

Gemeinde Ahrensfelde
Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz - 1. Änderung“
Ortsteil Blumberg



SATZUNG

Januar 2019

Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz - 1. Änderung“

**Gemeinde Ahrensfelde
OT Blumberg**

**Satzung
Planstand 03.01.2019**

Träger der Planung: Gemeinde Ahrensfelde

Lindenberger Str. 1
16356 Ahrensfelde
Tel.: 030/ 9369 00- 0
Fax: 030/ 936900 - 69

Auftragnehmer:

a.r.s. Planungsbüro

August-Bebel-Straße 16
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 03338/45474
Fax: 03338/45476

Mail: info@ars-planungsbuero.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gundula Haß, Stadtplanerin BA/SRL

Umweltbericht:

trias Planungsgruppe

Schönfließener Straße 84
16548 Glienicke/Nordbahn
Tel.: 033056/76501

Fax: 033056/76581

Mail: info@trias-planungsgruppe.com

Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

INHALT

I.	Grundlagen der (Änderungs-) Planung	2
I.01	Satzung, Vermessung, Vorplanung	2
I.02	Verfahren	2
I.03	Planungssystematik – Arbeitsweise und technische Umsetzung	3
II.	Begründung der (Änderungs-) Planung	4
1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
Ä 1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Plangebiet	5
Ä 1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	5
Ä 1.3	Planerische Ausgangssituation	7
2.	WESENTLICHER INHALT	8
2.1	Begründung einzelner Festsetzungen	8
Ä 2.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	9
2.1.3	Baugrenzen / Baulinien / Bauweise	9
Ä 2.1.4	Stellplätze	9
Ä 3.	INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANES	9
Ä 3.1	Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan	9
<u>NEU</u> 3.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	11
3.1	Umweltprüfung – Umweltbericht	12
Ä 4.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
5.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	14
6.	VER- UND ENTSORGUNG	14
<u>NEU</u> 6.1	Oberflächenentwässerung	14
7.	DENKMALSCHUTZ	14
Ä 8.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
	<u>Abbildungen:</u>	
	Abb. 1 Lage im Siedlungsgebiet von Blumberg	5
	Abb. 2 Plangebiet/Geltungsbereich der Änderung	6
	Abb. 3 PLZ zu BP Nr. 03 „Sportplatz“, Juni 2002	7
	Abb. 4 Umbau Spielfeld 3	8

Anlage: Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Trias Planungsgruppe 29.08.2018; Anhang 03.01.2019

I. Grundlagen der (Änderungs-)Planung

I.01. Satzung, Vermessung, Vorplanung

1. Satzung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Sportplatz“
Gemeinde Blumberg, Amt Ahrensfelde / Blumberg vom Juni 2002

bestehend aus
Teil A - Planzeichnung und Teil B - textliche Festsetzungen
sowie
der Begründung

Autor der Planung:
Gesellschaft für Kommunalbetreuung mbH (Bad Homburg)
Karl-Marx-Str. 24
16540 Hohen Neuendorf

Die Planunterlagen zur Satzung liegen im Original ausschließlich in einer Papierfassung vor. Zur weiteren Bearbeitung wurde die Planzeichnung (PLZ - Teil A) gescannt; leichte Verfärbungen des Zeichenhintergrundes der Abbildung 3 sind dieser technischen Bearbeitung zur Übernahme der Originalunterlagen geschuldet.

2. Lage- und Vermessungsplan

Vermessungsbüro:
Dipl.-Ing. J. Robert ÖbVI
Hauptstraße 10 -12
15366 Neuenhagen bei Berlin

Bestandsplan und Teilungsvermessung 10/2016

3. Vorplanung zum Umbau und Erweiterung des Sportplatzes Blumberg

Übersichtsplan 12/2015

Autor der Planung:
Wartenberg Ingenieure, Dipl.-Ing. Sebastian Wartenberg
Karl-Rothe-Str. 17
04105 Leipzig

I.02. Verfahren

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer 34. Sitzung am 15.05.2017 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung der verbindlichen Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz - 1. Änderung“, Ortsteil Blumberg in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß §§ 2 bis 8 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauB erfolgte als öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz - 1. Änderung“ in der Zeit vom 16.05.2018 bis 18.06.2018.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Unterrichtung) und Beteiligung der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (mit Anschreiben vom 20.04.2018) ist der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB (Scoping) festgelegt worden.

