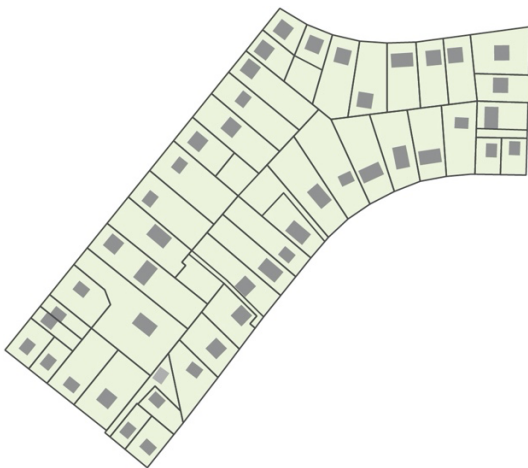


Abb.: Parzellierungs- und Bebauungsschema des Bestandes³⁰

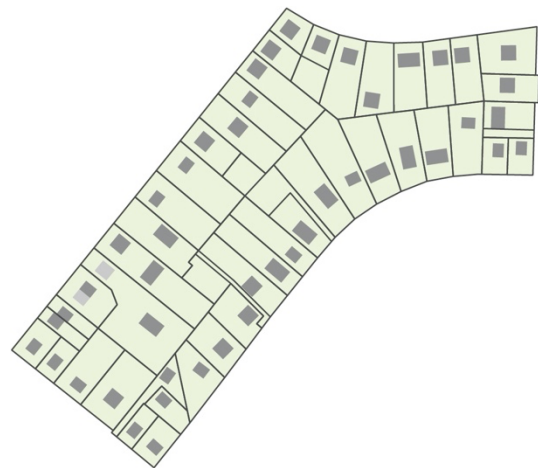


Abb.: Ergänzungspotenzial entsprechend des Planungskonzeptes³¹

²⁹ vgl. 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

³⁰ eigene Darstellung

³¹ eigene Darstellung

Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung verfolgt die Gemeinde für den Ortsteil Grätzwalde das Ziel der Entwicklung einer Gebietstypik eines Allgemeinen Wohngebietes, so dass auch untergeordnete, der Versorgung dienende Nicht-Wohnnutzungen allgemein möglich sind. Das vorhandene Wochenendhausgrundstück soll zwar eine passive Bestandssicherung erfahren, aufgrund des Zuzugsdrucks wird jedoch angestrebt, auch dieses Grundstück dem dauerhaften Wohnen zugänglich zu machen. Vorhandene atypische Bebauungsstrukturen, insbesondere im Südwesten des Plangebietes, werden im Sinne des Bestandserhalts bestätigt, sollen jedoch zukünftig keine Vorbildwirkung auf das restliche Plangebiet entfalten. Ebenso soll die offene Bauweise, wie sie in der näheren Umgebung weitgehend vorhanden ist, planerisch gesichert werden. Die Typik der Einzelhausbebauung unterstützt den Charakter eines lockeren, stark durchgrünt Wohngebietes und soll demnach beibehalten werden.

Entsprechend des Planungskonzeptes können innerhalb des Plangebietes durch Umnutzung eines Wochenendhauses zu Wohnzwecken sowie durch Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelhaushälfte, drei neue Hauptgebäude entstehen. Zusätzlich sind für alle Bestandgebäude Erweiterungsoptionen berücksichtigt worden. Weiteres Verdichtungspotenzial besteht durch die Möglichkeiten der Bestandserweiterung, Umbau oder durch Abriss und Neubau von Wohngebäuden mit größerer Grundfläche, höherer Geschossigkeit und Erhöhung der Anzahl von ein auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. So ist beispielsweise auf einem Baugrundstück, welches heute mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit einer Wohneinheit bebaut ist, zukünftig die Errichtung eines bis zu zweigeschossigen Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten möglich, wodurch eine Erhöhung von einer auf zwei Wohneinheiten für das Baugrundstück städtebaulich verträglich ermöglicht wird.

Die Kernpunkte des Konzeptes und damit die maßgebenden Ziele sind:

- Erhalt der Bebauungstypik der Waldgartenkulturgemeinde im Sinne des Gartenstadtcharakters
- Sicherung einer lockeren Bebauungsdichte
- Schutz und Entwicklung eines durchgrünt Blockinneren
- Steuerung des Verdichtungspotenzials für Einfamilienhausbebauung
- Verhinderung einer Bebauung in zweiter Reihe

Abwägungserhebliche Grundzüge der Planung betreffen die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, diese werden nachfolgend in der Begründung der einzelnen Festsetzung detailliert beschrieben und erläutert.³²

4.3 Planungsalternativen

Im unbeplanten Innenbereich wären nach derzeitiger Genehmigungspraxis der unteren Bauaufsichtsbehörde bauliche Verdichtungen, insbesondere Hinterliegerbebauung in zweiter Reihe zulässig, die dem allgemeinen Ortscharakter einer aufgelockerten und durchgrünt Wohnsiedlung widersprechen würden. Dass dieses Rechtsinstrumentarium nicht ausreichend und korrektiv ist, zeigt einerseits Prüfung der Verdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB³³ und andererseits die tatsächlichen Fehlentwicklungen innerhalb des Ortsteils Grätzwalde, mit überdimensionierten Baukörpern und Gebäuden in zweiter Reihe, die durchweg auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden und damit ihrerseits wieder maßstabsbildend für weitere Genehmigungen sind. Nur mit Hilfe des Bauleitplanverfahrens kann das Ziel einer Steuerung der Bebauungstypik und -dichte angemessen gesteuert werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte die Prüfung der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes anstatt eines Allgemeinen Wohngebietes. Dies wurde aufgrund der Intension des Plangebers, eine größere Bandbreite von, mit dem Wohnen verträglichen Nicht-Wohnnutzungen zu ermöglichen, und somit einer städtebaulich unerwünschten monofunktionalen Entwicklung der Bestandsquartiere entgegen-

³² vgl. 5 Planinhalte (Abwägung und Begründung)

³³ vgl. 4.1 Planerische Vorüberlegungen zur städtebaulichen Entwicklung

zuwirken, verworfen. Hinsichtlich der Ausweisung der Baufenster erfolgten zahlreiche Alternativenprüfungen, so dass dem städtebaulichen Ziel des Schutzes eines unbebauten Innenbereiches und damit der Verhinderung einer Zweite-Reihe-Bebauung unter gleichzeitigem Erhalt möglichst umfänglicher Entwicklungsoptionen für die einzelnen Grundstückseigentümer, unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, bestmöglich entsprochen werden kann.

5. PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Für die innerhalb des Siedlungsgefüges liegende Fläche sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Die Entwicklung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet folgt somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen, folglich entspricht die bauliche Entwicklung dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Entwicklung der Wohnbauflächen begründet sich in den kommunalen Zielstellungen der Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung sowie des Umbaus vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Ortsbildes der Waldgartenkulturgemeinde.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges sowie der innerhalb des Gebietes und der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen, ist der Bereich für Wohnzwecke gut geeignet.

Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen werden Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da aufgrund ihres öffentlichen Charakters von teilweise beträchtlichem Besucherverkehr ausgegangen werden muss. Aufgrund der baulichen Ausprägung von Anlagen für Verwaltungen sichert der Ausschluss zusätzlich die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund von Nutzungskonflikten mit der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken im Sinne der Innenentwicklung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 2 ROG nicht vertretbar. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich darin, dass sie aufgrund ihrer baulichen Ausprägung und ihres Flächenbedarfs sowie dem hohen Grad an zusammenhängend versiegelter Fläche, den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegenstehen.

Neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden, als überwiegende Nutzung innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten, sind im Plangebiet auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Grundflächen (GR) sind Hauptanlagen in einer Größenordnung von 100 bis 250 m² Grundfläche möglich. Dies ermöglicht i. V. m. der möglichen Zweigeschossigkeit, die Errichtung oben genannter Anlagen, so dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstyps WA gewahrt bleiben.

Zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude dient der Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und soll unerwünschte Umstrukturierungen verhindern, ohne dabei das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei, verhindert, dass sich der Charakter eines bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten Gebietes durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert.

Beim Verzicht auf diese Festsetzung bestünde die Gefahr, dass auf großen Baugrundstücken Mehrfamilienhäuser, wie beispielsweise Stadtvillen entstehen könnten, die die Gebietstypik und das städtebauliche Bild der Siedlung nachhaltig verändern würden. Zudem dient diese Festsetzung auch mittelbar der Beschränkung der maximal möglichen Einwohnerzahl innerhalb des Plangebietes und dient damit dem Schutz der vorhandenen Verkehrs- und sozialen Infrastruktur vor Überlastung.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die je Baufenster festgesetzte Grundfläche (GR) nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) sind die Grundflächen von baulichen Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mitzurechnen.

Die Festsetzung der jeweiligen Grundfläche GR erfolgt in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Ziel ist es, mit der festgesetzten Grundfläche GR, in den Baugebieten eine Überbauung entsprechend der Ortstypik zu ermöglichen. Zugleich werden die festgesetzten Grundflächen GR am Überbauungsgrad des vorgefundenen Bestands ausgerichtet. So beträgt die Grundfläche GR 100 m² bei Baugrundstücken mit einer Flächengröße bis zu 550 m². Für Baugrundstücke zwischen 551 m² und 800 m² wird eine Grundfläche GR von 150 m² festgesetzt. Für Baugrundstücke zwischen 801 m² und 1.200 m² wird eine Grundfläche GR von 200 m² festgesetzt. Für Baugrundstücke, welche größer als 1.200 m² sind, wird eine GR von 250 m² festgesetzt. Die mittels Planeinschrieb festgesetzte, zulässige Grundfläche bezieht sich dabei jeweils auf das entsprechende Baufenster.

