

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 23
„Altenpflegeheim Altenhof“

Gemeinde Schorfheide
OT Altenhof

Bauherr:

BBH Baugesellschaft Oder- Spree mbH
Markt 3, 15299 Müllrose

Planung:

ibe
Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH
Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde

Inhaltsverzeichnis

1	Teil A – Planzeichnung M 1 : 250.....	3
2	Textliche Festsetzungen	5
3	Begründung	7
3.1	Vorbemerkungen	7
3.2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	8
3.2.1	Abgrenzung.....	8
3.2.2	Beschreibung	8
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	9
3.4	Ziel und Zweck der Planung	9
3.5	Planinhalt und Festsetzungen	9
3.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3.5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>9</i>
3.5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>10</i>
3.5.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen</i>	<i>11</i>
3.5.1.4	<i>Verkehrsflächen.....</i>	<i>11</i>
3.5.1.5	<i>Grünflächen und Pflanzfestsetzungen.....</i>	<i>11</i>
3.5.1.6	<i>Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes</i>	<i>11</i>
3.5.1.7	<i>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</i>	<i>13</i>
3.5.1.8	<i>Stellplätze</i>	<i>14</i>
3.5.2	Kennzeichnung Altlasten	14
3.5.3	Nachrichtliche Übernahme	14
3.6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	14
3.7	Wesentliche Auswirkungen, Kosten.....	15
4	Anlage:2	
4.1	FFH- Verträglichkeitsvorprüfung2	
4.2	Auszug Innenbereichssatzung Altenhof3	
4.3	Darstellung des Bodendenkmals4	
4.4	Visualisierung_ Blick vom Werbellinsee5	

1 Teil A – Planzeichnung M 1 : 250

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenausügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

2 Textliche Festsetzungen

einschl. Rechtsgrundlagen

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §12 Abs.3a i.V.m. §9 Abs.2a BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß §12 Abs.3a i.V.m. §9 Abs.2a BauGB wird festgesetzt, dass in der als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) ausgewiesenen Wohnbaufläche nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Stellplätze

(§81 Abs.4 Nr.1 BbgBO)

Innerhalb des Plangebietes sind 22 Stellplätze herzustellen.

3. Grünflächen und Pflanzfestsetzungen

(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

3.1 Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich ist unter Einbeziehung der als Erhalt gekennzeichneten Bäume als Parkanlage zu gestalten. Als Neuanlage in der privaten Grünfläche sind maximal 30v.H. als Rasenfläche und 20v.H. als Wege- und Platzflächen zulässig.

3.2 In den zum Anpflanzen von Sträuchern ausgewiesenen Pflanzflächen I und II sind heimische, standortgerechte Straucharten zu pflanzen. Je 1,5qm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen, Pflanzhöhe 60 bis 100cm.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990** – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I; S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9.Dezember.2006 (BGBl. I; S. 74)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) vom 26.Mai 2004 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (BGBl. I; S. 1193)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (BGBl. I S.210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (BGBl. I/07 S.74)

3 Begründung

3.1 Vorbemerkungen

Im Ortsteil Altenhof der Gemeinde Schorfheide ist die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit 140 Betten geplant. Bei der Größe des Vorhabens ist die Schaffung von Baurecht nur im Rahmen einer Verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.23 „Altenpflegeheim Altenhof“ wurde am 05.09.07 in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Grundlage für die Entscheidung bildet das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung. Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das Gesetz benennt hierzu einige Beispiele. Mit dem Bau des Altenpflegeheimes werden mehrere der angeführten Forderungen erfüllt:

☞ Durch die Bebauung des zuvor beschriebenen Bereiches erfolgt sowohl eine Wiedernutzbarmachung der Fläche als auch eine Nachverdichtung der Siedlungsstruktur.

Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen. Dies trifft auf das geplante Vorhaben zu.

