

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist dem Bebauungsplan „... eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Brieselanger Straße“ wurde von der Gemeindevertretung Schönwalde-Glien am 21.04.2016 gefasst. Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde zunächst die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vorgesehen. Da die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen in einem Städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag gesichert wurde, wurde das weitere Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8 ff BauGB fortgeführt und abgeschlossen.

In der „Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung“ vom 28.08.2018 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde die Übereinstimmung der Planungsabsicht der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Fläche auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen ist.

Warum wurde der Bebauungsplan aufgestellt?

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplan in eigener Verantwortung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien entwickelt; er entspricht somit dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB. Die Plangebietsflächen überdecken im Wesentlichen Grünlandbrachen sowie zu geringen Teilen Intensivackerflächen (im Süden) und Gartenland (im Norden). Bereits der (Teil-) Flächennutzungsplan des Ortsteils Pausin sah hier die Entwicklung einer Wohn- / bzw. Mischbaufläche vor.

Aufgrund der Lage der Gemeinde im Verflechtungsbereich zu Berlin und den erfolgreichen Bemühungen der Gemeinde um ständige Verbesserung sowohl der „harten“ (technischen Infrastruktur) als auch der „weichen“ (soziale Infrastruktur) Standortfaktoren ist die Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau ungebrochen.

Mit dem demografischen Wandel und der Veränderung der Haushaltsstrukturen sowie aufgrund des Wohnraum Mangels in Berlin besteht darüber hinaus auch eine wachsende Nachfrage nach Mietwohnungen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortsteils Pausin; für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung war es erforderlich, im Wege der verbindlichen Bauleitplanung den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche festzusetzen.

Wie wurden die Umweltbelange im Bebauungsplan berücksichtigt?

Gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,...“ zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage einer Bestandsdarstellung der naturschutzfachlichen Schutzgüter wurde eine **Umweltprüfung** bezogen auf die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes durchgeführt; die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten und im **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB dargestellten und beschriebenen Maßnahmen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind als ergänzende Festsetzungen und nachrichtlich (wenn über den Festsetzungsrahmen gemäß § 9 BauGB hinausgehend) in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der Umweltbericht liegt der Satzung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung bei.

Festsetzungen innerhalb des Plangebietes:

- V** - Verminderung des Eingriffs in die Bodenfunktion
- A1** - Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild; Ortsrandeingrünung
- A2+3** - wie vor; Binnendurchgrünung
- A4** - Kompensation für den Verlust von Lebensraum der Zauneidechsen innerhalb sowie nachrichtlich außerhalb des Plangebietes

Weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, die entweder außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind oder gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges planungsrechtlich nicht festgesetzt werden können:

- E** - Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Lebensräume von Offenlandarten der Avifauna (Extensivierung eines Intensivackers)
- V** - Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen (Bauzeitenregelungen, Schutzeinrichtungen während der Bauphase, Baumkontrollen, ökologische Baubegleitung u.ä.)

Mit der vertraglich gesicherten Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation der im Umweltbericht beschriebenen Eingriffe gemäß der Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erreicht werden.

Zur Sicherung der fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der zusätzlichen Maßnahmen des Artenschutzes wurden gemäß § 4c BauGB Überwachungsmaßnahmen festgelegt und ein Fachplanungsbüro mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragt.

Wie wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt?

Gesetzliche Grundlagen:

- § 1 Abs. 7 BauGB
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“
- § 2 Abs. 3 BauGB
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.“
- § 3 BauGB „Beteiligung der Öffentlichkeit“
- § 4 BauGB „Beteiligung der Behörden“

A) Grundlagen der Abwägung - Abwägungsmaterial

- Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Mai 2018 in der Zeit vom 06.08.2018 bis 06.09.2018 stattgefunden.
Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit abgegeben.
- Mit Anschreiben vom 17.07.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insgesamt 31 von der Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) von der Planung (Vorentwurf/Planstand 05/2018) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
Eingegangen sind insgesamt 21 Stellungnahmen; 19 TÖB erklärten, nicht von der Planung berührt zu sein oder keine Einwände bzw. keine Bedenken zu haben.
2 Stellungnahmen (LK Havelland, Stadt Falkensee) enthielten abwägungsrelevante Einwendungen und Hinweise.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (Planstand Januar 2019), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als gesonderten Teil der Begründung einschließlich der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“, hat in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 stattgefunden.
Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit abgegeben.
- Mit Anschreiben vom 08.03.2019 wurden insgesamt 13 von der Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht aufgefordert.
Eingegangen sind insgesamt 6 Stellungnahmen; 4 TÖB erklärten, nicht von der Planung berührt zu sein/ohne Äußerung oder keine Einwände zu haben.
2 Stellungnahmen (LK Havelland, Stadt Falkensee) enthielten abwägungsrelevante Hinweise.