Nach den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit 17.10. bis 20.11.2018) und 4 Abs. 2 (Behördenbeteiligung, Anschreiben vom 19.10.2018) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz - 1. Änderung“, Planstand August 2018 und der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ergeben sich Änderungen bzw. Ergänzungen zum Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung; diese beinhalten keine planändernden Sachverhalte für den Bebauungsplan.

In der Abwägung wurde der Einwendung der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Ansatzes des Versiegelungsfaktors für geplante Neuversiegelungen gefolgt. Der Versiegelungsfaktor wurde von **0,3** auf **0,5** angehoben.

Daraus ergeben sich Änderungen in der Ermittlung des Kompensationsbedarfes (Tab.11, S. 36 Umweltbericht):

*„Im Bereich der B-Plan-Ergänzungsfläche ergibt sich aufgrund der im B-Plan festgesetzten maximal möglichen Neuversiegelung ein Kompensationsbedarf von **2.253 m²**,
(alt 1.351,80 m²)*

I.03. Planungssystematik - Arbeitsweise und technische Umsetzung

Die Bearbeitung der Änderung der Satzung zum Bebauungsplan erfolgte in folgenden Schritten:

1. Darstellung der geplanten Änderungen in der Originalplanzeichnung; Abb. 3 zu Kap.1.3
2. Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen
3. Planzeichnung des geänderten Bebauungsplanes auf der Grundlage des aktuellen Lage- und Vermessungsplanes
4. Begründung der Planänderungen unter Bezug auf die Begründung der Satzung vom Juni 2002
5. Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung

Zur Beachtung !

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes; die vollständige Begründung des (Entwurfes) des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz - 1. Änderung“ besteht aus der hier vorliegenden und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz“ vom Juni 2002.

II. Begründung der (Änderungs-)Planung

Die nachfolgende Begründung übernimmt die Titel und Nummerierung der Kapitel der Originalbegründung vom Juni 2002; die geänderten bzw. ergänzten Teile der Begründung sind als Änderung „Ä“ gekennzeichnet.

1. PLANUNGSGEGENSTAND (S. 1)*

Ä 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Wie die gesamte Gemeinde Ahrensfelde kann auch der Ortsteil Blumberg eine seit der Wiedervereinigung Deutschlands kontinuierliche positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Im Jahre 2017 lebten 13.208 Einwohner/innen (Stichtag 31.12.2016) in der Gemeinde. Ein regionales Entwicklungsziel der Gemeinde Ahrensfelde ist die Erhöhung der Einwohnerzahl auf rund 15.000 EW.

Für die Gemeinde Ahrensfelde resultieren daraus erhöhte Anforderungen zur Sicherung der allgemeinen Daseinsvorsorge. Dazu gehören sowohl der bedarfsgerechte Ausbau der technischen als auch der sozialen Infrastruktur.

Eine aktive Vereinstätigkeit spielt für das Zusammenwachsen des Gemeinwesens, das soziale Wohlbefinden der Einwohnerschaft und die Identitätsbindung der Neubürger eine wesentliche Rolle.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz“ der Gemeinde Blumberg (zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Satzung im Juni 2002 eigenständige Gemeinde Blumberg im Amt Ahrensfelde / Blumberg, seit 2003 Ortsteil der Gemeinde Ahrensfelde) wurde der heute in Betrieb befindliche Sportplatz Blumberg an der Landsberger Straße errichtet. Durch den Bau eines Vereinshauses mit Umkleiden und Sanitäreinrichtungen sowie von 3 Rasenspielfeldern unterschiedlicher Größe, eines Bolzplatzes, einer Tischtennisanlage und weiterer kleinerer Nebenanlagen wurden entsprechend der Planungsziele die Bedingungen für den Vereins- und Schulsport in Blumberg erheblich verbessert.

Der Punktspielbetrieb (Fußball) konnte vollständig aus dem denkmalgeschützten Schlosspark von Peter Joseph Lenne` ausgelagert werden.

Es konnten jedoch nicht alle Anforderungen zur Abwicklung des Schulsports erfüllt werden. Nach wie vor fehlen insbesondere Leichtathletikanlagen wie Laufbahnen (100m und 400m) und Weitsprunganlagen. Dieser Mangel wird sich bei Weiterentwicklung der Schullandschaft und der Errichtung einer weiterführenden Schule in Blumberg verschärfen.