Eine weitere Forderung ist, dass es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie gibt. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des FFH-Gebietes „Werbellinkanal“. Parallel zur Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Siehe Pkt.4 Anlage) durchgeführt. Diese Vorprüfung ergab, dass das FFH-Gebiet nicht von der geplanten Bebauung beeinträchtigt wird. In der Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 30.10.2007 wird mitgeteilt, dass den Darstellungen der FFH- Vorprüfung gefolgt werden kann und eine Verträglichkeitsprüfung gem. §26 BbgNatSchG somit nicht erforderlich ist.

Durch das Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz wurde entschieden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“(BRVO) nicht entgegen stehen. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gem. §28 Abs.7 Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 29 „Steganlage Altenhof“ (Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 30/1;31/1;32/1;33/1)
Osten:	Wohngrundstück (Grundstücksgrenze zum Flurstück 29)
Süden:	Krumme Straße
Westen	Wohngrundstück_ Krumme Straße 4 (Grundstücksgrenze zum Flurstück 233)

Folgende Flurstücke der **Gemarkung Altenhof** liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flur	2
Flurstück:	30/2; 31/2; 32/2; 33/2;

Insgesamt wird eine Fläche von **7.343qm** überplant.

3.2.2 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Altenhof.

Altenhof erstreckt sich entlang des Südufers des Werbellinsees und ist von einem Waldgebiet umschlossen, das der südlichen Schorfheide angehört. Die Landschaft wurde durch die letzte Eiszeit geschaffen und ist geprägt durch den stetigen Wechsel zwischen unterschiedlich ausgeformten Waldgebieten, weitläufigen Offenlandschaften (Heiden) und den vielen kleinen und großen Seen (Werbellinsee, Grimnitzsee).

Das Plangebiet liegt im LSG Biosphärenreservat „Schorfheide- Chorin“ und in der Nähe des FFH-Gebietes „Werbellinkanal“.

Der zu überplanende Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteils Altenhof der Gemeinde Schorfheide. Das Plangebiet ist geprägt durch eine villenartige max. dreigeschossige Wohnbebauung.

Das Plangebiet hat eine Breite in West-Ost-Richtung von ca. 76 m und eine Länge bis zu ca. 110 m.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Krummen Straße aus.

Die Krumme Straße verläuft oberhalb eines Höhengsprungs von ca. 4 m parallel zum Westufer des Werbellinsees. Die vorhandene Bebauung ist zur Krummen Straße ausgerichtet. Zwischen dem Ufer des Werbellinsees und dieser Bebauung befindet sich ein ca. 100m breiter Grünstreifen, welcher sowohl durch private Flächen wie Gärten als auch durch öffentliche Bereiche z.B. den Promenadenweg geprägt ist. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Uferstreifen mit Promenadenweg.

Auf dem zu überplanenden Bereich befand sich das ehemalige Objekt „Lindenhof“.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Für Altenhof gibt es keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP).

Der zu überplanende Bereich befindet sich zu einem großen Teil innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung von Altenhof. (Siehe Anlage 4.2 Auszug Innenbereichssatzung)

Für den zuvor beschriebenen Bereich wurde auf der Grundlage der Hochbauplanung des Altenpflegeheimes der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet.

3.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan soll in dem beschriebenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der vorhandenen Struktur gesichert werden.

Das Plangebiet ist für die Entwicklung Altenhofs von großer Bedeutung. Altenhof war bis 1989 Erholungsort für viele FDGB- Urlauber. Im Jahre 1972 waren z.B. 190 Betten in einem Belegungsdurchgang gebucht. Die zahlreichen Heime und Kinderferienlager wurden nach 1989 ausnahmslos geschlossen.¹ Dies bedeutete gleichzeitig den Verlust vieler an den Tourismus gebundener Arbeitsplätze.

Für den Ort stellt die geplante Errichtung mit einer Gesamtinvestition von ca. 10 Mill. Euro einen außerordentlichen Impuls für das Gemeindeleben und die weitere Ortsentwicklung dar.