Alle eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB sind tabellarisch erfasst, ausgewertet und in die Abwägung eingestellt worden.

Nicht abwägungsrelevante technische sowie sonstige nicht planungsrelevante Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

B) Ergebnisse der Abwägung

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung:

Landkreis Havelland

1. Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nach Maßgaben der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland .
2. Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise (Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen) wurden gemäß der Hinweise des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland präzisiert.
3. Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Kapitel 5.4 eine Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gemäß der Hinweise des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland beigefügt.
4. Hinweise des Landkreises Havelland zur Präzisierung bzw. Klarstellung der textlichen Festsetzungen (Pflanzbindungen) und zur Ergänzung des rechtlichen Bezuges zur Stellplatzsatzung der Gemeinde wurden berücksichtigt; es erfolgte eine nachrichtliche Ergänzung in Planzeichnung und Begründung.

Stadt Falkensee

Einwendungen und Hinweise der Stadt Falkensee bezüglich

1. Verkehrsbelastung von Falkensee aufgrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses;
 2. grundsätzliche Einwendungen aufgrund der Lage im Achsenzwischenraum (außerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“)
- wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen und geprüft. Eine besondere Betroffenheit der Stadt Falkensee konnte im Ergebnis nicht bestätigt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Seitens der Öffentlichkeit lagen keine Hinweise / Einwendungen vor.

Warum wurde der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Der Bebauungsplan „An der Brieselanger Straße“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien dargestellten Entwicklungsziele für den Ortsteil Pausin.

Bei der Prüfung anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der Planungsziele wurde wie folgt vorgegangen:

1. Gibt es andere geeignete Standorte in der Gemeinde Schönwalde-Glien ?
 - Die Entwicklungsziele der Gemeinde Schönwalde-Glien, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt und begründet sind, zielen auf die Herstellung und langfristige Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse und stabiler Einwohnerzahlen in allen Ortsteilen. Da mit der Realisierung der hier in Rede stehenden Bebauungsplanung insbesondere dem bestehenden Mangel an Mietwohnungen im Ortsteil Pausin abgeholfen werden soll, wurden Standorte in anderen Ortsteilen von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.

2. Gibt es andere geeignete Standorte im Ortsteil Pausin ?

- Der Flächennutzungsplan sieht für den Ortsteil Pausin neben der Verdichtung und Qualifizierung bestehender Bauflächen (Innenentwicklung) auch kleinteilige Ergänzungen des Siedlungskörpers vor;
- potenzielle Bauflächen zur östlichen Ergänzung des Dorfkerns und zur Ergänzung bzw. Abrundung der Siedlungsflächen nördlich der Chausseestraße wurden bereits weitgehend in Anspruch genommen;
- der Inanspruchnahme kleinerer Ergänzungsflächen und Baulücken im Innenbereich stehen sowohl städtebauliche Gründe als auch Gründe des fehlenden Flächenzugriffs zur Realisierung der Planung entgegen.

3. Bebauungsvarianten innerhalb des Plangebietes

- Im Vorfeld der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden mit dem Ortsbeirat und dem Bürgermeister sowie der Bauverwaltung verschiedene Bebauungsvarianten diskutiert. Im Ergebnis wurden
- ein zweizeiliger Anbau (Bildung von Hammergrundstücken) in den für den Eigenheimbau vorgesehenen Plangebietsflächen ausgeschlossen;
 - die Bruttobreite der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vergrößert und Flächen für eine offene Wasserhaltung (Versickerungsmulden) vorgesehen; daraus resultierte eine Vergrößerung des Plangebietes um 5m in südlicher Richtung;
 - die Positionierung der für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes vorgenommen; insbesondere können so die Flächengeometrie der Plangebietsflächen besser ausgenutzt werden und die Verkehrserschließung der Wohngebäude und der Stellplatzanlage über den Wendebereich mit Anschluss an einen zweiten Rettungsweg optimiert werden.

Die bestehende im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche des Dorfes Pausin wird hier durch eine Wohnbaufläche ergänzt, die nicht nur dem Einfamilienhausbau dienen soll, sondern auch in einem den dörflichen Raumproportionen angepasstem Maßstab den Bau von Mietwohnungen ermöglichen wird. Das Wohnraumangebot für Kleinfamilien und Singlehaushalte im ländlichen Raum wird so ergänzt und der veränderten Altersstruktur der Wohnbevölkerung Rechnung getragen.