Eine Ausnahme für die Zuweisung der GR besteht für die bestandsgeschützte, zweireihige Bebauung (Rüdersdorfer Straße 11 / 11A). Hierfür wurde eine Grundstücksteilung angenommen, wonach das vordere Grundstück weniger als 800 m² aufweist, demgemäß ist für das vordere Baufenster eine GR von 150 m² festgesetzt worden. Das rückwärtige Grundstück wäre größer als 1.200 m², woraus eine GR von 250 m² für das rückwärtige Baufenster resultiert.

Ferner wird für das Baugrundstück Dresdener Straße 1 (Flurstück 1825) im Sinne des Bestandsschutzes abweichend von oben dargestellter Regel eine GR von 150 m² festgesetzt, da die Grundfläche der bestehenden Hauptanlage signifikant größer als 100 m² ist.

Umgerechnet resultiert aus der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche GR eine durchschnittliche Erst-GRZ von 0,18, was die Zielstellung einer geringen Dichte im Plangebiet widerspiegelt.³⁴ Ebenso ist ersichtlich, dass mit den Festsetzungen Entwicklungsspielräume eröffnet werden, denn die aktuelle, rechnerische Erst-GRZ im Gebiet liegt bei etwa 0,1, somit eröffnet der Bebauungsplan die Erhöhung der bebauten Fläche von 10% auf 18% innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

Gleichzeitig wurde mit der Festsetzung der Grundfläche Sorge getragen, dass die Grundflächen sämtlicher bestehenden Wohngebäude unter der festgesetzten Größe liegen. Darüber hinaus bestehen in der Regel Erweiterungsoptionen je Baufenster, die jeweils abhängig sind von den bestehenden Gebäudegrundflächen, womit ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum zur Erweiterung bestehender Hauptgebäude besteht.

³⁴ vgl. Tabelle unter 6.2.1 Schutzgut Fläche

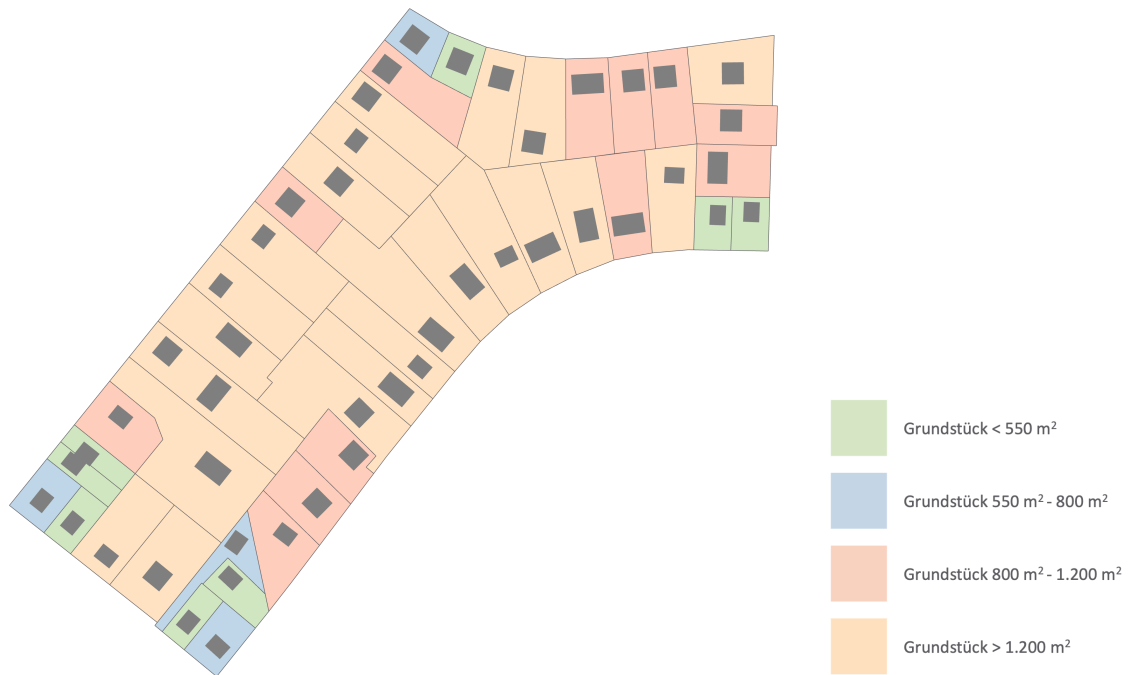


Abb. Größe von Baugrundstücken I o. M.³⁵

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden.

Während mit der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche GR das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Hauptgebäude geregelt wird, ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO verankert, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden dürfen. Im Bebauungsplan können hierzu auch abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Bei der Analyse der bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet wurde ersichtlich, dass bei den meisten Grundstücken der überbaute und versiegelte Grundstücksanteil insgesamt bei maximal 40%, in Einzelfällen marginal darüber lag. Entsprechend des Bestandsschutzes und im Sinne der Gleichbehandlung, erfolgte die Festsetzung, dass die festgesetzten zulässigen Grundflächen (GR) mit Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden dürfen. Insofern hat die Ermittlung der sogenannten Gesamt-GRZ abweichend von der Ermittlung der zulässigen Grundfläche GR im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes zu erfolgen.

Mit dieser Festsetzung werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bei 0,4 und damit, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO in Summe bei 0,6 liegen, weit unterschritten. Für das Allgemeine Wohngebiet ist damit eine maximale Versiegelung und Überbauung der Grundstücksflächen von 40% möglich, es verbleiben folglich mindestens 60% der Grundstücksflächen unversiegelt und stehen einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung.

³⁵ eigene Darstellung (einzelne Flurstücke in gleicher Eigentümerschaft sind zu Baugrundstücken zusammengefasst)

Die Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächen ermöglichen eine angemessene und flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücke und gleichzeitig wird eine hohe Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Baugebietes gem. § 20 Abs. 1 BauNVO regelt gemeinsam mit den Festsetzungen der Grundflächen GR das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der Ortsüblichkeit das Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es können ein- und zweigeschossige Gebäude entstehen, die sich in die bestehende und umliegende Wohnbebauung integrieren. Diese Festsetzung ermöglicht, eigene Wünsche und unterschiedliche Trends in der Eigentumsbildung zu realisieren und trägt darüber hinaus dazu bei, dass eine, der Lage innerhalb des Gemeindegebietes, angemessene Ausnutzung der einzelnen Grundstücke erzielt werden kann.

§ 20 BauNVO definiert den Begriff Vollgeschoss als Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021) verweist in § 88 Abs. 2 auf die Vollgeschossdefinition des § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.09.2008:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Demnach sind auch Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind Vollgeschosse.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO mittels Baufensterausweisungen, die sich nach der Tiefe der Grundstücke richten und sich an der Straßenzugehörigkeit sowie der vorgefundenen Bebauungsstruktur orientieren.

Grundsätzlich werden die Baufenster mit einem Abstand von 6 Metern von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Baufenstertiefe von 25 Metern wurde regelhaft für die weniger tiefen Grundstücke entlang der Dresdener Straße und der Forststraße angewandt. Die Grundstücke entlang der Rüdersdorfer und Potsdamer Straße weisen regelhaft größere Grundstückstiefen auf, so dass diese Baufenster, auch in Entsprechung des vorgefundenen Bestandes mit einer Tiefe von 29 Metern ausgewiesen wurden. Für die jeweiligen Blockecken werden aufgrund der räumlichen Situation und des Bestandes modifizierte Baufenster ausgewiesen.

Für die mittleren Grundstücke an der Dresdener Straße und Forststraße steht mit der Ausweisung von 25 m tiefe Baufenster ebenfalls Spielraum für Gebäudeerweiterungen innerhalb der festgesetzten Grundfläche zur Verfügung. Gleichzeitig wird erreicht, dass auch auf diesen Grundstücken eine rückwärtige Gartenzone unbebaut und weitgehend unversiegelt bleibt. Dies trägt dem städtebaulichen Ziel bei, das Blockinnere als unbebaute grüne Zone zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Grundfläche (GR) wird das elementare, städtebauliche Ziel erreicht, das Blockinnere von Bebauung freizuhalten, indem eine Zweite-Reihe-Bebauung verhindert wird.

Für Baugrundstücke, auf denen Wohngebäude vom Straßenraum zurückgesetzt im Bestand vorhanden sind, werden auflösend bedingte Baufenster mit einem Abstand von 16, 22 und 23,5 Metern von der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass diese Bestandsgebäude innerhalb der Baufenster liegen.³⁶

Ausgenommen von der Festsetzung von mindestens 6 Meter tiefen Vorgartenzonen sind zwei bestehende bauliche Hauptanlagen im Osten (Grabeinstraße 6A) mit einem 5 Meter tiefen Abstand und im Süden (Forststraße 18 B) mit einem 3,5 Meter tiefen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Hier wurden die Baufenster wiederum an die vorgefundenen Bestandsbauten angepasst.

Damit liegen alle bestehenden Hauptanlagen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster. Kleinere Überkragungen der festgesetzten Baufenster durch die Bestandsgebäude, insbesondere im Bereich der seitlichen Grenzabstände, resultieren aus der ehemaligen Genehmigungspraxis, welche auf nicht lagegenauen Plänen, infolge geringerer Anforderungen an die Bauvorlagen, beruhte. Die Abweichungen sind bekannt und müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Mit der Freihaltung einer Vorgartenzone von in der Regel mindestens 6 Metern entlang aller öffentlicher Straßenräume entstehen weitgehend durchgrünte Zonen, die den städtebaulichen Charakter des Siedlungsgebietes unterstützen.

Seitliche Baugrenzen folgen den Mindestgrenzabständen von 3 Metern, entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung.