Zur Sicherung des Trainings- und Punktspielbetriebes ist die Errichtung eines Kunstrasenplatzes mit Spielfeldabmessungen von 90m x 60m erforderlich.

Eine Vorplanung zum Umbau und zur Erweiterung des Sportplatzes (vgl. Kap. I.0.1, Pkt. 3.) zeigte, dass der Flächenbedarf für den Kunstrasenplatz einschließlich 400m-Laufbahnen innerhalb des heutigen Sportplatzgeländes (Plangebiet der Satzung 2002) nicht gedeckt werden kann.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung des Sportplatzes ist eine Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz“ durch Erweiterung des Plangebietes um ca. 0,6 ha erforderlich.

* Seitenzahl der Originalbegründung

1.2 Plangebiet (S. 2)*

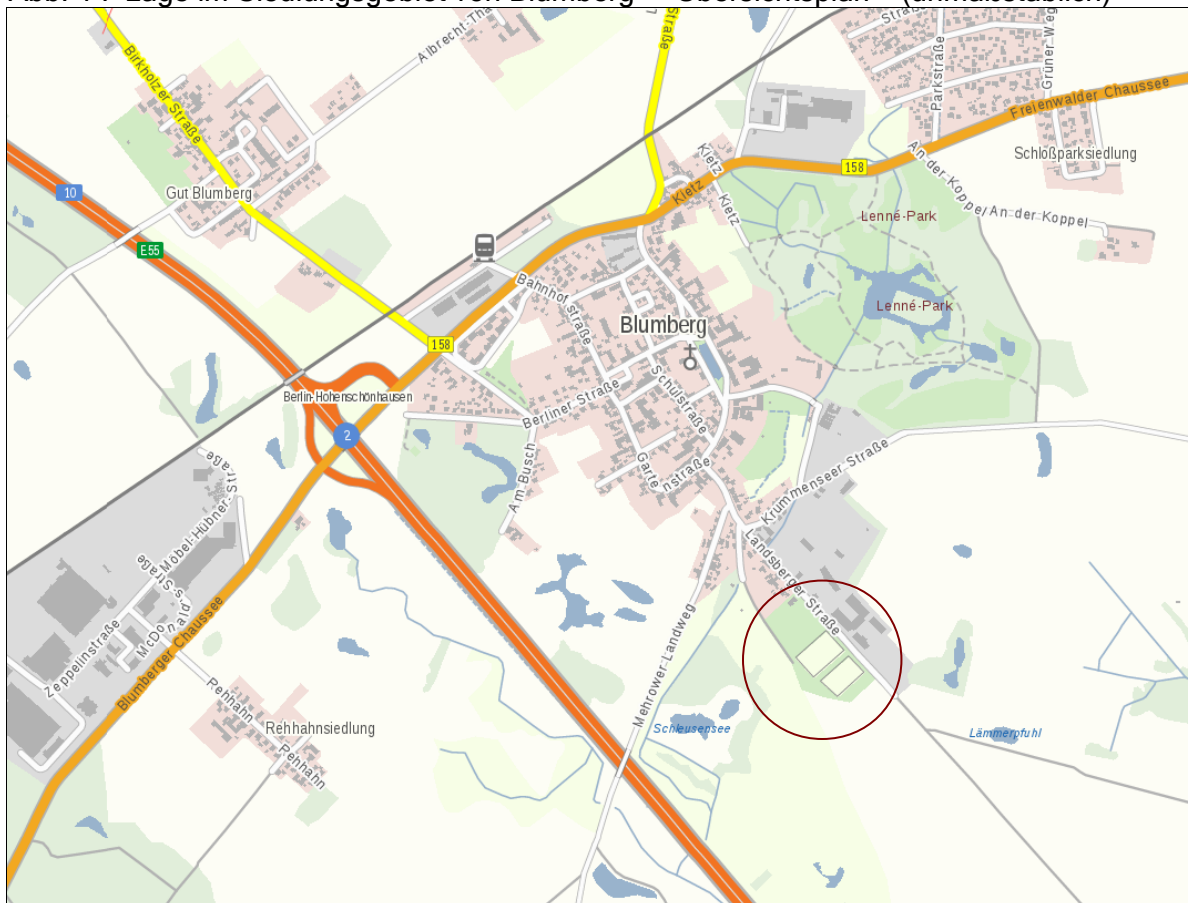
Ä 1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt definiert:

- die südöstliche Plangebietsgrenze (Flurstücksgrenze des Flurstücks 528) wird beginnend am östlichsten Punkt der bisherigen Plangebietsgrenze in Richtung Südosten um 5,0 m auf dem Flurstück 529 verschoben;
- diese „neue“ Plangebietsgrenze wird geradlinig in südwestlicher Richtung um ca. 94 m bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 42 verlängert;
- vom letztgenannten Punkt aus verläuft die „neue“ Plangebietsgrenze etwa entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 42, diese mit einem leichten Bogen auf das Flurstück 79 schneidend, ca. 115 m in Richtung Norden vereinigt sich hier an der Grenze zwischen den Fluren 3 und 6 mit der „alten“ Plangebietsgrenze, die weiter in Richtung Westen verläuft (entsprechend Teilungsvermessung vom Oktober 2016).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

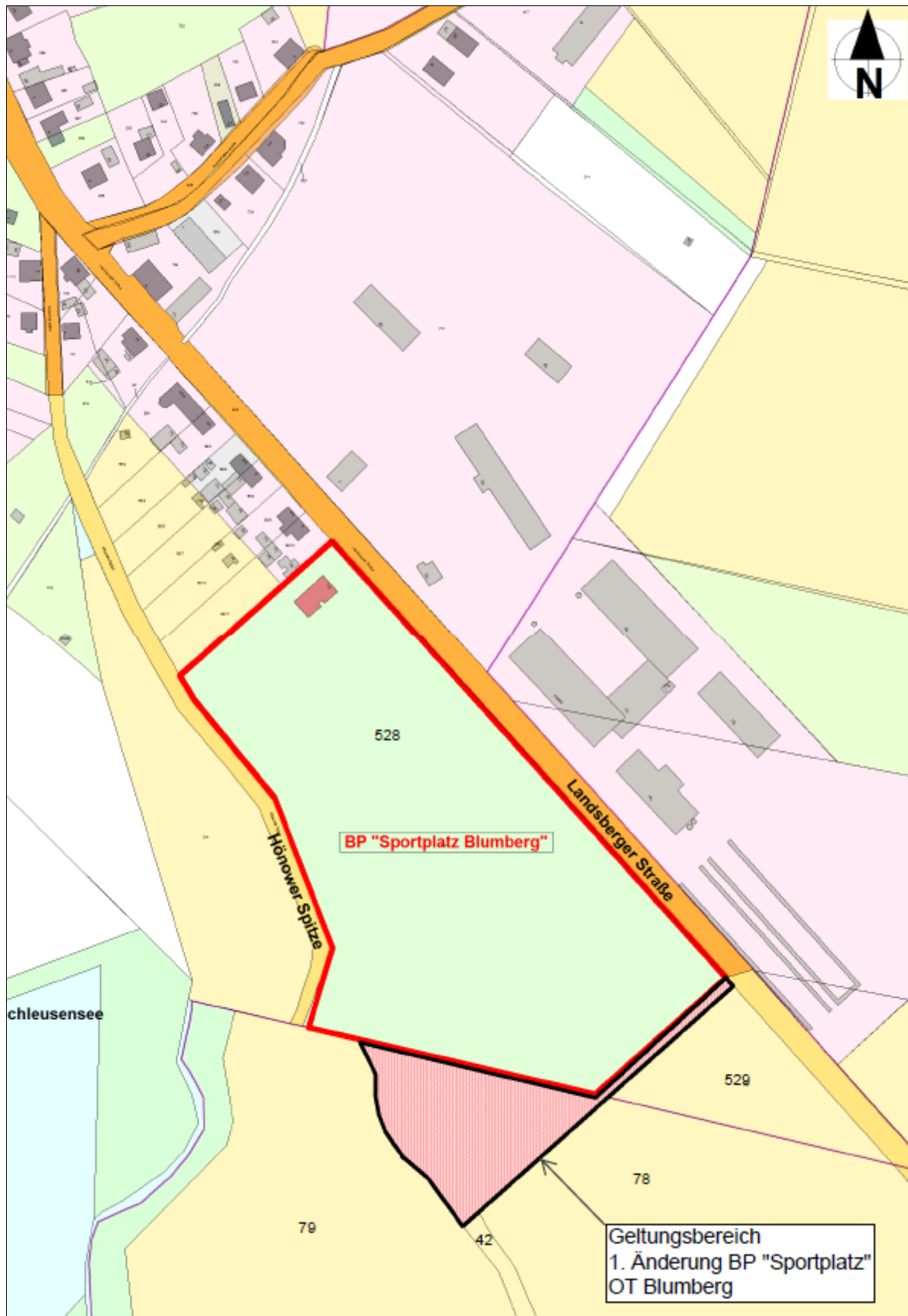
Abb. 1 : Lage im Siedlungsgebiet von Blumberg - Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Land	: Brandenburg	Kreis	: Barnim
Gemeinde	: Ahrensfelde	Gemarkung	: Blumberg
Flur / Flurstücke	: Flur 3 - Flst. 528 (Satzung 2002), 529 ant. (Änderung) Flur 6 - Flst. 42, 7 und 79 jeweils anteilig (Änderung)		
Größe	: gesamt ca. 4,37 ha (davon 6.074 m ² gerundet 0,61 ha Änderung)		

