

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet wird beabsichtigt bauplanungsrechtliche Grundlagen für das bestehende Wochenendhausgebiet zu schaffen und somit eine städtebauliche Ordnung im Sinne des Baugesetzbuches zu erreichen.

2. AUSGANGSSITUATION

2. 1 Räumliche Einbindung

Die Gemarkung Finowfurt, zu der das Plangebiet zuzuordnen ist, stellt den südlichsten Teil des Gemeindegebietes Schorfheide dar.

Entsprechend der naturräumlichen Einordnung gehört das Plangebiet zur Mecklenburgischen Seenplatte in den südlichen Randbereich der Haupteinheit Schorfheide mit Britzer Platte und grenzt an den nördlichen Bereich der Haupteinheit Eberswalder Tal an.

2. 2 Bebauung und Nutzung

Im Jahr 1971 haben die Eigentümer des ehemaligen Flurstückes 70 in der Flur 7 der Gemarkung Finowfurt, mit den Eigentümern der daneben liegenden Flurstücke beschlossen, gemeinsam beim einstigen Rat des Kreises Eberswalde und der damaligen Gemeinde Finowfurt, die Parzellierung ihrer Waldflächen und die Umwandlung in Erholungsflächen zu beantragen. Dazu wurde ein „Bebauungsplan“ (Lageplan) aufgestellt, der als Grundlage für das weitere Vorgehen diene. Bis Ende der 50iger Jahre hatte ein Mitglied der Conradfamilie dort seinen festen Wohnsitz.

Damals entstand der Name „Conradshöhe“ und wurde so in die Grundbücher übernommen.

Ab dem Jahr 1972 begann die Bebauung auch mit Doppelparzellen, die z.T. heute noch bestehen. Zu Anfang gab es keine Versorgung mit Strom und Wasser. Die Zuwegung war ein Waldweg der schon immer als Lichterfelder Landstraße bezeichnet wurde.

Die Bebauung zog sich bis in die 80er Jahre hin, weil immer noch einzelne Flächen frei waren.

Die Bungalowgemeinschaft hat sich gleich zu Anfang gegründet mit einem Vorstand, der sich um alle organisatorischen Dinge kümmerte.

Nach 1990 wurde die „Interessengemeinschaft Conradshöhe“ gegründet und so ins Vereinsregister eingetragen. Es folgten Eigentümerwechsel mit Neuaufteilung der Flurstücke. (Quelle: Vereinsmitglied H. Hinz, 2010)

Mit dem Stand des vorliegenden vermessenen Lageplanes vom 30.12.2009 befinden sich insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches 59 Wochenendhausgrundstücke (WEHG), die sich wie folgt auf das Plangebiet verteilen:

Flurstück 177 und 181:	21 WEHG
Flurstück 145:	13 WEHG
Flurstück 147:	14 WEHG, davon 2 unbebaut
Flurstück 115:	1 WEHG
Flurstück 116:	1 WEHG
Flurstück 117:	1 WEHG
Flurstück 118:	1 WEHG
Flurstück 120:	1 WEHG
Flurstück 121:	1 WEHG
Flurstück 122:	1 WEHG
Flurstück 123:	1 WEHG
Flurstück 124:	1 WEHG
Flurstück 125:	1 WEHG

Die Bebauungsdichte ist auf den Flurstücken 177, 181, 145 und 147 relativ homogen, das heißt jedem Bungalow kann ein Wochenendhausgrundstück in einer Größenordnung zwischen 500 m² und 750 m² (tlw. darüber hinaus) zugeordnet werden. Ausnahme bildet die Parzellennummer 54

und 55 die sehr eng zueinander stehen. Potentiale für neue Bungalows weisen diese Flurstücke bis auf die Nr. 147 nicht auf. Auf dem Flurstück 147 befinden sich 2 Flächen, die noch als bebaubar angesehen werden. Dies ist die Parzellenummer 17 (Neubau) und Nr. 18 a, dort befindet sich noch eine befestigte Fläche von 40 m².