Durch das Zusammenspiel der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Grundfläche (GR) wird der Charakter des bestehenden Wohngebietes in offener Bauweise, mit am Bestand orientierten Gebäudelängen, gesichert. Insofern ist die Festsetzung der intendierten, offenen Bauweise zur Steuerung eines städtebaulich verträglichen Gebietscharakters entbehrlich.

Festsetzung von Einzelhäusern und Sicherung bestehender Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Zulässigkeit von Einzelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet trägt dazu bei, die Siedlungsstruktur entsprechend des vorgefundenen Bestandes und dessen verträgliche Weiterentwicklung zu erreichen. Mit dieser Regelung wird der ortstypischen, aufgelockerten Bebauung Rechnung getragen.

Die abweichende Zulässigkeit von Doppelhäusern auf den Grundstücken Rüdersdorfer Straße 5, 7, 9 und 9 A (Flurstück Nr. 1395, 1396, 1592 und 1593) dient der Bestandssicherung der rechtmäßig errichteten Doppelhäuser und ermöglicht darüber die Errichtung einer weiteren Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 1592, das bereits einseitig grenzständig bebaut ist.

5.1.4 Auflösend und aufschiebend bedingtes Baurecht

auflösend und aufschiebend bedingte Festsetzungen von Baufenstern und zulässigen Grundflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt für die Grundstücke Dresdener Straße 5 (Flurstück 1051), Potsdamer Straße 28 (Flurstück 1087) und Rüdersdorfer Straße 11 B (Flurstück 1745), bei vollständigem Abriss der baulichen Hauptanlagen, das jeweils zugehörige Baufenster, bezeichnet mit den Buchstaben A, B und C sowie die zugehörige, festgesetzte Grundfläche GR außer Kraft. Bauliche Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Festsetzung Nr. 2.2 bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt für die Grundstücke Dresdener Straße 5 (Flurstück 1051), Potsdamer Straße 28 (Flurstück 1087) und Rüdersdorfer Straße 11 B (Flurstück 1745) zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens des jeweiligen Baufensters A, B und C, entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1, das zugehörige Baufenster, jeweils bezeichnet mit den Buchstaben A', B' und C' sowie die zugehörige, festgesetzte Grundfläche GR in Kraft.

³⁶ vgl. 5.1.4 Auflösend und aufschiebend bedingtes Baurecht

Ziel der auflösend und aufschiebend bedingten Festsetzungen ist eine weitgehende Stärkung der städtebaulichen Zielstellung der Freihaltung eines grünen Blockinneren und die Förderung eines geordneten Siedlungsgefüges mit einem Bebauungsschwerpunkt entlang der Straßenräume unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehenden Bausubstanz. Insofern regeln diese Festsetzung, dass bei einem möglichen Abriss der bestehenden Hauptgebäude eine Neubebauung der jeweiligen Grundstücke im vorderen Grundstücksbereich zu erfolgen hat. Die auflösend bedingte Festsetzung eines Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich bietet den Vorteil, dass bestehende Gebäude erweitert oder umfassend saniert werden können, da erst bei vollständigem Abriss das rückwärtige Baufenster ungültig wird.

Die Festsetzung ist so konzipiert, dass zu jeder Zeit nur eines der beiden Baufenster in Kraft getreten ist, es können sich folglich zu keinem Zeitpunkt – auch nicht im Zeitraum der Bauphase – zwei Hauptgebäude auf den Grundstücken befinden. Erst nach einem vollständigen Abriss der baulichen Hauptanlagen – also bauliche Anlagen, die keinen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO entsprechen – verschiebt sich das Baufenster von dem rückwärtigen in den vorderen Grundstücksbereich. Baufenster A' ersetzt A, Baufenster B' ersetzt B und Baufenster C' ersetzt C.

5.1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Regelungen zu baulichen Anlagen in den Vorgartenzonen

Gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefe von 6 m, ausgehend von allen Straßenbegrenzungslinien, Garagen und Nebengebäude unzulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der Vorgartenzone von Nebengebäuden und Garagen in einer Tiefe von 6 Metern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes, indem bauliche Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, innerhalb der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Bereichen, ausgeschlossen werden.

Nebengebäude sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Jedoch ist der Begriff der baulichen Anlagen weiter gefasst, als der der Nebengebäude. So sind unter Nebengebäuden nur diejenigen baulichen Anlagen zu verstehen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht. In Anlehnung an die Brandenburgische Bauordnung sind Nebengebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die geeignet sind, von Menschen betreten zu werden oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Entsprechend sind alle weiteren Nebenanlagen, wie beispielsweise Zuwegungen, Einfriedungen, Fahrradstell- oder Müllsammelplätze von der textlichen Festsetzung nicht erfasst und in der Vorgartenzone zulässig.

Garagen werden in diesem Zusammenhang ebenfalls als Nebengebäude verstanden, jedoch in der Baunutzungsverordnung im § 12 behandelt und deswegen gesondert benannt. Stellplätze und Carports werden nicht den Nebengebäuden zugeordnet. Stellplätze sind nach Landesbauordnung unbebaute Flächen, Carports sind Stellplätze, die überdacht sind, jedoch keine Seitenwände besitzen. Die Errichtung von Carports ist demgemäß in den Vorgartenzonen zulässig.

5.1.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen betrifft bereits als Verkehrsflächen genutzte und gewidmete Flächen bzw. sichert die notwendigen Flächen. Nahezu sämtliche, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Allerdings erstrecken sich im Bereich der Grabeinstraße sowie der Dresdner Straße zum Teil private Vorgärten auf diese öffentlichen Flurstücke, die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sind. Insofern sind private Vorgärten und deren Einfriedungen im Zuge des Straßenausbaus auf die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Bei den zwei Flurstücken, welche sich im privaten Eigentum befinden, jedoch als Straßenverkehrsfläche genutzt werden, handelt es sich um rückständigen Grunderwerb.

Bei der weiteren Straßenausbauplanung ist zu beachten, dass die öffentlichen Verkehrsflächen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamtmasse von 26 Tonnen, einer Länge von 12 m und einer Breite von 2,55 m befahren werden können. Es ist die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrtshöhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten.

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Festlegungen hinsichtlich des Umgangs mit dem ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum, organisatorische und bauliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Maßgaben zur Berücksichtigung bestimmter Verkehrsteilnehmer sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je volle 400 qm Grundstücksfläche ein, pro Baugrundstück jedoch höchstens drei standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm gem. Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen. Darüber hinaus sind Kiefern und Robien mit einem Mindest-Stammumfang 16/18 cm einzurechnen.

Pflanzliste

Zulässig sind Arten und Sorten folgender Gattungen, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen:

<i>Ahorn</i>	<i>Acer</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus</i>
<i>Buche</i>	<i>Fagus</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula</i>
<i>Eiche</i>	<i>Quercus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus</i>
<i>Erle</i>	<i>Alnus</i>
<i>Linde</i>	<i>Tilia</i>
<i>Kastanie</i>	<i>Aesculus</i>
<i>Mehl- und Vogelbeeren</i>	<i>Sorbus</i>
<i>Rot-, Weißdorn u.a.</i>	<i>Crataegus</i>
<i>Ulme</i>	<i>Ulmus</i>
<i>Birne</i>	<i>Pyrus</i>
<i>Apfel</i>	<i>Malus</i>
<i>Pflaume, Kirsche u.a.</i>	<i>Prunus</i>
<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>

sowie die folgenden nicht einheimischen Arten:

<i>Amberbaum</i>	<i>Liquidambar styraciflua</i>
<i>Schnurbaum</i>	<i>Sophora japonica</i>
<i>Esskastanie</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Eisenholzbaum</i>	<i>Parrotia persica</i>
<i>Hopfenbuche</i>	<i>Ostrya carpinifolia</i>

Das Wohngebiet, wie auch das gesamte Gemeindegebiet ist von einer starken Durchgrünung der Grundstücke geprägt. Entsprechend versteht sich Schöneiche bei Berlin als Waldgartenkulturgemeinde. Mit der Festsetzung soll diese ortstypische Durchgrünung gesichert werden.

So soll mit der getroffenen Festsetzung der vorhandene und prägende Baumbestand im Plangebiet erhalten und langfristig ergänzt bzw. ersetzt werden. Ziel ist die Erhaltung der Lebensraum- und Artenvielfalt durch das Einbringen sowohl standorteinheimischer als auch nicht einheimischer, klimaangepasster Baumarten.

Diese Festsetzung gilt nur bei Überplanung oder Neubebauung von Grundstücken, hier müssen in den Bauantragsunterlagen die geforderten Baumpflanzungen bzw. bestehende Bäume auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Dass bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume vorhandene Bäume einzurechnen sind, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen, dient der Berücksichtigung des Bestandes und der bestehenden Grundstücke. Dabei wird die festgesetzte Art über die Pflanzliste definiert und die Qualität über den Stammumfang und den festgeschriebenen Hochstamm. Zusätzlich zu den

in der Pflanzliste genannten Arten, können vorhandene Kiefern und Robinien auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, so dass der Ortsbildprägende Bestand an Nadelbäumen Berücksichtigung findet.

Die Pflanzliste enthält geeignete, einheimische, standortgerechte bzw. klimaangepasste Baumarten, die für die festgesetzten Pflanzungen zu verwenden sind.

Für die Erhaltung der Lebensraum- und Artenvielfalt ist es vorrangig, die jeweils standortheimischen Bäume zu fördern. Insbesondere Vögel ernähren sich von Insekten und Samen heimischer Pflanzen, deshalb soll die heimische Flora gefördert werden. Um naturnahe und vielfältige Anpflanzungen in Zeiten des Klimawandels im Gemeindegebiet zu entwickeln, werden standortheimische Laubbaumarten aktiv eingebracht. Geeignete nichtheimische Baumarten sind aufgrund ihrer Resistenz gegenüber Hitze und/oder längerer Trockenheit ebenfalls Bestandteil der Pflanzliste.

