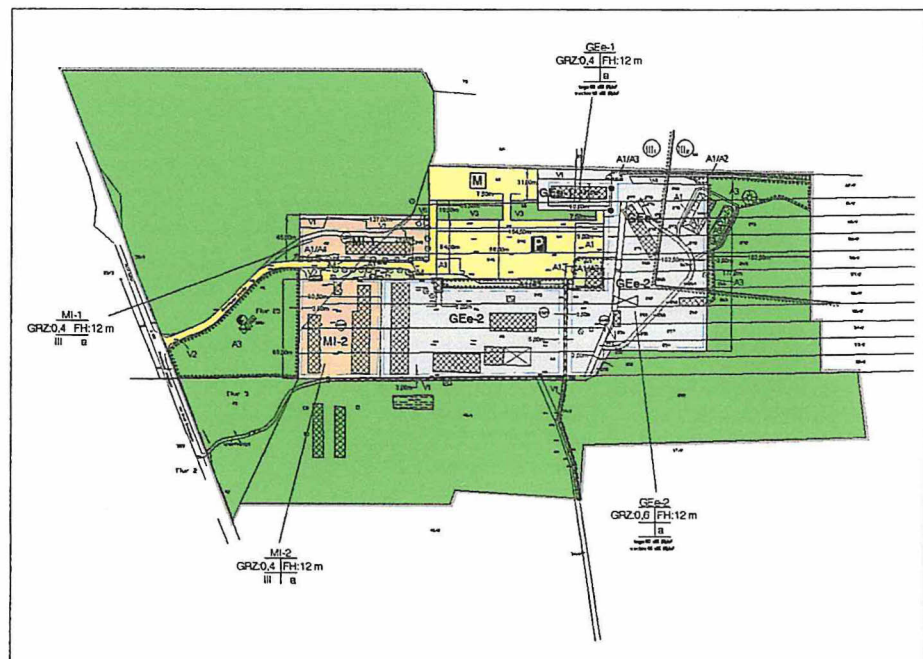


Gemeinde Groß Schönebeck

Bebauungsplan Nr. 6 "Holzhof"

Begründung



Gemeinde Groß Schönebeck

**Bebauungsplan Nr. 6 "Holzhof"
(Entwurf)
Stand Januar 2002**

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Schönebeck
über

Bauamt Groß Schönebeck (Schorfheide)
Schluffer Straße 1
16 348 Groß Schönebeck (Schorfheide)

Auftragnehmer:

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung
und Projektsteuerung

Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Tel.: 030/4216213
Fax: 030/4216215

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Hans-Peter Baumeister
Dipl.-Ing. Dirka Kuhlmann
Dipl.-Ing. Stefan Schiene

Berlin, im Januar 2002

Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide)
Bebauungsplan Nr. 6 - Holzhof (Entwurf) - Begründung

A	Planungsgegenstand	1
1	Stand des Verfahrens	1
2	Anlass und Erforderlichkeit.....	2
3	Plangebiet / Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
4	Planungsvorgaben / Ausgangsbedingungen	5
4.1	Flächennutzungsplanung.....	5
4.2	Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin	5
4.3	Trinkwasserschutzgebiete.....	6
4.4	Altlasten	6
4.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	6
4.6	Eigentumsverhältnisse	6
4.7	Grünordnungsplan	7
5	Bestandssituation.....	9
5.1	Nutzung	9
5.2	Verkehrliche Erschließung	9
5.3	Bauliche Anlagen.....	10
5.4	Technische Infrastruktur.....	10
B	Inhalt des Bebauungsplans	11
1	Beschreibung der Entwicklungsvarianten.....	11
2	Städtebaulicher Grundgedanke	13
C	Planinhalt	14
1	Art der baulichen Nutzung.....	14
1.1	Mischgebiet.....	14
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet	14
2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.1	Höhe baulicher Anlagen	16
2.2	Grundflächenzahl.....	17
3	Bauweise	17
4	Verkehrsflächen	18
5	Grünflächen	18
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
7	Grünordnerische Festsetzungen	19
7.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	20
7.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
7.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	20
8	Nachrichtliche Übernahmen	22
8.1	Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin	22
8.2	Trinkwasserschutzzonen.....	22
9	Hinweise.....	22
9.1	Bodendenkmale	22
9.2	Altlastenverdacht / Altstandorte	22
9.3	Niederschlagswasser	22
9.4	Bauabstand zum Wald.....	22