* Seitenzahl der Originalbegründung

Abb. 2 : Plangebiet/Geltungsbereich der Änderung - Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Ä 1.3 Planerische Ausgangssituation (S. 3)*

Der Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz“ wurde aus dem im Jahre 2002 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blumberg entwickelt.

Heute ist Blumberg ein Ortsteil der Gemeinde Ahrensfelde. Der seit 2014 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ahrensfelde übernahm die Darstellung der Sportplatzflächen aus dem (Teil-) FNP von Blumberg.

Eine Anfrage der Gemeinde Ahrensfelde beim Landkreis Barnim als der Höheren Verwaltungsbehörde hatte zum Ergebnis, dass der Landkreis Barnim davon ausgeht, dass die Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig innerhalb der im FNP Ahrensfelde dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ liegen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt (geändert) ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, hat die Gemeindevertretung von Ahrensfelde einen Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens (2. Änderung des Flächennutzungsplanes) gefasst.

Abb. 3 : Planzeichnung (Teil A) zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz“ vom Juni 2002 mit geplanten Änderungen

* Seitenzahl der Originalbegründung

2. WESENTLICHER INHALT (S. 4)*

2.1 Begründung einzelner Festsetzungen

Ä 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

„Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“

Die Ausführungen der Begründung zur Satzung vom Juni 2002 (S. 4, Kap. 2.1.1, Abs. 2) werden wie folgt ergänzt:

- Verbesserung eines ordnungsgemäßen Schulsportbetriebes und
- Verbesserung der Nutzbarkeit für den Vereinssport

durch Umbau des südlichen Spielfeldes (Spielfeld 3) zu einem Kunstrasenplatz mit den Abmessungen 90m x 60 m mit normgerechter 400m-Laufbahn, Weit-, Hochsprung- und Kugelstoßanlage sowie einem Basketballfeld.

Abb. 4 : Umbau Spielfeld 3 - Prinziplösung



* Seitenzahl der Originalbegründung

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

- ohne Änderung -

Ä Ergänzung der textlichen Festsetzungen Pkt. 1.2

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Außerhalb des festgesetzten Baufeldes (überbaubare Grundstücksfläche) sind den Spielfeldern zugeordnete Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils maximal 30m² zulässig.“

Begründung:

Aufgrund der Weitläufigkeit des Sportplatzgeländes (die Entfernung zwischen dem Vereinshaus und dem geplanten Spielfeld 3 mit Lauf- und Sprunganlagen beträgt ca. 200m) sind den jeweiligen Sportanlagen zugeordnete Nebenanlagen erforderlich (z.B. Geräteschuppen, -container u.ä.).

Da § 23 Abs. 5 BauNVO für Nicht-Baugebiete (hier öffentliche Grünfläche „Sportplatz“) keine Anwendung findet, ist für die zweckentsprechende Nutzung der Sportanlagen eine ergänzende Festsetzung erforderlich. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Nebenanlagen bleibt der „Grünflächencharakter“ der Gesamtanlage gewahrt.

2.1.3 Baugrenzen / Baulinien / Bauweise

- ohne Änderung -

Ä 2.1.4 Stellplätze (S. 9) *Korrektur/Aktualisierung:

Der gültige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B trifft für das Plangebiet keine explizite Aussage. Der Ortsteil Blumberg liegt nördlich des Autobahnringes außerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ und innerhalb des Naturparks „Barnimer Feldmark“. Aufgrund der Siedlungsrandlage soll die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ möglichst gering und auf den direkt an die bebauten Siedlungsflächen angrenzenden Bereiche begrenzt bleiben.