5.2.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

Die Festsetzung zur Durchlässigkeit von Zaunanlagen wurde getroffen, um die Wanderungsbewegungen von Kleintieren und Amphibien nicht unnötig zu stören. Großräumliche Wanderungskorridore von Amphibien, die über die Fläche des Geltungsbereichs verlaufen, sind jedoch nicht bekannt. Diese Festsetzung ermöglicht insbesondere heimischen Kleinsäugern, wie beispielsweise dem Igel, ein ungehindertes Durchwandern der Gartenbereiche.

Die Umsetzung der Festsetzung kommt bei der Neuerrichtung von Zaunanlagen zur Anwendung, bestehende Zaunanlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen, ein Rückbau dieser ist nicht erforderlich.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46).

Entsprechend der VO § 4 Nr. 24 ist die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur unter Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) in der jeweils geltenden Fassung erlaubt. Straßen, Verkehrs- und Stellflächen sind somit wasserundurchlässig zu befestigen. Die Verwendung von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau ist nicht erlaubt. Zulässig ist i. d. R. die Verwendung von Natursteinschottermaterial.

Die Nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebietes dient dazu, auf verbindliche und beachtliche Rechtsverordnungen und Gesetze, die für nachfolgende Planungen und Bauausführungen relevant sind, hinzuweisen.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen vom 22.07.2010 in der jeweils gültigen Fassung, die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Die Nachrichtliche Übernahme dient dazu, auf verbindliche und beachtliche Bestimmungen, hier auf den Schutz vorhandener Bäume, insbesondere auf den Privatgrundstücken hinzuweisen.

Stellplatzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder vom 15.12.2021 in der jeweils gültigen Fassung, die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Die Nachrichtliche Übernahme dient dazu, auf verbindliche und beachtliche Bestimmungen, hier auf die Pflicht zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen auf Privatgrundstücken hinzuweisen.

5.4 Hinweise

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten, insbesondere Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer, gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen oder Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben, beispielsweise Bauzeitenbeschränkung für Abriss und Sanierung von Gebäuden sowie für die Fällung und Rodung von Gehölzen, Herstellung von Ersatzquartieren etc.

Der Hinweis dient dazu, auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz aufmerksam zu machen, die im Vorfeld konkreter Maßnahmen (Rodungen, Baumfällungen, Gebäudeabriss oder -neubau sowie Fassaden- und Dachsanierungen) zwingend zu berücksichtigen sind.

Alleenschutz Rüdersdorfer Straße und Dresdener Straße

Die in der Rüdersdorfer Straße gelegenen Lindenreihen sowie die in der Dresdener Straße gelegenen Eichen sind Teile von Alleen und unterliegen damit dem Alleenschutz nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Die Erschließung der Grundstücke ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

Der Hinweis dient dazu, zukünftige und bestehende Eigentümer an der Rüdersdorfer Straße und an der Dresdener Straße auf die geschützten Alleen aufmerksam zu machen. Eine besondere Sorgfaltspflicht ist bei allen Bautätigkeiten im Einflussbereich der Bäume angezeigt. Bei Abgang von Bäumen sind diese gem. § 17 Abs. 2 BbgNatschAG gleichwertig zu ersetzen.

Bodendenkmal

Sollten bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind die Tiefbauarbeiten gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG zu unterbrechen und die zuständigen Behörden gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Durch eine frühzeitige Bestandsanalyse kann die Unterbrechung von Tiefbauarbeiten vermieden werden.

Der Hinweis zum Bodendenkmal dient dazu, auf verbindliche und beachtliche Rechtsverordnungen und Gesetze aufmerksam zu machen. Auch wenn kein Bodendenkmal im Plangebiet bekannt ist, sind im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes beachtlich.

5.5 Ermittlung und Abwägung möglicher Eigentumsbeschränkungen

Zur Ermittlung möglicher eigentumsbeschränkender Festsetzungen wird in einem ersten Schritt das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB analysiert und im zweiten Schritt mit den, im Rahmen der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen abgeglichen. Die getroffenen Planungsentscheidungen werden begründet und abgewogen. Mögliche Konsequenzen hinsichtlich entschädigungsrechtlicher Ansprüche durch

getroffene Eigentumsbeschränkungen im Sinne des § 42 BauGB werden unter 7.2 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen näher erläutert.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung des Plangebiets sowie das Plangebiet selbst ist vorwiegend von Wohnnutzung und wenigen Wochenendhausgrundstücken geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem Räume für freie Berufe. Eine faktische Gebietseinordnung in ein Katalogbaugebiet gem. BauNVO ist nicht eindeutig zu treffen, die größte Entsprechung des Bestandsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung im unbeplanten Innenbereich besteht mit dem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Planwillen der Gemeinde, dem Wohnen untergeordnete und verträgliche Nutzungen, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet zuzulassen. Dies wird begründet mit der Zielstellung, dem allgemeinen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, auch im Sinne eines verträglichen Miteinander von Wohnen und Arbeiten. Dabei werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, um eine Gebietsverträglichkeit auch im Hinblick auf die Bestandsnutzung zu erreichen.

Innerhalb nach § 4 BauNVO festgesetzter Allgemeiner Wohngebiete sind Wochenendhäuser unzulässig, da sie nicht dem dauerhaften Wohnen dienen. Im Falle eines nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilten, faktischen Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO, wäre diese Nutzung ebenfalls nicht zulassungsfähig, wohingegen eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit der Neuerrichtung von Wochenendhäusern begründen würde. Eine Nachfrage nach Wochenendhäusern besteht jedoch nicht, da die Wohneigentumsbildung höchste Priorität hat. Gut erschlossene Bestandsgebiete städtebaulich verträglich zu verdichten und der Wohneigentumsbildung zuzuführen, trägt vor dem Hintergrund des steigenden Zuzugsdrucks auf die Gemeinde insbesondere dem Belang der Bevölkerungsentwicklung Rechnung. Eine maßgebliche Eigentumsbeschränkung kann nicht festgestellt werden, da die wirtschaftliche und bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes weit über der Möglichkeit, Wochenendhäuser zu errichten liegt.

Sonstige Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht festzustellen. Im Gegenteil wird die Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich der, neben dem Wohnen zulassungsfähigen Nutzungen mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Bebauungsplans potenziell vergrößert.

Nach § 34 BauGB wird die Anzahl der in einem Wohngebäude untergebrachten Wohneinheiten lediglich mittelbar über das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Insofern könnten auch kleine Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Der Charakter einer solchen Bebauung, sowohl hinsichtlich der ausgebildeten Kubaturen als auch der Ausnutzung der Grundstücksfläche mit den notwendigen Nebenanlagen und Stellplätzen würde wiederum einen neuen Maßstab für nachfolgende, bauordnungsrechtliche Genehmigungen bilden. Insofern ist die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit dem Planungsziel des Erhalts des vorhandenen Ortsteiles und seines Orts- und Landschaftsbildes begründbar. Eine etwaige Eigentumsbeschränkung hinsichtlich dieser Festsetzung wird im nachfolgenden Abschnitt zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundfläche (GR) von 100, 150, 200 bzw. 250 m² je Baufenster, abhängig von der Größe des Baugrundstückes, ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, deren Grundflächen sich in die Ortstypik einfügen. Bestehende Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes und in seiner direkten Umgebung weisen regelhaft Grundflächen von unter 250 m² auf. Allerdings ist bei einer Bewertung nach § 34 BauGB davon auszugehen, dass sich Gebäude mit Grundflächen, größer als die im Bebauungsplan festgesetzten, noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden und somit eine Eigentumsbe-

schränkung hinsichtlich der Ausnutzung des bestehenden Baurechts vorliegt. Im Weiteren wird diese Einschränkung durch die Ausweisung relativ enger Baufenster dergestalt verstärkt, dass eine Bebauung der teilweise großzügigen Parzellen mit einem zweiten Hauptgebäude ausgeschlossen wird. Auch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude stellt eine Beschränkung des bestehenden Baurechts dar, da nach § 34 BauGB die Herstellung von mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes möglich sein dürfte.

Die dargestellten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen demnach einen Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Privateigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG) dar und sind abzuwägen. Der Eingriff in das Privateigentum besteht hinsichtlich der Beschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Nach derzeitiger Genehmigungspraxis der unteren Bauaufsichtsbehörde können auf Grundstücken, die im rückwärtigen Teil des Grundstückes bereits bebaut sind, im vorderen Grundstücksteil ein weiteres Gebäude errichtet werden. Dadurch würde sich der Zulassungsmaßstab für Grundstücke der näheren Umgebung ändern. Die zweireihige Bebauung wird zum Vorbild und der Nachverdichtung im Sinne einer generellen zweireihigen Bebauung im Bestandsgebiet wird Tür und Tor geöffnet. Sollte die Rechtsauffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde Bestand haben, bestünde gem. § 34 BauGB nicht grundsätzlich Baurecht in zweiter Reihe, sondern derzeit nur für bereits im rückwärtigen Grundstücksteilen bebaute Grundstücke. Erst mit Realisierung dieser Bauvorhaben im vorderen Grundstücksbereich, würde sich der Zulassungsmaßstab in der näheren Umgebung ändern. Insofern ist der Eingriff in das private Eigentum derzeit lediglich im Hinblick auf jene Bestandsgrundstücke maßgeblich, die im rückwärtigen Grundstücksteil bebaut und im vorderen Grundstücksteil unbebaut sind, ebenso wie Grundstücke in näherer Umgebung von bereits zweireihig bebauten Grundstücken. Insofern ist der Eingriff in das Privateigentum von Grundstück zu Grundstück individuell zu bewerten.