D	Auswirkungen des Bebauungsplans	24
1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	24
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	24
E	Gesetzliche Grundlagen	24
F	Anlage Pflanzlisten	25
	Pflanzliste A Bäume	25
	Pflanzliste B Sträucher.....	26
	Planzeichnung und textliche Festsetzungen.....	nach 26

A Planungsgegenstand

1 Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung von Groß Schönebeck (Schorfheide) hat am 15.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Holzhof“ beschlossen.

Nach zahlreichen internen Erörterungsrunden wurde mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der erste Schritt des formellen Verfahrens durchgeführt. In der Sitzung vom 25. Februar 1999 beschloss die Gemeindevertretung, drei Entwicklungsvarianten zur Diskussion zu stellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (öffentliche Auslegung im März/April 1999) fanden mehrere Erörterungsveranstaltungen zum Planverfahren statt (öffentliche Bauausschusssitzungen). Nach Auswertung der Ergebnisse dieser Erörterungsveranstaltungen wurde ein Entwurf zum B-Plan Nr. 6 - Holzhof erarbeitet, der den berührten Trägern öffentlicher Belange im September 1999 zur Stellungnahme übersandt wurde.

Nach einer ersten Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde deutlich, dass das planerische Konzept der Gemeinde - die Sicherung des Bestandes sowie die Weiterentwicklung des Gewerbestandortes durch Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen - von den Trägern öffentlicher Belange kritisch gesehen wurde. Etwa zeitgleich stellte der holzverarbeitende Betrieb seine Produktion ein.

Im März 2000 wurde mit der TLG, der Eigentümerin eines Großteils der Flächen, die neue Situation erörtert. Es wurde Einigkeit erzielt, dass das Bebauungsplansverfahren bis zur Entscheidung über die Nutzungsinteressen eines zukünftigen Eigentümers ausgesetzt werden sollte. Außerdem sollte auf eine Ausweitung der Gewerbeflächen - über die bereits gewerblich genutzten Flächen hinaus - weitgehend verzichtet werden.

Im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung von Groß Schönebeck (Schorfheide) am 5. April 2001 wurde über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abschließend beraten und ein Beschluss zur Abwägung gefasst. In derselben Sitzung wurde der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan „Holzhof“ gebilligt sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung erhielten die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28. Mai 2001 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stellungnahmen der Träger sowie die Maßgaben des überarbeiteten Grünordnungsplans wurden nach sorgfältiger Abwägung in den hier vorliegenden Planentwurf eingearbeitet.

2 Anlass und Erforderlichkeit

Um städtebauliche Planungsziele umsetzen zu können, müssen rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans hat der Gesetzgeber eine rechtliche Grundlage geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung für jedermann verbindlich festzulegen und somit eine lebenswerte Umwelt zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Holzhof" begründet sich durch folgende Planungsziele:

- Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Nutzung
- Sicherung und Neuordnung der Erschließung
- Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten, Wald-, Grün- und Verkehrsflächen sowie ggf. weitere Festsetzungen, die der städtebaulichen Ordnung und dem Natur- und Landschaftsschutz dienen
- Bündelung der Stellplätze, die sowohl den Bedarf des Planungsgebietes decken als auch den Besuchern des nahe gelegenen Wildparks dienen sollen.