Die darin liegenden Parzellen sind überwiegend durch Hecken und Zaunanlagen voneinander abgegrenzt wobei eine wirklich eindeutige Trennung der einzelnen Parzellen nicht immer gegeben ist. Die Parzellengrößen, die im Osten als einzelne Flurstücke anzusprechen sind, liegen zwischen 500 m² und 700 m² bis zu 1670 m² (z. B. Flst. 118).

Die durchschnittliche Grundfläche der Bungalows beträgt in etwa 45 m² wobei die größte überbaute Bungalowfläche 67 m² und die kleinste 28 m² umfasst.

Etwa die Hälfte der vorhandenen Bungalows haben massive Außenwände, die andere Hälfte wurde in etwa zu gleichen Teilen aus Holz und in Leichtbauweise errichtet.

Etwas mehr als die Hälfte der Bungalow sind mit Pultdächern errichtet worden gefolgt von Satteldächern, vereinzelt Walmdächern und einem Gebäude mit einem Zeltdach.

Die Dächer sind mit Dachpappe eingedeckt. Nur sehr wenige - etwa 6 Stück - sind mit Asbestplatten und ein Bungalow mit Blechtafeln versehen.

Nahezu jede Parzelle verfügt über Nebenanlagen wie Schuppen oder kleinere Gerätehäuschen, die in den verschiedensten Größen und aus unterschiedlichen Baumaterialien bestehen.

Laut Vermessungsplan sind innerhalb des Plangebietes 15 Carports, 2 davon als Doppel-Carport sowie 3 Garagen errichtet worden.

Zuwegungen auf den einzelnen Parzellen sind überwiegend aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien, teils als wassergebundene Decke als auch in geringem Anteil vollversiegelt hergestellt worden.

2. 3 Erschließung

Das Wochenendhausgebiet ist über die Lichterfelder Straße zu erreichen.

Die innere Erschließung erfolgt derzeit über 4 unbefestigte private Wege mit einer durchschnittlichen Fahrspurbreite von 2,00 m bis 2,50 m die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, die auf Grund des Geländesprungs im nördlichen Teil nicht bis ganz an die nördliche Plangebietsgrenze heranreichen.

Im Plangebiet ausgewiesen sind 5 private Verkehrsflächen, die die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes sichern. Die angegebene Breite der Verkehrsflächen beträgt 3,50 m.

2. 4 Ver- und Entsorgung

In den Jahren 1976/77 erfolgte die Erschließung mit Trinkwasser und Elektrizität.

Mit der Gründung der Interessengemeinschaft „Conradshöhe“ wurde die Wasserversorgung verbessert – Es wurde für jeden Bungalow ein Direktanschluss verlegt. Jedoch wurde im Jahr **2008** die Wasserversorgung durch den ZWA Eberswalde eingestellt. Es wurden Brunnenanlagen errichtet – 3 große Anlagen und etliche kleinere für die kleineren Grundstücke.

(Quelle: Vereinsmitglied H. Hinz, 2010)

Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Bungalows wird in abflusslosen Sammelgruben geleitet und bei Bedarf von zugelassenen Unternehmen abgeholt und fachgerecht entsorgt. Für eine problemlose Entsorgung der Gruben empfiehlt der zuständige Entsorger, dass beim Neubau einer abflusslosen Grube ein Absaugstutzen an der Grenze der Parzelle zum Entsorgungsweg vorgesehen wird.

Die Stromversorgung erfolgt von der E.on edis AG über eine Trafostation und einigen Unterverteilern im Gebiet.

2. 4. 1. Bereitstellung von Löschwasser

Entsprechend der Aussage eines Vereinsmitgliedes war seit der Gründungszeit kein Einsatz der Feuerwehr im Wochenendhausgebiet notwendig gewesen.