Hinsichtlich der privaten Belange sind gegenläufige Interessen feststellbar. Demnach kommt die Beschränkung der baulichen Ausnutzung von Privatgrundstücken, Grundstückseigentümern und Bewohnern des Plangebietes entgegen, die eine lockere und durchgrünte Siedlungsstruktur, die bestehende Wohnqualität, ruhige Außenwohnbereiche und damit einhergehend eine Vermeidung von aufkommenden nachbarschaftlichen Konflikten präferieren. Andererseits können dadurch die Interessen von Grundstückseigentümern nach einer möglichst hohen, baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzung ihres Grundstückes betroffen sein.

Manche Grundstückseigentümer möchten ihren Kindern die Möglichkeit einräumen, auf dem eigenen Grundstück ein weiteres Wohnhaus zu bauen. Dies kann zu einem sozialen Miteinander beitragen, da die ältere Generation mit Hilfestellung der Jüngeren in ihren Häusern verbleiben kann. Des Weiteren könnten sich junge Familien den Kauf der aktuell teilweise großen Grundstücke vor dem Hintergrund der hohen Grundstückspreise nicht leisten. Demgegenüber steht die Befürchtung, dass es aufgrund der aktuell möglichen Nachverdichtung und Teilung von Grundstücken, vermehrt zu Bodenspekulation kommt, wodurch die Bodenpreise in die Höhe getrieben werden und ein großer Anteil sozialer Schichten langfristig vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden könnte.

Neben der Abwägung der dargestellten, gegenläufigen privaten Interessen sind die Eingriffe in das Privateigentum mit nachfolgend aufgeführten, öffentlichen Belangen abzuwägen:

Belange der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen

Einer erheblichen Nachverdichtung, wie sie bei einer zweireihigen Bebauung im Plangebiet entstehen würde, hätte eine beachtliche Zunahme des Motorisierten Individualverkehrs mit entsprechenden Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz, wie auch einer Zunahme von Verkehrslärmemissionen zur Folge. Das Erschließungssystem Grätzwaldes zeichnet sich durch ein engmaschiges Netz an Anliegerstraßen aus, welches, in Abhängigkeit der Verkehrsraumbreiten als sehr leistungsstark bewertet werden kann. Insofern wäre das vorhandene Verkehrsnetz voraussichtlich in der Lage, einen entsprechenden Zuwachs an flie-

ßendem Verkehr aufzunehmen. Hierzu müsste gewährleistet sein, dass sämtliche Verkehrsflächen zeitgemäß hergestellt und ausreichend Besucherparkplätze im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesen wären. Der bereits jetzt feststellbare Parkdruck innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen würde merklich zunehmen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens würde der Wohnwert für die angrenzenden Grundstücke senken und Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern verschärfen.

Zur gesicherten Erschließung eines Gebietes zählt unter anderem auch eine geregelte Entsorgung des Niederschlagswassers. Eine zweireihige Bebauung hätte eine starke Erhöhung des Versiegelungs- und Überbauungsgrades des Gebietes zur Folge. Eine wie bisher, gefahrlose Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken, wäre voraussichtlich nur noch eingeschränkt möglich.

In einem gewachsenen Siedlungsbereich wie Grätzwalde ist es kaum möglich, die durch einen potenziell starken Einwohnerzuwachs notwendig werdende, wohnortnahe Infrastruktur nachzuführen. Bezogen auf die soziale Infrastruktur betrifft dies insbesondere Kindertagesstätten, öffentliche Spielplätze und Senioreninfrastruktur, wie Tagespflegeplätze. Darüber hinaus würde durch die Überplanung und Überbauung der vorhandenen, großzügigen Gartenbereiche der Bedarf an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen stark ansteigen, weil private Erholungsflächen verloren gehen würden. Dieser Bedarf wäre innerhalb von Grätzwalde weder nachweisbar noch mittels Neuausweisung zu decken.

Insofern trägt die Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten dem Belang der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und dem Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) Rechnung.

Belange der Erhaltung vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Erhaltung vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist ein öffentlicher Belang, den es in die Abwägung einzustellen gilt. Der Bebauungsplan verfolgt mit seinen bestandssichernden Festsetzungen die Erhaltung vorhandener, städtebaulicher Strukturen und die sich darin wiederfindenden Interessenverflechtungen. Besonderes Gewicht kommt der Bewahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinde zu, weil sich ein Großteil der Bevölkerung mit dem Leitbild der „Waldgartenkulturgemeinde“ identifiziert und die damit einhergehenden, räumlichen und sozialen Qualitäten schätzt. Darüber hinaus ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein selbständiger städtebaulicher Belang, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beachtlich ist. Der Argumentation, dass die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an der Stelle aufhören würde, wo dieses vom öffentlichen Raum der umliegenden Straßen aus nicht mehr einsehbar wäre, ist entgegenzuhalten, dass die Sicherung der Erhaltung vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB über den Begriff des Ortsbildes hinaus reicht und auf die Gesamtheit der städtebaulichen Siedlungsstruktur abhebt. Hierzu zählt demnach auch der Schutz des Quartiersinneren vor baulicher Überformung. Darüber hinaus sind die vielen, im Quartiersinneren vorhandenen Altbäume mit ihren ausladenden Kronen auch von den öffentlichen Straßenräumen aus wahrnehmbar. Ein, durch eine Zweite-Reihe-Bebauung zwangsläufig resultierendes, Abholzen dieses Altbumbestandes würde demnach ebenso wie eine Zunahme von Versiegelungen in den straßennahen Grundstücksbereichen, starke Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung

Durch die Ausweisung von straßennahen Baufenstern werden weitgehend unbebaute Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gesichert. Die Freihaltung dieses großen, zusammenhängenden Innenbereichs von Überbauung und Versiegelung trägt dem Belang des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB Rechnung. So dienen diese Festsetzungen dem Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Grundsätzlich hätte eine Nutzungsintensivierung auch die Zunahme von Lichtverschmutzung zur Folge, was sich ebenfalls negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch auswirken würde.

Bezogen auf den Klimaschutz, dessen Förderung im Rahmen der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB verankert ist, kommt dieser inneren, zusammenhängenden Grünfläche Bedeutung für den Erhalt des Kleinklimas im Gebiet zu, da durch das hohe Grünvolumen Verdunstung gefördert und einer sommerlichen Überhitzung in Form von Hitzeinseln entgegengewirkt wird. Durch die Begrenzung von Bodenversiegelung und den Erhalt der Grün- und Freiflächen kann die örtliche Niederschlagswasserversickerung weiter gewährleistet werden, was sich ebenfalls positiv im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung auswirkt.

Insbesondere im Sinne des Flächenschutzes ist es vorteilhafter, Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über Maßnahmen der Innenverdichtung zu realisieren, als für dieselbe Anzahl an neuen Einwohnern am Rande bestehender Siedlungsgebiete, neue Wohnflächen auszuweisen. Jedoch sind für das Gemeindegebiet von Schöneiche bei Berlin Neuausweisungen von Wohngebieten im Außenbereich nicht geplant (vgl. hierzu INOEK S. 172, Abb. 55 Wohnbauflächenpotenziale). Abgesehen von Flächen der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung sind lediglich Arrondierungsflächen am Rande des Siedlungskörpers ausgewiesen, so dass vorhandene technische Infrastrukturen besser ausgenutzt werden. Insofern hat die Beschränkung der Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht zur Folge, dass stattdessen Siedlungsflächen im Außenbereich des Gemeindegebiets in Anspruch genommen werden.

Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse eines, von der Gemeinde beschlossenen, städtebaulichen Entwicklungskonzept bzw. einer von ihr beschlossenen, sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für das Integrierte Ortsentwicklungskonzept Schöneiche 2030 (INOEK) ist am 04.07.2018 durch die Gemeindevertreterversammlung ein Selbstbindungsbeschluss gefasst worden, dessen Inhalte sind demnach im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insofern wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf als ein Planziel die Umsetzung der Ergebnisse dieses Konzeptes, hier die Einschränkung einer weiteren baulichen Verdichtung durch das Bauen in zweiter Reihe, definiert.

In Abwägung der gegenläufigen privaten Interessen und der aufgeführten öffentlichen Belange wird an der Zielstellung der Einschränkung von zweireihiger Bebauung festgehalten. Selbst wenn für sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet eine zweireihige Bebauung gem. § 34 BauGB als zulässig gelten würde, würde der Plangeber an den Festsetzungen zur Vermeidung dieser Zweite-Reihe-Bebauung festhalten. Denn durch eine faktische Verdopplung der Wohngebäude und damit der Einwohnerzahl im Gebiet kann die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur sowie mit Erholungsflächen nicht mehr gewährleistet werden, die gefahrlose Entsorgung von Niederschlagswasser wäre beeinträchtigt. Die Überformung des Gebietes würde den Belangen der Erhaltung vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes widersprechen. Den privaten Belang der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke stehen ferner negative Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Klima entgegen und würden einem, von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzept widersprechen. Darüber hinaus hat die Freihaltung des Quartiersinneren von Hauptnutzungen auch nachbarschützenden Charakter und steht dem privaten Belang der Erhaltung der Wohnqualität innerhalb des Plangebietes entgegen.

Im Rahmen der Änderung des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte unter anderem die Ausweisung von großzügigeren Baufenstern mit der Zielstellung, die Auswirkungen auf die zurückgestellten privaten Belange abzumildern. Demnach werden weitgehende Um- und Anbauten der Bestandsgebäude flexibel ermöglicht, auch um auf sich ändernde Lebens- und Wohnsituationen reagieren zu können.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Einleitung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB kann für vereinfachte Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren entbehrlich.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch auch für vereinfachte Verfahren zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), c), d) BauGB werden nachfolgend behandelt.