So entstehen mit der Errichtung des Altenpflegeheimes ca. 90 Arbeitsplätze im Drei- Schicht- System.

In Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur wird der Baukörper des Altenpflegeheimes zur Krümmen Straße ausgerichtet und über diese wie die angrenzenden Grundstücke erschlossen.

Zum Werbellinsee ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Diese ordnet sich in die Grünzone zwischen dem Werbellinsee und der Bebauung der Krümmen Straße ein.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Auf dessen Grundlage erfolgt der Vollzug weiterer Maßnahmen wie Erschließung und Überbauung des Gebietes.

3.5 Planinhalt und Festsetzungen

3.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Die Wohnbaufläche ist gemäß §4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

„Allgemeine Wohngebiete“ sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die Festsetzung wurde einerseits unter Beachtung der angrenzenden Wohnnutzung und andererseits hinsichtlich der Entwicklung der Infrastruktur gewählt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind dem Wohnen Nutzungsarten zugeordnet, die der gesellschaftlichen Kommunikation, der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Die konkrete im Plangebiet zulässige Nutzungsart ergibt sich aus dem Durchführungsvertrag. Bestandteil des Durchführungsvertrages wird die Festsetzung des Altenpflegeheimes sein. Zum überwiegenden Teil sind Ein-Raum-Appartements mit Dusch-/ WC-Zelle ausgewiesen. 20 Zimmer sind als

¹ Um Eberswalde, Chorin, und den Werbellinsee, Böhlau Verlag Köln Weimar Wien; 2002

Zweibettzimmer zur Pflege vorgesehen. Dies bedeutet, dass ca. 40 Betten für die Pflege im Sinne einer ganzheitlichen Pflege zur Verfügung stehen. Dies entspricht der derzeitigen Entwicklung in den Altenpflegeheimen. Alte Menschen brauchen auch bei Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes bis hin zum Siechtum (Bettlägerigkeit) ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen.

In dem geplanten Altenpflegeheim stehen somit über zwei Drittel der Betten dem Wohnen mit partieller Betreuung zur Verfügung, womit die Einordnung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gerechtfertigt sein sollte.

3.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ ist die GRZ mit 0,5 festgesetzt.

Gemäß §17 BauNVO ist für „Allgemeine Wohngebiete“ die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Obergrenze wird im Plangebiet mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,5 überschritten.

Die Obergrenze der GRZ kann überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Der Ortsteil Altenhof ist durch seine Lage am Werbellinsee in seinen Erweiterungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Die Entwicklung einer Infrastruktur muss hauptsächlich im vorhandenen Siedlungskörper erfolgen. Mit der Aufgabe des „Lindenhofes“ ergab sich die Möglichkeit auf einem größeren Plangebiet ein Altenpflegeheim einzuordnen, welches einerseits die Ansprüche an eine Anpassung an die vorhandene Bebauung als auch die Forderung nach einer ökonomischen Umsetzung erfüllt. Mit der Einordnung eines repräsentativen Gebäudes auf einer Anhöhe am Ufer des Werbellinsees wird an traditionelle Bauformen angeknüpft. (Siehe Anlage 4.4: Visualisierung)

Von einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf Grund seiner speziellen Lage am Rand eines ausgedehnten Grünbereiches nicht auszugehen. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der vorhandenen und neuen Wohnungen und Arbeitsstätten ist gegeben. Die vorhandenen angrenzenden Grundstücke sind wie gehabt zugänglich und werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Erschließung wird durch die Baumaßnahme aufgewertet. So wird die Straße Unter den Linden ausgebaut. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE/ TRAUFG- UND FIRSHÖHE

Im Bebauungsplan wurden vier Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Trauf- und Firsthöhe für die Bebauung festgesetzt.