Die Klärung zur Bereitstellung von Löschwasser wurde im Rahmen der Eröffnung des Bebauungsplanverfahrens angeregt. Zwischenzeitlich konnten auf Grund der Stellungnahme des SG Bevölkerungsschutzes des Landkreises Barnim, Zitat:

„Zur Gewährleistung einer für den Träger des Brandschutzes angemessenen Löschwasserversorgung kommt hier nur der Oder- Havel-Kanal in Frage. Die für Natur, Landschaft und Umwelt am geringsten belastbare Lösung ist eine direkte Verbindung durch das Waldgebiet, gegenüber der Einfahrt Weg 2 zum Oder- Havel- Kanal. Die Zufahrt zum Oder-Havel-Kanal muss in ihrer Befestigung und Tragfähigkeit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.“

die rechtlichen Voraussetzung für diese Möglichkeit vorbereitet werden. So liegt die entsprechende Zustimmung vom Wasser- und Schifffahrtsamt hinsichtlich der Nutzung des Oder-Havel-Kanals zur Katastrophenabwehr mit dem Schreiben vom 7. September 2012 vor. Im Weiteren liegt seitens des Landesbetriebes Forst eine Zutritts- und Bauerlaubnis mit Datum vom 21.05.2013 für den herzustellenden Rettungsweg zum Oder-Havel-Kanal vor.

2. 4. 2 Entsorgung von Abfällen

Entsprechend § 9 der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang).

Die Behälter für die Abfallentsorgung (Mülltonnen) werden von den Nutzern des Wochenendhausgebietes am Entsorgungstag an die Straße Conradshöhe befördert und von dort nach Entsorgung wieder abgeholt.

Die Stellplätze für die Entsorgungsbehälter sind entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim an den jeweiligen Zufahrtswegen des Wochenendhausgebietes herzustellen bzw. eignen sich die vorhandenen Auffahrten zum Wochenendhausgebiet zu diesem Zweck, da diese bereits einen befestigten standfesten Untergrund aufweisen.

Ein zentraler Platz für alle im Wochenendhausgebiet anfallenden Mülltonne ist nicht praktikabel, da die zu überwindenden Entfernungen zu weit sind.

2. 5 Altlasten/ Kampfmittel

Das Bauvorhaben ist teilweise auf der ehemaligen Militärliegenschaft „02 FRAN 071 Übungs- und Ausbildungsgelände“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG).

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt zu informieren.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergibt die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist daher nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es

besteht die Verpflichtung diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.¹

2. 6 Natur, Landschaft, Umwelt

Ehemals hervorgegangen aus einer Waldfläche weist die Plangebietsfläche einen hohen Anteil an Bäumen vorrangig der Art Kiefer (*Pinus sylvestris*) neben einigen Laubbäumen der Arten Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinie pseudoacacia*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) auf.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden in Richtung Süden zur Lichterfelder Straße hin ab. Der Höhenunterschied zwischen der südlichen und der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt 17,5 m, wobei im letzten Viertel in Richtung Norden der erheblichste Geländesprung zu verzeichnen ist.

Der Einblick in das Wochenendhausgebiet von der Straße Conradshöhe aus, ist durch Sichtschutzelemente, Bäume und Sträucher teilweise behindert.

Die nächste Siedlung in östlicher Richtung ist Karlshöhe (gehört zu Lichterfelde) und in südwestlicher Richtung ist die nächstgelegene Siedlung die Ortschaft Finowfurt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzbereich oder Schutzgebiet.

2. 7 Eigentumsverhältnisse

Die östlichen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz und werden überwiegend durch die Eigentümer selbst genutzt. Die Flurstücken 147, 145, 181 und 177 sind in Parzellen unterteilt und werden von den 4 unterschiedlichen Eigentümern an die Besitzer der Bungalowanlagen verpachtet.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3. 1 Landes- und Regionalplanung

Entsprechend dem § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Seit 31. März 2009 liegt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vor. Zielvorgaben oder Grundsätze explizit für Wochenendhausgebiete können hieraus nicht abgeleitet werden. Anzumerken ist jedoch, dass eine Umnutzung von Wochenendhausgebieten zu dauerhaften Wohnstätten nicht Zielstellung den landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung entspricht.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte in ihrem Schreiben zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vom 16.05.2012 mit, dass der LEP B-B in der Festlegungskarte 1 für das Plangebiet keine Festlegungen enthält und dass die dargelegte Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen stehen.

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Dem Grundsatz 5.1 des LEP B-B wird insoweit entsprochen, dass das bereits vorhandene Erholungsgebiet bestehen bleiben soll und keine neuen unbebauten Flächen im Freiraum in Anspruch genommen werden.

¹ Stellungnahme Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.04.2012