6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

6.2.1 Schutzgut Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bebaubarkeit und die maximal mögliche Versiegelung gesteuert, der festgesetzte maximale Versiegelungs- und Überbauungsgrad liegt für alle Baugebiete bei insgesamt 40%. Nach § 34 BauGB bemisst sich der mögliche Bebauungs- und Versiegelungsgrad nach der näheren Umgebung, wobei der Genehmigungsbehörde in Bezug auf den Grad der Versiegelung weitgehende Spielräume eingeräumt werden. In den nachfolgenden Tabellen werden für einen Vergleich der Versiegelungsmöglichkeiten die Obergrenzen des § 17 BauNVO angenommen.

Eine mögliche Zunahme der Versiegelung durch den Ausbau der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen, ist nicht unmittelbar den Auswirkungen des Bebauungsplanes zuzuordnen, da der Straßenausbau unabhängig von diesem Verfahren durchgeführt wird.

Versiegelungsmöglichkeit entsprechend Bebauungsplan

	Gesamtfläche Allgemeines Wohngebiet	überbaubar (GR) gesamt	Gesamt- GRZ	Gesamtfläche überbau- und versiegelbar
Allgemeines Wohngebiet (WA)	53.846 m ²	9.600 m ²	0,4	21.538 m ²
Überbauungs- und Versiegelungsgrad	17,8%		40%	

Versiegelungsmöglichkeit nach §17 BauNVO

	Gesamtfläche Allgemeines Wohngebiet	Erst- GRZ	überbaubar gesamt	Gesamt- GRZ	Gesamtfläche überbau- und versiegelbar
Allgemeines Wohngebiet (WA)	53.846 m²	0,4	21.538 m²	0,6	32.308 m²
Überbauungs- und Versiegelungsgrad	40%			60%	

Insgesamt sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fläche insofern als positiv zu werten, als dass der mögliche Versiegelungsgrad durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beschränkt wird und damit ein höherer Flächenanteil an begrünten und belebten Bodenzonen innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann.

6.2.2 Schutzgut Boden

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen.

Eventuell auftretende Bodenverdichtungen im Zuge von Baumaßnahmen werden durch vegetationstechnische Maßnahmen wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist bei der bestehenden und geplanten Nutzung der Grundstücke nicht zu erwarten.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, es sind daher die Auswirkung auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen. Niederschlagswasserversickerung ist breitflächig über die belebte Bodenschicht möglich. Für die Herstellung von Versickerungsmulden, z. B. bei Ausbau der Straßen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Da das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann und somit vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht, ist keine Beeinträchtigung des Niederschlags- oder Grundwassers zu befürchten.

6.2.4 Schutzgut Klima

In Schöneiche bei Berlin ist das Klima gemäßigt, aber warm. Es wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 11,7 Grad Celsius erreicht. Die Hauptwindrichtung ist Westen.³⁷

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Norden, Nordosten, Osten und Südosten an Siedlungsgebiete, im Südwesten an Berliner Forstflächen. Eine Vorbelastung des Kleinklimas ist bereits durch die innerörtliche Lage gegeben. Aufgrund vorhandener Gebäude und Straßen tritt hier eine örtliche Erwärmung des Klimas durch Wärmespeicherung und -abstrahlung der Flächen auf.

Die Festsetzung im Bebauungsplan verhindern eine starke Verdichtung des vorhanden Siedlungsgefüges, wie es nach § 34 BauGB möglicherweise zulässig wäre. Insofern leistet das Bebauungsplanverfahren auch einen Beitrag zum Schutz des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes.

Weitere Einflüsse auf das Klima der Gemeinde sind nicht erkennbar.

6.2.5 Schutzgut Luft

Da es sich bei den umgebenden Straßen um Anliegerstraßen, eine Sammelstraße und eine Hauptstraße mit Verbindungsfunktion innerorts handelt, ist von einer vergleichsweise geringen Belastung durch Feinstaub und Stickoxide auszugehen.

Das Plangebiet verfügt in den Randbereichen über Baumreihen mittleren und hohen Alters sowie über einen partiellen, älteren Baumbestand innerhalb des Plangebiets in den Privatgärten. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets haben diese aufgrund ihrer Ausprägung eine große Bedeutung für die Luftregeneration.

³⁷ Private Wetterstation in Schöneiche bei Berlin, <http://wetter.castellanus.de/>

Staubentwicklungen, die während möglichen Baumaßnahmen die Luftqualität des Plangebietes beeinträchtigen können, sind auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB möglich und demnach nicht als Auswirkungen des Bebauungsplanes einzustufen.

6.2.6 Schutzgut Pflanzen

In der Rüdersdorfer Straße befindet sich eine Lindenallee und in der Dresdener Straße eine Eichenallee, welche dem Alleenschutz gem. § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 BNatSchG unterliegen. Sonstige Schutzgebiete von Natur und Landschaft gem. §§ 21 - 29 BNatSchAG sind innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Untersuchung der Auswirkungen auf relevante Arten, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und xylobionte Käfer, erstellt. Die Untersuchungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umfassten auch eine Biotop- und Strukturkartierung, in der Folgendes ausgeführt wird:

„Das gesamte Plangebiet mit seiner lockeren Einfamilienhausbebauung, relativ großen Grundstücken und einem hohen Grünanteil ist dem Biotoptyp „Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziegärten (12261)“ zuzuordnen. Die Grünflächen auf den Grundstücken sind überwiegend als Ziegärten angelegt. Insbesondere im Südwesten des Plangebiets stocken auf den Grundstücken größere Bäume. Meist sind dies Eichen, Birken und Kiefern.

Im Straßenraum um die Vorhabensfläche und entlang der Grenzen der Privatgrundstücke befinden sich viele Großbäume. Im Nordwesten entlang der Rüdersdorfer Straße stockt eine fast geschlossene Lindenallee, die als geschützter Biotoptyp einzustufen ist. An der Dresdener Straße im Norden stehen einzelne große Bäume (Eichen, Linden, Robinien). Am Ostrand der Forststraße zum Plangebiet stocken ältere Robinien, Eichen und Kiefern.“³⁸

Die beschriebenen, teils geschützten Straßenbäume befinden sich in den durch den Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Der Bebauungsplan weist diese Verkehrsflächen entsprechend der gegenwärtigen Nutzung aus. Beim Ausbau der bisher unbefestigten Straßen sind die bestehenden Gehölstrukturen zu berücksichtigen bzw. adäquater Ausgleich zu schaffen. Der Bebauungsplan fördert oder vereinfacht nicht die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet. Darüber wird über einen Hinweis im Bebauungsplan auf die geschützten Landschaftsbestandteile hingewiesen.

Durch mögliche Bau- und Umnutzungsmaßnahmen, die der Bebauungsplan vorbereitet, können vereinzelt Gartenflächen im Süden des Plangebiets überbaut werden. Eine generelle Veränderung der Biotopstruktur ist jedoch nicht möglich. In Ergänzung wirkt sich das Pflanzgebot auf den privaten Wohngrundstücken positiv auf das Schutzgut Flora aus. Dadurch wird die ortstypische Durchgrünung gesichert. Die Pflanzverpflichtung gilt dauerhaft. Entsprechend sind die zu pflanzenden Bäume in den Privatgärten bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6.2.7 Schutzgut Tiere

Die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten wird durch die Satzung nicht begründet, da sich der Planbereich nicht im Einflussbereich von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) befindet.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf relevante Artengruppen untersucht.³⁹ Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen wurden, sind Fledermäuse, Vögel und xylobionte Käfer ermittelt worden.

³⁸ vgl. Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 26/20; LUTRA Büro für Umweltplanung, April 2021

³⁹ ebd.

Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten ist im B-Plangebiet an den vorhandenen Gebäuden potenziell möglich, eine gezielte Absuche des Gebäudebestandes nach Fledermäusen erfolgte nicht. Das Vorkommen von Sommer- bzw. Tagesquartieren für baumbewohnender Fledermausarten ist bei den älteren Bäumen im Plangebiet ebenso potenziell möglich. Diese Quartiere können potenziell auch ganzjährig besetzt sein.

Zur Verhinderung der Tötung von Individuen der gebäudebewohnenden und baumbewohnenden Fledermäuse sind bei Bau- und Abrissgenehmigungen eine Bauzeitenbeschränkung (Beschränkung auf Anfang Oktober bis Ende März) festzuschreiben. Sollten bei Bau- oder Sanierungsmaßnahmen Fledermausquartiere betroffen werden, sind Ausweichquartiere für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Tötungen oder Beeinträchtigungen durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende, gezielte Absuche sowie einen Fälltermin im Winter (November - Februar) grundsätzlich vermieden werden. Diese Fällbeschränkung ist ebenso in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Ein Vorkommen xylobionten Käfer, der Eichen bewohnenden Arten Großer Eichenheldbock, Hirschkäfer sowie des laubholzbewohnenden Eremiten, ist im Plangebiet potenziell möglich. Es sind geeignete alte Eichen ebenso vorhanden wie alte Obstbäume und Linden, die der Eremit gerne besiedelt. Eine Nachsuche nach den Käferarten erfolgte nicht.

Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf die besonders geschützten xylobionten Käferarten erforderlich. Grundsätzlich hat das Beseitigen von besiedelten Bäumen zu unterbleiben. Sind diese Baumfällungen unvermeidlich, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie das vorsichtige Umsetzen der besiedelten Totholzbereiche durchgeführt werden.

Das Vorkommen von Brutvögeln in Gebäuden sowie von Brutvögeln in Gebüsch und Gehölzen ist potenziell möglich. Teilweise sind die Arten in Brandenburg weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf. Bei Haus- und Feldsperling sowie den Schwalben und dem Star sind die Bestandszahlen der letzten Jahre deutlich rückläufig. So werden die Schwalben und der Star in der neuen roten Liste der Bundesrepublik (2016) als gefährdete Art geführt. Ebenso können die gefährdeten Arten Bluthänfling und Trauerschnäpper auftreten.