Auf der Grundlage der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz“ (2002) wurden innerhalb der in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Pkt. 1.1 festgesetzten Fläche nahe der Zufahrt und des Vereinshauses 20 Stellplätze angelegt. Da von einem voraussichtlichen Stellplatzbedarf von ca. 60 bis 65 Stellplätzen ausgegangen wurde, war der Mehrbedarf im öffentlichen Straßenraum der Landsberger Straße zu decken. Die entsprechende Flächeninanspruchnahme innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde bereits bei Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum BP Nr. 03 „Sportplatz“ einbezogen; die Ausgleichsmaßnahmen wurden durchgeführt.

Gegenwärtig richtet sich die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ der Gemeinde Ahrensfelde. Danach ist bei Sportplätzen je 300m² Spielfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

Nach Erfassung des Bestandes und Einbeziehung der nach Umbau vergrößerten Sportflächen ergibt sich ein voraussichtlicher Stellplatzbedarf wie folgt:

- anzurechnende Spielflächen / Bestand	= 8.625 m ²
(Bolzplatz, Kleinfeld/Spielfeld 1, Großfeld/Spielfeld 2)	
- anzurechnende Spielflächen / Planung	= 5.820 m ²
(Kunstrasenplatz inkl. Laufbahn, Basketballfeld)	
anzurechnende Fläche gesamt	= 14.445 m ²
rechnerisch ermittelter Stellplatzbedarf	= 48 St

Der theoretische Stellplatzbedarf von 48 bis 50 Stellplätzen ergibt sich bei zeitgleicher Nutzung aller 5 Spielfelder. Berücksichtigt man weiter eine Besucherzahl von ca. 60 und die parallele Nutzung der Gaststube im Vereinshaus, erhöht sich der Stellplatzbedarf um weitere 10 St.

Insgesamt wären somit 58 bis 60 Stellplätze für die gesamte geplante Sportplatzanlage nachzuweisen.

(Betrachtet man ausschließlich den sich nachfolgend der Änderung des Bebauungsplanes und der Vergrößerung der Spielfläche des Spielfeldes 3 (Bestand 4.580m², geplant 5.400m² + 420m²) ergebenden Mehrbedarf an Stellplätzen, wären für eine Spielflächenvergrößerung von 1.240m² ca. 4 bis 5 Stellplätze nachzuweisen.)

Eine gleichzeitige Nutzung des geplanten Kunstrasenplatzes und der Laufbahnen sowie der Wurf- und Sprunganlagen erfolgt maximal in Einzelfällen (seltenen Ereignissen) etwa bei großen Sportfesten. Da im normalen Schulsport- und Trainingsbetrieb diese Maximalauslastung in der Regel nicht erreicht wird, kann die nachzuweisende Stellplatzanzahl in Verbindung mit einer konkreten Bauantragstellung im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Stellplatzsatzung abweichen.

Die textliche Festsetzung Pkt. 1.1 wurde wie folgt ergänzt:

„...Im Rahmen konkreter Bauantragstellung nachzuweisende Stellplätze, die nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden können, können ersatzweise im öffentlichen Straßenraum der Landsberger Straße errichtet werden. Die Anzahl der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde rechnerisch ermittelten Stellplätze kann im Einvernehmen mit der Gemeinde um bis zu 25% gemindert werden.“

Ä 3. INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANES (S. 10) *

Aktualisierung/Ergänzung:

Die im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Blumberg und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim vereinbarten und im Ergebnis der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz“ erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen wurden durchgeführt.

Ä 3.1 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Unter Beibehaltung der beschriebenen Grundsätze für die Übernahme grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan wurde die Geometrie der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. den Erhalt von Bepflanzungen an den nach erfolgter Freiflächengestaltung gewachsenen Bestand angepasst. Innerhalb des Plangebietes vor Änderung (Satzung 2002) vergrößern sich daraus die Flächen mit Pflanzbindungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze um ca. 1.000m².

Durch die Änderung/Vergrößerung des Plangebietes und die im Änderungsbereich geplante Errichtung eines Kunstrasenplatzes einschließlich 400m-Laufbahn entfallen die entlang der „alten“ südlichen Plangebietsgrenzen festgesetzten Pflanzbindungen auf einer Fläche von ca. 1.175m². Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung adäquater Pflanzbindungen entlang der „neuen“ südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen auf einer Fläche von ca. 1.420m².