Aus der Festsetzung zur Trauf- ($TH_{\max.} \leq 59,9\text{m}$ üDHHN) bzw. Firsthöhe ($FH_{\max.} \leq 63,00\text{m}$ üDHHN) ergibt sich unter Beachtung des vorhandenen Höhenniveaus (Krumme Straße 49,90 m ü DHHN) eine Traufhöhe von max. 9,60 m und eine Firsthöhe von max.13,10 m.

Diese beiden Festsetzungen nehmen unmittelbar Einfluss auf die Gestaltung des Baukörpers und sind unmittelbar miteinander verbunden. Er hebt sich von der angrenzenden Bebauung gewollt ab. Der Baukörper soll durch seine Dominanz zur angrenzenden Bebauung seine Funktion im Ortsteil kenntlich machen. Die Festsetzung als Höchstmaß schränkt diese Dominanz auf ein akzeptables Erscheinungsbild aber gleichzeitig wieder ein. (Siehe Anlage 4.4: Visualisierung)

3.5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Um dem Planer der baulichen Anlagen größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, wurden die überbaubaren Bereiche durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Lage der Baugrenzen werden die in der Krümmen Straße vorhandenen Fluchten und Bebauungstiefen weitestgehend aufgenommen.

Für die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung maßgebend.

3.5.1.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Plangebietes wurde eine „Private Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Diese Fläche ist dem Altenpflegeheim vorgelagert und bildet den zentralen Zugang zum Gebäude. In diesem Bereich ist auch noch die Einordnung von Stellplätzen vorgesehen.

Um die laufende Planung nicht wesentlich zu erschweren wurde auf die Darstellung der Einteilung der Verkehrsfläche verzichtet. Sie wird im Rahmen der Bauantragsstellung vorgelegt.

3.5.1.5 Grünflächen und Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Diese Grünfläche befindet sich zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem Grünbereich am Werbellinsee. Sie wird als Park gestaltet und dient den Bewohnern des Altenpflegeheimes und deren Besucher zum Verweilen und Aufenthalt. Die Pflanzfestsetzungen sind alle dem Ziel der Neuanlage eines Parks untergeordnet.

Der Erhalt von Bäumen orientiert sich im Wesentlichen an der Schaffung von Blickverbindungen zum Haus und zum See.

3.5.1.6 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der Durchführung des Bauleitverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB entfallen die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die Kompensationspflicht. Es waren jedoch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Das Bauvorhaben findet auf der Fläche des ehemaligen Lindenhofes statt. Der gesamte Bereich entlang der Krümmen Straße bis zur Böschung war durch den Lindenhof bebaut bzw. intensiv genutzt, so dass eine starke Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben ist. Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude und der befestigten Flächen und das Befahren des gesamten Grundstückes einschließlich der Grünbereiche mit schwerer Technik sind das Schutzgut Boden und der Baumbestand zusätzlich stark beeinträchtigt und belastet worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 7.343 m². Die Wohnbaufläche umfasst 3.933 m² als Allgemeines Wohngebiet. Davon können maximal 2.950 m² versiegelt werden. Bei der Privaten Verkehrsfläche von 585 m² ist davon auszugehen, dass 80 % versiegelt werden und somit 468 m² an Versiegelungsfläche anzurechnen sind. Damit ergibt sich eine maximale Nettoneuversiegelung von 3.418 m². Demgegenüber steht eine Vorbelastung von ca. 2.000 m² versiegelter Fläche. Im Bereich der Böschung erfolgt ein zusätzlicher Bodenabtrag zur Einordnung des Gebäudes.

Schutzgut Flora und Fauna

Der Baumbestand im Bereich der Baufläche wird bis auf einen Rotahorn (\varnothing 0,25 m) und eine Eiche (\varnothing 0,45 m) gefällt. Im Bereich der neu anzulegenden privaten Parkanlage bleiben eine große Eiche (\varnothing 0,45 m) als Solitärbaum und weitere in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumgruppen aus Weiden und Erlen unterschiedlicher Altersstrukturen erhalten.