3 Plangebiet / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet von Groß Schönebeck (Schorfheide) im Landkreis Barnim, inmitten des Biosphärenreservats „Schorfheide-Chorin“. Der Holzhof liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Ortskerns von Groß Schönebeck (Schorfheide) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

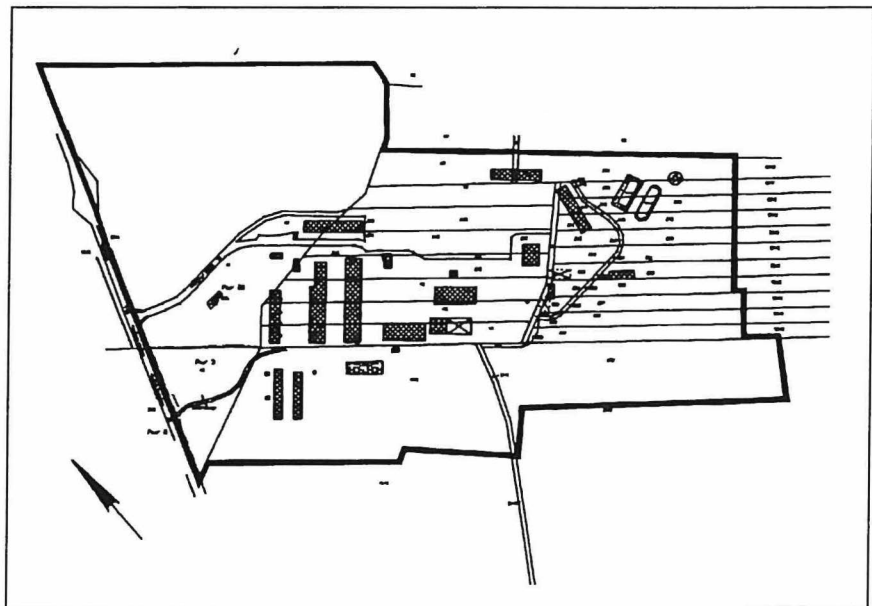
Nördlich wird das Plangebiet vom „Wildpark Schorfheide“ begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Bundesstraße B 109. Im Süden und Osten folgt die Grenze des Geltungsbereichs jeweils einem Waldstreifen, der den Holzhof von Landwirtschaftsflächen trennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Holzhof" umfasst mit einer Fläche von ca. 23 ha in etwa die Fläche des ehemaligen Militärforstbetriebes. Er beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur 3: 34/1, 41/1, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 63, 83, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281

Flur 25: 39/1, 40, 41, 42

Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Geschichte und Lage im Raum

Der Raum Groß Schönebeck liegt am Südrand der Schorfheide, die geologisch wesentlich von der Pommer'schen Staffel der Weichseleiszeit geprägt wurde. Infolge dieses Einflusses bildeten sich am Nordrand der Gemeinde durch Verlagerung der Feinstbestandteile aus den anstehenden Flächensandern ein Binnendünenzug, der sich von der Havel in West-Ost-Richtung mit maximalen Höhen bis ca. 80 m bis nach Joachimsthal erstreckt.

Die Gemeinde Groß Schönebeck wurde 1313 erstmals urkundlich erwähnt. Den Ausgangspunkt der Besiedelung bildete der Bereich, wo heute das (in dieser Form 1715 fertiggestellte) Jagdschloss steht. Ursprünglich befand sich dort eine quadratische Burganlage der Askanier. Das Jagdschloss war über mehrere Jahrhunderte der Ausgangspunkt ausgedehnter Wolfs- und Bärenjagden, die vom jeweiligen Markgrafen von Schoenebecke veranstaltet wurden.

Während des 30-jährigen Krieges wurde Groß Schönebeck 1634 von feindlichen Truppen niedergebrannt; mit dem Wiederaufbau wurde um 1660 begonnen. Ende des 17. Jahrhunderts zählte man schon wieder 70 Wohngebäude.

Neben der Landwirtschaft bildeten die Forstwirtschaft und Holzverarbeitung die Haupterwerbszweige von Groß Schönebeck; bereits im 15. Jahrhundert wurden zwei Köhlersiedlungen in Böhmerheide und in der Nähe des heutigen Ortsteils Klandorf gegründet.

Die Eröffnung der "Heidekrautbahn" 1901, die Groß Schönebeck seitdem mit Berlin verbindet, begünstigte den wirtschaftlichen Aufschwung, insbesondere durch den expandierenden Holzhandel. Darüber hinaus belebte die Bahnlinie den Ausflugsverkehr von und nach Berlin.