Die Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Eiern und Gelegen von Brutvögeln kann durch eine Bauzeitenbeschränkung (Beschränkung der Bautätigkeit auf Anfang September bis 15. März) grundsätzlich vermieden werden. Eine Fällung bzw. Rodung von Gehölzen ist ebenso nur im Zeitraum der Bauzeitenbeschränkung durchzuführen. Sollten Quartiere von Sanierungs-, Abriss- oder Rodungsmaßnahmen betroffen sein, sind vorsorglich Ausweichquartiere zu schaffen (CEF-Maßnahmen).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für keine im Plangebiet vorkommenden Arten oder Artengruppen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen angezeigt. Die Beschränkungen der Bau- und Fällzeiten im Rahmen von konkreten Maßnahmen wird als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zur Zerstörung von Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen und damit zu Lebensraumverlusten für die vorhandenen Arten. Damit kann nicht von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der aufgeführten Arten ausgegangen werden.

Die bestehenden und durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen im Baugebiet haben keine nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Fauna. Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleintiere sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

6.2.8 Schutzgut Mensch

Bezüglich der Erholungsfunktion für den Menschen besitzt das Plangebiet keine übergeordnete Bedeutung. Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Sommer- bzw. Wochenendhaus, das im Grundsatz eine Erholungsfunktion für seine Nutzer leistet. Durch die Planaufstellung wird diese Nutzung nicht bestätigt, das genehmigte Wochenendhaus besitzt jedoch Bestandschutz. Entsprechend der Typik des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes verbleiben private Erholungsflächen (Gärten) auf den Grundstücken, eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion Einzelner ist demnach nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer durch eine Hauptstraße, eine Sammelstraße und Anliegerstraßen erschlossenen Wohnbebauung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt in dessen Ergebnis festzustellen ist, dass eine Vorbelastung durch Verkehrslärm in der Rüdersdorfer Straße und der Forststraße mit geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 des Verkehrslärms vorliegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind jedoch nicht gefährdet. Es wird in der Begründung darauf verwiesen, dass der grundhafte Ausbau der Rüdersdorfer Straße als dringende Maßnahme zur Lärmreduktion durch die Gemeinde durchzuführen ist. Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen dahingehend nicht.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, die Luftschadstoff-, Staub- und Geruchsbelastungen in erheblichem Maße hervorrufen. Eine Beeinträchtigung für das Plangebiet ist daher nicht gegeben.

Emissionen, die von Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgehen und als erheblich einzustufen sind, sind nicht vorhanden und aufgrund der geplanten Nutzung auch zukünftig nicht zu erwarten. Eine durch die Planaufstellung verursachte Zunahme des Individualverkehrs wird als sehr gering eingeschätzt und wäre auch bei einer Nachverdichtung entsprechend § 34 BauGB zu verzeichnen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind demnach durch die Verwirklichung des Planvorhabens nicht festzustellen.

6.2.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Steuerung einer möglichen Verdichtung greift nicht ins Landschafts- und Ortsbild ein, da die Möglichkeit einer Verdichtung grundsätzlich nach § 34 BauGB gegeben war. Vielmehr bewahrt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die Ortstypik der Waldgartenkulturgemeinde, indem einer nach § 34 BauGB potenziell möglichen, erheblichen Nachverdichtung gegengesteuert wird und somit das Orts- und Landschaftsbild erhalten und weiterentwickelt wird.

6.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Plangebiet und dessen Wirkungskreises sind solche Güter nicht bekannt. Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree, vom 11. August 2021, ist die Darstellung ein das Plangebiet tangierendes Bodendenkmal im Flächennutzungsplan überholt.

6.2.11 Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Mit der vorrangigen Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials wird der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Da mit dem Bebauungsplan eine Weiterentwicklung und Bestandssicherung der, das Plangebiet und dessen Umgebung prägender Bauungs- und Nutzungsstruktur verfolgt wird, ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und die Versiegelung auf ein notwendiges Höchstmaß beschränkt wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Versiegelung und Überbauung in einem stärkeren Maße beschränkt, als dies ohne Planverfahren der Fall wäre. Eine geringere Versiegelung und verpflichtende Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken haben positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Ausgeübte Nutzungen

Durch den Bebauungsplan wird die überwiegend vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet sowie die Nutzung der anliegenden Straßen als Verkehrsflächen bestätigt.

Im Plangebiet befinden sich neben Wohngebäuden ein Sommer- bzw. Wochenendhaus. Wochenendhäuser dienen in Abgrenzung zu Wohnhäusern einem lediglich zeitlich begrenzten Aufenthalt, wohingegen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem dauerhaften Wohnen dienen. Wochenendhäuser sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO nicht zulässig. Das bestehende Wochenendhaus unterliegt mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten demnach dem passiven Bestandschutz.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO in Nachbarschaft zu einem faktischen Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

Die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen setzt die Lage der Hauptgebäude innerhalb der einzelnen Baugrundstücke fest. Die Baufensterausweisung wurde so vorgenommen, dass Bestandsgebäude, die dem Wohnen dienen, innerhalb dieser Baufenster liegen. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch vorhandene bauliche Hauptanlagen betreffen im Wesentlichen Dachüberstände oder untergeordnete Gebäudeteile, die von der Abstandsflächenregelung nicht erfasst werden.

Im Bebauungsplan wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Dies bedeutet, dass die Baugrundstücke bis maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut und versiegelt werden dürfen. Teilweise liegt der Versiegelungsgrad einzelner Bestandsgrundstücke um wenige Prozentpunkte höher. Sollten bei diesen Grundstücken Bauanträge, beispielsweise zu Nutzungsänderung oder zur Erweiterung der baulichen Anlagen gestellt werden, wären diese nur mit einer entsprechenden Entsiegelung zur Einhaltung dieser Festsetzung genehmigungsfähig.

Derzeit erstrecken sich zum Teil private Vorgärten auf öffentliche Flurstücke, die als Straßenland gewidmet und im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sind. Die Straßenausbaumaßnahmen stehen in keinem kausalen Zusammenhang mit der Bebauungsplanung. Insofern private Vorgärten aufgrund des Straßenausbaus auf die tatsächliche Grenze der jeweiligen Privatgrundstücke versetzt werden müssen, ist dies dementsprechend nicht als Auswirkung des Bebauungsplanes zu werten.

7.2 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 26/20 widerfährt den im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücken eine Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Grundsätzlich erfolgt die Prüfung hinsichtlich einer Schadensersatzansprüche auslösenden Planung nach §§ 39 bis 44 BauGB.

§ 40 BauGB kommt nicht zur Anwendung, da im Bebauungsplan die gem. § 40 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Festsetzungen nicht getroffen werden. Es werden keine künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen auf Privatgrundstücken festgesetzt. Ebenso werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründet, die gem. § 41 Abs. 1 BauGB entschädigungspflichtig sein könnten.

Die Festsetzung Nr. 6.1 setzt Baumpflanzungen (pro Baugrundstück jedoch höchstens drei) auf Privatgrundstücken fest. Diese Festsetzung greift nicht bei Bestandsgrundstücken, sondern bei einer Überplanung bzw. Neubebauung von Grundstücken. Eine Entschädigungspflicht gem. § 41 Abs. 2 BauGB hinsichtlich dieser Festsetzung käme nur in Betracht, wenn in deren Folge den Eigentümern besondere, über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen entstünden oder damit eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes verbunden wäre. Das ist jedoch nicht zu

befürchten, da die Festsetzung keinen Einfluss auf die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben.

Da es sich bei dem Plangebiet bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um einen unbeplanten Innenbereich handelte, kommt § 42 BauGB zur Anwendung. Bei Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, lässt sich der Beginn der Zulässigkeit der baulichen Nutzung entsprechend § 42 Abs. 2 BauGB danach beurteilen, wann die Herstellung des Bebauungszusammenhangs nebst gesicherter Erschließung erfolgte. Demnach ist für alle Grundstücke, die ab dem Jahr 2014 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, die Sieben-Jahres-Frist abgelaufen, was auf sämtliche im gegenständlichen Plangebiet liegende Privatgrundstücke zutrifft. Entsprechend kommt § 42 Abs. 3 BauGB zur Anwendung, wonach lediglich Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen verlangt werden können.

Folglich ist für die nachfolgend genannten, potenziell eigentumsbeschränkenden Festsetzungen, sofern sie bisher nicht ausgeübte Nutzungen betreffen, eine Entschädigungspflicht nahezu ausschließbar:

- Festsetzung einer zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von Einzelhäusern sowie Ausnahme für bestehende Doppelhäuser
- Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung liegt lediglich durch den Ausschluss der Zulässigkeit einer Wochenendhausnutzung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. § 42 Abs. 3 BauGB führt diesbezüglich aus, dass bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist durch den Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Insofern kommt es wesentlich darauf an, ob die betreffende Nutzung unter dem Gesichtspunkt des Bestandschutzes fortgeführt werden kann. Da dies auf den gegenständlichen Fall zutrifft, ist davon auszugehen, dass sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit auf den Verkehrswert nicht oder zumindest kaum spürbar auswirkt. Zudem wird aufgrund der Nachnutzbarkeit des Grundstückes als Wohngrundstück eine höherwertige als die bestehende Nutzung gesichert.

Abschließend ist festzuhalten, dass das Zustandekommen von Entschädigungsansprüchen gem. §§ 39 bis 42 BauGB gegenüber der Gemeinde aufgrund der Überplanung eines Bestandsgebietes nahezu auszuschließen ist, tatsächlich ist das planungsschadensrechtliche Risiko des Bebauungsplanes gering.