Zur Sicherung des im Böschungsbereich westlich des Spielfeldes 2 gewachsenen Gehölzbestandes ist die Fläche mit Erhaltungsbindungen für Anpflanzungen um ca. 800m² vergrößert worden.

* Seitenzahl der Originalbegründung

Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt ergänzt:

Pkt. 5.2

„Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu sichern. Notwendige Nachpflanzungen bei Abgang sind mit standortgerechten und heimischen Arten gemäß Pflanzenliste durchzuführen.“

Pkt. 5.3

„Bei baubedingtem Abgang der Eiche an der westlichen Plangebietsgrenze sind ergänzend zur Festsetzung 5.1 innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen drei Bäume nach Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen zu pflanzen. Die Gestaltung der neu anzulegenden Flächen mit Pflanzbindungen hat nach den Vorgaben des Kapitels 2.3.3.1 des Umweltberichtes zu erfolgen (Sicherung der Habitatsstrukturen und Teillebensräumen von Brutvögeln).“

Neufassung des Kap. 3 aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlagen

NEU

3.a BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß §1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

In Absatz 2 die sogenannte „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen i.S.v.

- Naturschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines NSG
- Landschaftsschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG
- Trinkwasserschutzgebiete: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines WSG
- Natura-2000-Gebiete:
das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes oder Vogelschutzgebietes.

Durch die Ergänzung und Qualifizierung eines vorhandenen Sportplatzstandortes zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs an Anlagen für den Schul- und Vereinssport werden

Ersteingriffe in Natur und Landschaft auf den unbedingt erforderlichen Flächenbedarf reduziert.

3.1a Umweltprüfung - Umweltbericht

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen (Änderungsverfahren als Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB) eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden Teil des Abwägungsmaterials und damit der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Die im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten und im Umweltbericht dargestellten und beschriebenen Maßnahmen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind als Festsetzungen (innerhalb des Plangebietes) sowie nachrichtlich (außerhalb des Plangebietes) in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E-Maßnahmen) außerhalb des Plangebietes soll vorrangig in Verbindung mit Vorhaben der Natur und Landschaftspflege und -entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen. Kann auf diesem Wege kein vollständiger Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine vertragliche Vereinbarung über die Durchführung von A+E-Maßnahmen aus dem Flächenpool des Landkreises Barnim zu treffen (vgl. Textliche Festsetzung 3.2).

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden wurden der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung und der Detaillierungsgrad der Untersuchungen festgelegt (scoping). Der erweiterte Untersuchungsrahmen beinhaltet vertiefende artenschutzrechtliche Erfassungen der Avifauna (Brutvögel im gesamten Plangebiet), Amphibien und Zauneidechsen. Dabei wurden Begehungen zur Abschätzung des Artenvorkommens sowie detaillierte Erfassungen der Arten vorgenommen.

Auf eine erneute gutachterliche Untersuchung der Emissionssituation aus Sportlärm wurde verzichtet (weitere Ausführungen Kap. 4).

Umweltbericht

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Es handelt sich um ein Verfahren zur Änderung einer verbindlichen Bauleitplanung (rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan), auf deren Grundlage die im Bestand vorhandene Sportplatzanlage errichtet wurde. Die Planungsziele der Änderung zielen auf die Qualifizierung der technischen und räumlichen Bedingungen der bereits jetzt zulässigen Nutzung durch Ergänzung und Erneuerung der Sportanlagen.

Bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz“ vom Juni 2002 zulässige und erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Realisierung der bilanzierten Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen ausgeglichen worden.

(Vergl. Begründung zum BP Nr. 03 „Sportplatz“, Kap. 8 „Auswirkungen des Bebauungsplanes“, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Kompensation)

Die im Änderungsverfahren durchgeführte Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung bezieht sich daher ausschließlich auf die ergänzten bzw. zu ändernden Planinhalte.

Im Umweltbericht sind gemäß § 2a Pkt. 2. die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben, beschrieben.

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als gesonderter Teil bei.