Insgesamt gehen am Gehölzbestand verlustig:

Baumart	Stamm \varnothing in cm	Höhe in m	Bemerkungen
Erlenreihe mit ca. 33 m Länge			Wildaufwuchs in Grünfläche
Fichtenreihe	25 bis 50		entlang des Zaunes - Ostseite
Ahorn	30	8	
Linde	50	12	
Ahorn	40	10	
Ahorn	40	10	
Birke	2 x 40	11	
Walnuss	45	12	
Ahorn	20	7	
Walnuss	2 x 25	12	
Fichte	25	7	
Fichte	50	12	
Eibe	2 x 25	8	
Kiefer	50	8	
Kiefer	40	8	
Eibe	20	2	
Fichte	25	6	

Im Bereich der Baufläche werden zwei Pflanzflächen mit Pflanzbindung eingeordnet. Sie umfassen eine Fläche von 406 m². In diesem Bereich werden je 1,5 m² mindestens ein einheimischer gebietstypischer Strauch mit 60 bis 100 cm Höhe angepflanzt.

2.825 m² werden als Private Parkanlage umgestaltet und schließen an den Uferpark entlang der Promenade an. In diesem Bereich werden mindestens die in der Planzeichnung festgeschriebenen Bäume erhalten. Es wird festgelegt, dass maximal 30 % als Rasenfläche und 20 % als Wege- und Platzflächen auszubilden sind. Damit sind 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Im Rahmen einer Kartierung im September 2007 konnten keine geschützten Arten im Plangebiet angetroffen werden. Der Bereich der vorhandenen Garten- und Grünflächen im Planungsraum mit seinem umfangreichen Baumbestand aus Erle, Pappel, Fichte, Eiche und Walnuss ist Lebensraum für Vögel und Insekten.

Mit der Schaffung einer Parkanlage unter Einbeziehung des als Erhalt gekennzeichneten Baumbestandes und des angrenzenden Uferparks mit einem umfangreichen Altbaumbestand vor allem an Erlen bleiben weiträumige Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleintiere erhalten.

Schutzgut Klima/Luft/Wasser

Mit dem Bau des Altenpflegeheimes und der Versiegelung von maximal 3.418 m² wird zwar das Mikroklima beeinträchtigt, aber insgesamt sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die drei genannten Schutzgüter zu verzeichnen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Ortsbild wird mit dem Bau des Altenpflegeheimes aufgewertet, da die Abrissfläche mit den Bau-

gruben und den geschädigten Bäumen durch einen städtebaulich geordneten Baukörper ersetzt wird, der mit der angrenzenden Parkanlage einen fließenden Übergang zum Werbellinsee bildet. Die angrenzenden Wohngrundstücke werden durch die höhere menschliche Frequentierung durch die Bewohner des Altenheimes, das Personal und die Besucher einer verstärkten Belastung durch Lärm und Abgase ausgesetzt. Mit dem Bekenntnis der Gemeinde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Beeinträchtigung von den Anwohnern für eine Vorwärtsentwicklung des Ortes und die Schaffung von Arbeitsplätzen toleriert und in Kauf genommen.

Schutzgebiete

Der Planungsbereich liegt im **Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin** (Landschaftsschutzgebiet - LSG). Der Planungsbereich liegt in der Schutzzone III, im Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an das Netz besonderer Schutzgebiete „**Natura 2000**“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft, an das **FFH-Gebiet „Werbellinkanal“**.

Die Erhaltung oder Sanierung der Fließgewässer und Seen mit ihren Uferbereichen soll durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gesichert werden. Darüber hinaus besteht der Schutzzweck in der Erhaltung und Entwicklung der im Steckbrief aufgelisteten Lebensraumtypen und Arten. Im Rahmen einer Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit wird untersucht, ob das Vorhaben das FFH-Gebiet mit seinen nachfolgend aufgeführten Erhaltungszielen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt:

1. Erhalt und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten natürlichen Lebensräume,
2. Erhalt und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten.