Die Nutzung des Plangebietes begann mit der Einrichtung des Militärforstwirtschaftsbetriebes um 1985. Die Anlagen dienten der Wald- und Wildbewirtschaftung; der Wohnblock wurde für die Mitarbeiter des Forstbetriebes erstellt. Nach der Wende wurde das Gelände zunächst vom Amt für Forstwirtschaft genutzt. Später nutzte ein holzverarbeitender Betrieb die Hallen und Freianlagen. Nördlich des Holzhofes wurde ab 1996 der Wildpark Schorfheide eingerichtet.

4 Planungsvorgaben / Ausgangsbedingungen

4.1 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Groß Schönebeck (Schorfheide) liegt ein genehmigter FNP vor (Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. November 1997, genehmigt am 24.04.1998 durch LBBW Cottbus).

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Holzhofes als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Flächen des nördlich angrenzenden Wildparks sind als Sondergebiet „Wildpark“, die sonstigen umliegenden Flächen als „Wald“ dargestellt.

Zu den gewerblichen Bauflächen führt der Erläuterungsbericht u.a. aus: *Als gewerbliche Bauflächen werden die vom Leistenwerk an der Feld-/Rosenbecker Straße belegten Flächen, der Gewerbehof an der B 109 (südl. Ortseingang) sowie der sogenannte Holzhof an der B 109 (Richtung Prenzlau) dargestellt. Bei allen drei Standorten handelt es sich um Bestandsflächen, die für die betriebliche Entwicklung über ausreichende Spielräume verfügen. Weitere Gewerbeflächen sind nicht erforderlich. [...]*

Insgesamt wird die gewerbliche Entwicklung auf die Bestandsflächen konzentriert, die großflächige Gewerbebrache [hinter dem Schloss] - aus siedlungsstruktureller Sicht eine gravierende Fehlentwicklung - wird für eine verbesserte Einbindung der Siedlung in den Landschaftsraum zur Freifläche umgewidmet (FNP - Erläuterungsbericht S. 26).

4.2 Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Zone III (Pufferzone - Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin (festgesetzt durch die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin vom 12.09.1990, übergeleitet durch den Einigungsvertrag).

Die Zone III ist als „Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft“ definiert. Gemäß §§ 5 und 6 der Reservatsverordnung sind u.a.

- die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen,
- die Nutzung von Motorfahrzeugen außerhalb der Verkehrsflächen,
- die Erstaufforstung nichtbewaldeter Flächen,
- der großflächige Kahlschlag von Wäldern,
- die Wiederaufforstung mit nichtheimischen Arten,
- die Entfernung von Einzelbäumen, Alleen, Hecken und Baumgruppen

- sowie alle übrigen Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern

untersagt.

Von diesen Bestimmungen kann auf Grundlage des § 8 der Reservatsverordnung befreit werden.

4.3 Trinkwasserschutzgebiete (Schutzzonen III1 und III2)

Das Plangebiet liegt in den Trinkwasserschutzzonen III1 und III2 des Wasserwerkes Groß Schönebeck (Schorfheide). Eine Realisierung von Bauvorhaben ist daher nur mit Auflagen möglich. Entsprechend den zugrunde liegenden Rechtsverordnungen (VAwS, BbgWG, WHG)¹ sind (innerhalb der Schutzzone III1) daher sämtliche Maßnahmen, Bauten und Anlagen, die eine Verunreinigung durch grundwassergefährdende Stoffe hervorrufen oder begünstigen, grundsätzlich nicht gestattet. Die Grundwasserneubildung soll in den Schutzzonen weiterhin gewährleistet werden.

4.4 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 ist davon auszugehen, dass das Gelände ganz oder teilweise mit Altlasten kontaminiert ist. Laut Auskunft der zuständigen Behörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Barnim, besteht für folgende Flurstücke ein Altlastenverdacht:

Grundstück	Flur	Flurstücke
Technikstützpunkt Prenzlauer Chaussee	3	44 -51, 52/1, 53/1, 54/1, 55/1, 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1
	25	38/1 tlw.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen. Allerdings ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der bebauten Flächen wird noch von der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft (TLG) verwaltet. Die Fläche des vorhandenen Parkplatzes sowie mehrere Erschließungswege wurden 1997 von der Gemeinde erworben.