Ä 4. IMMISSIONSSCHUTZ (S. 15)*

Die Ausführungen der Begründung zum BP Nr. 03 „Sportplatz“ zum Immissionsschutz basieren auf der „Schalltechnischen Prognose zum Bebauungsplan Sportplatz Blumberg“, KSZ Ing.büro GmbH, Juli 2001. Die schalltechnische Untersuchung zu den immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen von Sportlärm nach Realisierung des Bebauungsplanes ging dabei von einem „worst-case-scenario“ mit gleichzeitiger maximaler Nutzung aller Sportanlagen und der Errichtung von 80 Stellplätzen innerhalb des Plangebietes aus. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um insbesondere nachteilige Auswirkungen von Sportlärm auf die bestehende benachbarte Wohnbebauung (Landsberger Straße 8) zu minimieren (Lage und Größe des Vereinshauses, Lage der Stellplätze und Anordnung der Spielfelder). Durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit vereinbarten bzw. beauftragten organisatorischen Maßnahmen konnten die zu erwartenden immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der Nutzung der Sportanlagen weitgehend minimiert und die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags) ohne weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Der Sportplatz Blumberg ist eine im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlage; er stellt in seinem Bestand eine rechtmäßig errichtete und kontinuierlich genutzte Sportanlage dar.

Aus der Änderung/Erweiterung des Plangebietes und dem Umbau des Spielfeldes 3 ergeben sich bezogen auf die Immissionsrichtwerte (Sportlärm) keine relevanten Veränderungen für die schutzbedürftige Wohnnutzung an der Landsberger Straße, da aus der Qualifizierung der Sportanlage keine Intensivierung der bisher bereits zulässigen und durchgeführten Nutzung folgt. Das Spielfeld 3 liegt mindestens 200m südlich der nächstgelegenen Wohnbebauung und wird bereits im Bestand als Spiel- und Trainingsplatz der Ballvereinigung Blumberg e.V. genutzt. Der Änderungs- bzw. Ergänzungsbereich des Plangebietes zeigt weiter von der Wohnbebauung weg.

Aus der Qualifizierung der Leichtathletikanlagen sind keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten.

Die direkt an den Änderungsbereich des Plangebietes angrenzenden benachbarten sind landwirtschaftliche Nutzflächen; jenseits der Landsberger Straße schließt sich eine hochversiegelte landwirtschaftliche Konversionsfläche an, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Eine bauliche Nutzung dieser Konversionsfläche als zu entwickelndes Mischgebiet wird nur auf der Grundlage eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes möglich werden. In diesem wären auch die immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen des (Alt-)Standortes „Sportplatz“ neu zu bewerten.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für das neue Spielfeld 3 wird eine weitere Auseinandersetzung mit den genannten immissionsschutzrechtlich relevanten Sachverhalten stattfinden.

* Seitenzahl der Originalbegründung

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG (S. 19) *

6. VER- UND ENTSORGUNG (S. 20) *

6.1 Oberflächenentwässerung

(Ergänzung zu Kap. 3.1, S. 13 der Begründung vom Juli 2002)

Im Bestand werden unbelastete Oberflächenwässer von versiegelten Flächen in einem Regenrückhaltebecken (siehe Lageplan) gesammelt und zur Versickerung gebracht.

Die Oberflächenbeläge der geplanten Sportanlagen (Tartanbahn, Kunstrasenplatz) werden wasserdurchlässig (mit Filterschicht) hergestellt werden. Das Entwässerungssystem für die Sportanlagen wird um 2 Rigolen ergänzt werden, deren Dimensionierung im Zuge der Ausführungsplanung auf der Grundlage eines geotechnischen Gutachtens zu bestimmen sein wird.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde (UWB):

Die Niederschlagsentwässerung (Versickerung) für das Gesamtgelände ist bei der UWB gesondert zu beantragen.

7. DENKMALSCHUTZ (S. 21) *

- ohne Änderungen -

Ä 8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (S. 22) *

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung der geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen der Sportanlagen auf dem Gelände des auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 03 „Sportplatz“ seit 2002 errichteten Sportplatzes an der Landsberger Straße in Blumberg wird eine erhebliche Verbesserung der Trainings- und Spielbedingungen des Sportvereins und der Nutzungsbedingungen für den Schulsport sowie insgesamt im Bereich der Kinder- und Jugendbetreuung erreicht werden können. Dabei werden Ersteingriffe in Natur und Landschaft auf den unbedingt erforderlichen Flächenbedarf reduziert.

Anforderungen zum weiteren Ausbau der Primärererschließung ergeben sich aus den Planungszielen nicht.

Langfristig wird der Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz - 1. Änderung“ die Nutzung des Sportplatzstandortes planungsrechtlich sichern.