Insgesamt wird im Ergebnis der im Anhang beigefügten FFH-Vorprüfung festgestellt, dass keine negativen Folgewirkungen für das Schutzgebiet FFH-Gebiet "Werbellinkanal" und damit für das Landschaftsschutzgebiet im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ und im Einzelnen für ihre Schutzgüter und Entwicklungsziele zu erwarten sind.

Die Vorprüfung ergab, dass das FFH-Gebiet nicht von der geplanten Bebauung beeinträchtigt wird. In der Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 30.10.2007 wird mitgeteilt, dass den Darstellungen der FFH- Vorprüfung gefolgt werden kann und eine Verträglichkeitsprüfung gem. §26 BbgNatSchG somit nicht erforderlich ist.

Durch das Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz wurde entschieden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“(BRVO) nicht entgegen stehen. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gem. §28 Abs.7 Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

3.5.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Das Plangebiet gilt als versorgungstechnisch erschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich in den vorhandenen Verkehrsflächen.

3.5.1.8 Stellplätze

Zur Sicherung der Einordnung von Stellplätzen wurden im Plangebiet Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze eingeordnet. Die Zahl der Stellplätze ergibt sich aus den Berechnungen zum Bauantrag des Vorhabens.

Durch Textliche Festsetzung wird die Zahl der einzurichtenden Stellplätze unter Beachtung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Plangebiet mit 22 festgesetzt.

Weitere 8 Stellplätze werden gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe durch die Gemeinde hergerichtet und zur Verfügung gestellt.

3.5.2 Kennzeichnung Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

3.5.3 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals, das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „Wüstung dMA“ (westl. der Planfläche) und „Siedlung Bronzezeit, sMA“ (im Plangebiet). Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am gepl. Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Dieses wurde auf der Planzeichnung vermerkt. (Siehe Anlage 4.3) Dabei handelt es sich um „Wüstung, dMA“ und „Siedlung Bronzezeit, sMA“.

3.6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **7.343qm**.

Nutzungsart	(qm)
Wohnbauflächen	3.933
Allgemeines Wohngebiet	3.933
Private Verkehrsfläche (Bruttofläche)	585
Grünflächen	2.825
Gesamtfläche Plangebiet	7.343

3.7 Wesentliche Auswirkungen, Kosten

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Durch den Bau eines Altenpflegeheimes in Altenhof an einem von der Natur privilegierten Standort ist von einer hohen Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner auszugehen. Da die Anlage durch den Neubau auch nach modernen Gesichtspunkten errichtet wird, ist auch von einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen auszugehen.

Die in den angrenzenden Bereichen lebenden Menschen werden hauptsächlich durch ein höheres Verkehrsaufkommen in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Dieses wird kompensiert durch die Anlage von dezentralen Stellplätzen und der Verbesserung des vorhandenen Straßenraumes, so dass auch bei Berücksichtigung der geplanten Fahrbahnverbesserung in diesen Straßenabschnitten nicht von einer Mehrbelastung der angrenzenden Bebauung ausgegangen werden kann.

An den Kosten für die Sanierung der Straße beteiligt sich der Vorhabenträger. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form eines Umlegungsverfahrens notwendig. Notwendige Grundstücksverschmelzungen auf Grund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind durch den Vorhabenträger zu veranlassen und zu tragen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Einhaltung der Festsetzungen und der Umsetzung der Maßnahmen zu einer Bereicherung Altenhofs führt.

Auswirkungen die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen sind nicht zu erwarten.

4 Anlage:

4.1 FFH- Verträglichkeitsvorprüfung

4.2 Auszug Innenbereichssatzung Altenhof



4.3 Darstellung des Bodendenkmals



Bodendenkmal Bereich Altenhof: „Wüstung,dMA“; „Siedlung Bronzezeit, sMA“

4.4 Visualisierung_ Blick vom Werbellinsee