7.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Umfang, der durch die Planung möglichen, neuen Wohneinheiten hat keinen Einfluss auf Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, wie beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen oder Senioreneinrichtungen.

7.4 fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes wird durch die umliegenden Haupt-, Sammel- und Anliegerstraßen sichergestellt. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

7.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch anliegende Medien in der Rüdersdorfer, Dresdener, Grabein-, Potsdamer, und Forststraße sichergestellt.

Da sich der festgesetzte Überbauungs- und Versiegelungsgrad innerhalb der Baugebiete am Bestand orientiert, wird die Entsorgung des Niederschlagswassers, wie bisher, auf den Baugrundstücken, mittels Versickerung in der Fläche erfolgen.

Bei erstmaliger Herstellung der Grabeinstraße und der Dresdener Straße, momentan unbefestigte Sandwege, ist die Entsorgung des Niederschlagswassers auf der Grundlage der Regenwasserbewirtschaftungskonzeption und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. Im Zuge der konkreten Straßenbaumaßnahmen wird entsprechend der geltenden Bestimmungen bei Bedarf eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

7.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter, Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Weitere negative Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind ebenfalls nicht ableitbar.⁴⁰

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen betrifft bereits als Verkehrsflächen genutzte und gewidmete Flächen bzw. sichert die notwendigen Flächen. Aufgrund eines rückständigen Grunderwerbs liegen die festgesetzten Verkehrsflächen teilweise auf privaten Flurstücken. Der Bebauungsplan bereitet mittels der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen für diese Flurstücke den Grunderwerb durch die Gemeinde vor, welcher auf Grundlage des Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz - VerkFlBerG) sichergestellt werden kann.

Formale Verfahren der Bodenordnung entsprechend Teil 4 des Baugesetzbuches kommen nicht zur Anwendung.

7.8 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Schöneiche bei Berlin entstehen aus dem Bebauungsplan unmittelbare Planungskosten für die Bauleitplanung einschließlich der notwendigen Gutachten. Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Gutachterkosten stehen im aktuellen Haushalt der Gemeinde bereit.

Darüber hinaus entstehen keine Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes. Die mit der Herstellung oder dem Ausbau der Erschließungsstraßen verbundenen Kosten sind nicht Bestandteil dieser Planung. Schadensersatzansprüche infolge von Planungsschäden sind äußerst unwahrscheinlich. Weitere haushalterische Auswirkungen sind nicht erkennbar.

7.9 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, alle Angaben sind gerundet.

Plangebiet, gesamt	69.289 m²
Verkehrsfläche	15.443 m ²
Summe Verkehrsflächen	15.443 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	53.846 m ²
Summe Wohngebietsflächen	53.846 m²

⁴⁰ vgl. 6. Umweltbelange

8. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gemäß den Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt (siehe Tabelle unter 6.2.1). Im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang bestehen weder Bebauungspläne noch werden Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundfläche auf die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² anzurechnen wäre.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gegeben.

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 26/20	11.02.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB	30.09. bis 16.10.2020
Beschluss Veränderungssperre	02.04.2020
Auslegungsbeschluss	23.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.07 – 23.08.2021
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	14.07 – 24.08.2021
Beschluss Verlängerung der Veränderungssperre	25.01.2022
Abwägungsbeschluss	15.02.2022
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	04.07. – 05.08.2022
erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	27.06. – 05.08.2022
Abwägungsbeschluss	08.11.2022
Satzungsbeschluss	

8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurden mit Anschreiben vom 01.12.2020 über die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 26/20 informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 21.12.2020 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie mit Schreiben vom 08.12.2020 die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

8.3 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 26/20 im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 30.09. bis 16.10.2020 im Rathaus informieren und zur Planung äußern.

Zwei Personen haben sich zu den Planungsabsichten sehr positiv geäußert und bekräftigen die Notwendigkeit, die Nachverdichtung des Bestandsgebietes planerisch zu steuern und zu reglementieren.

8.4 Erlass der Veränderungssperre und Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Bürgermeister im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung am 02.04.2020 die Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes 26/20 „Wohngebiet Rüdersdorfer/Dresdener/Grabein-/Potsdamer/Forststraße“ erlassen. Die Gemeindevertretung genehmigte die getroffene Eilentscheidung gemäß § 58 Satz 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg am 29.04.2020. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin am 07.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung aus gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Die Veränderungssperre, welche am 07.04.2020 in Kraft trat, wäre nach Ablauf von zwei Jahren, gem. § 17 Abs. 1 BauGB, außerkraftgetreten. Die Bauleitplanung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossen, daher hat die Gemeinde Schöneiche am 08.02.2022 die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre, gem. § 17 Abs. 1 BauGB, beschlossen, welche im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 3 vom 18.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

8.5 Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes

Am 23.06.2021 hat die Gemeinde Schöneiche bei Berlin die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 26/20 „Wohngebiet Rüdersdorfer / Dresdener / Grabein- / Potsdamer Straße“ beschlossen. Der Beschlussvorlage waren die Dokumente mit dem Ausfertigungsdatum vom 10.05.2021 beigegeben. Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 der Gemeinde Schöneiche bei Berlin am 13.07.2021.

8.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, vom 22.07.2021 bis zum 23.08.2021, gingen neun Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt.

Im Wesentlichen wurden folgende Belange vorgetragen:

- fehlender Anlass und Erforderlichkeit der Planung
- fehlerhafte Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Infragestellung der Ziele der Bauleitplanung
- Infragestellung der Verfahrensart
- Infragestellung der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Klima-, Flächen-, Natur- und Artenschutz

- Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur
- Erhaltung vorhandener Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild
- Eingriff in das Privateigentum, Vertrauensschaden, Ungleichbehandlung
- einzelne Festsetzungen (Baufensterausweisung, Beschränkung der Anzahl der WE, Beschränkung der Geschossigkeit, zulässige Grundfläche, Zulässigkeit von Doppelhäusern, grünordnerische Festsetzungen, Einfriedung ohne Sockel)
- Erschütterungs- und Lärmemissionen Rüdersdorfer Straße

Aufgrund der Einwände und Bedenken sind die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen worden. Folgenden geäußerten Einwänden wurde gefolgt, der Bebauungsplan wurde insbesondere in folgender Hinsicht geändert:

- Ausweitung der festgesetzten Baufenster
- Eröffnung eines auflösend und aufschiebend bedingten Baurechts
- Erweiterung der Kategorie der festgesetzten zulässigen Grundflächen
- Beschränkung der Bebaubarkeit mit Doppelhäusern
- Erweiterung der Pflanzliste und Anrechenbarkeit von Nadelbäumen
- Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung

8.7 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2021 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.07.2021 bis 23.08.2021.

Insgesamt wurden 17 Behörden angeschrieben und um Stellungnahme zum Entwurf vom 10.05.2021 gebeten. 12 Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt.

Folgende wesentliche, abwägungsrelevante Aspekte wurden vorgetragen:

- Festsetzung einer Erhaltungsbindung für geschützte Alleebäume
- Art der baulichen Nutzung
- Beschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten
- Ungleichbehandlung hinsichtlich der seitlichen Abstandsflächen

Die Belange und Hinweise wurden zum großen Teil in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Der Stellungnahme, dass unterschiedlich festgesetzte, seitliche Grenzabstände zu Ungleichbehandlung führe, wurde gefolgt. Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass für das Heranbauen an seitliche Grundstücksgrenzen im gesamten Plangebiet die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen Anwendung finden können.

8.8 Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2. Entwurf)

Aufgrund der, unter Punkt 8.6 und 8.7 genannten Änderungen wurde die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2022 erneut durchgeführt. Es erfolgte der Hinweis, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu geänderten bzw. ergänzten Teilen des 2. Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden dürfen.

8.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, vom 04.07.2022 bis zum 05.08.2022, gingen drei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt.

Im Wesentlichen wurden folgende Belange vorgetragen:

- Möglichkeiten der Erweiterung bestehender baulicher Anlagen

- einzelne Festsetzungen (Baufensterausweisung, auflösend und aufschiebend bedingte Festsetzung der Baufenster)
- Infragestellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Infragestellung der Schalltechnischen Untersuchung
- Straßenzustand/Geschwindigkeitsbegrenzung/Klassifizierung der Rüdersdorfer Straße
- Erschütterungen in der Rüdersdorfer Straße
- Verkehrsdatenerhebung
- Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Einwände und Bedenken sind die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen worden.

Aus den vorgetragenen, abwägungsrelevanten Belangen resultieren redaktionelle Ergänzungen der Begründung unter den Punkten 2.4 Verkehrserschließung, 2.7 Schallemissionen und -immissionen, 2.8 Erschütterungen, 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie 6.2.8 Schutzgut Mensch. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist aufgrund der redaktionellen Ergänzungen nicht notwendig.

8.10 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte mit Schreiben vom 27.06.2022 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 27.06.2022 bis 05.08.2022. Anregungen durften gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des 2. Entwurfes vorgebracht werden.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz 2 und der Landkreis Oder-Spree wurden angeschrieben und um Stellungnahme zum Entwurf vom 25.04.2022 gebeten. Beide Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt.

Es wurden keine wesentlichen, abwägungsrelevanten Aspekte vorgetragen. Das Landesamt für Umwelt stimmte der schalltechnischen Untersuchung zu, welche im Rahmen des 2. Bebauungsplanentwurfes beauftragt wurde.

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 26/20 „Wohngebiet Rüdersdorfer/Dresdener/Grabein-/Potsdamer/Forststraße“ auf dem Gebiet der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, Landkreis Oder-Spree, Brandenburg, April 2021, Verfasser: LUTRA Büro für Umweltplanung, Cottbus, Dipl.-Biol. Jürgen Borries

Anlage 2:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 26/20 der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, 25. April 2022, Verfasser: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])