¹ Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 19. Oktober 1995 (GVBl. II S. 634); Brandenburgisches Wassergesetz vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302); Wasserhaushaltsgesetz).

Im Herbst 2000 wurden die Flächen von der TLG zum Verkauf ausgeschrieben.

4.7 Grünordnungsplan

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der die Belange von Natur und Landschaft zum Gegenstand hat.

Der GOP dient im Bebauungsplanverfahren als Fachgutachten und beleuchtet die Eingriffs- und Ausgleichsaspekte. Die Untersuchungsergebnisse werden unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen in einem weiteren Schritt in den Bebauungsplan aufgenommen (Sekundärintegration).

Zur Umsetzung des GOP in den Bebauungsplan macht der Grünordnungsplan begründete Vorschläge für zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen (Planungen, Nutzungsregelungen, Flächenfestsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen u.a.).

Der Bebauungsplan besitzt die Aufgabe, den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren. Methodisch geschieht dies im wesentlichen durch die Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan in die Planzeichnung sowie in die Begründung, wodurch die Ausgleichsmaßnahmen einen rechtsverbindlichen Charakter erhalten. Damit wird dem § 1a BauGB entsprochen.

Des weiteren haben die Festsetzungen des Bebauungsplans die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem GOP generell zu berücksichtigen, um ihre Realisierbarkeit zu gewährleisten.

Konfliktanalyse

Der GOP führt in diesem Zusammenhang aus:

„Die Gemeinde Groß Schönebeck beabsichtigt, im Untersuchungsgebiet die planerische Ordnung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes herzustellen und die Erschließung neu zu ordnen und zu sichern. Dazu gehört die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) und Mischgebieten (MI), die sich am bestehenden Gewerbegebiet orientieren und dieses abrunden.

Die Ausweisung eines Marktplatzes (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) dient als künftiger Standort für den Verkauf regionaler Produkte an einem touristischen Schwerpunkt (Wildtierpark).

[...]

Durch die Planungsabsicht entsteht ein Eingriff in Wald- und Grünflächen von insgesamt rund 15.000 m². Die Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die Sicherung von Waldflächen (V1 – V4) dient dem Erhalt naturräumlich wertvoller Strukturen im Plangebiet.

[...]

Insgesamt stehen als Ausgleichsmaßnahmen für den auftretenden Biotop- und Freiflächenverlust ca. 9.000 m² Flächen im Plangebiet zur Verfügung. Da der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs jedoch nicht ausreicht, sind weitere Maßnahmen im räumlichen Umfeld zu realisieren (Ersatzmaßnahmen)."

Tabelle: Bauflächen und Grundflächenzahlen

	Größe des Baugebiets [m ²]	GRZ	versiegelbare Fläche [m ²]	zusätzl. für Nebenanlagen
MI-1	5.660	0,4	2.264	1.132
MI-2	7.800	0,4	3.120	1.560
GEE-1	2.970	0,4	1.188	594
GEE-2	37.540	0,6	22.524	7.508
	53.970		29.096	10.794

Tabelle: Flächenbilanz

	Bestand		Planung
vollversiegelt	versiegelte Fläche [m ²]		versiegelbare Fläche [m ²]
Wohnhäuser	11.440	MI	5.384
Gewerbhallen		GE	23.268
		NA	10.794
Erschließung	18.405		
	29.845		39.446

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet von rund 0,96 ha. Für den Fall, dass dieses Potential ausgenutzt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken oder ersatzweise auf den festgesetzten Ausgleichsflächen vorzunehmen.

5 Bestandssituation

5.1 Nutzung

Die bisherige Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Holzhof“ war geprägt durch das Nebeneinander von Wohnen, holzverarbeitendem Gewerbe, einem Kleintierzuchtbetrieb, brachliegenden Flächen und tourismusbezogener Verkehrsinfrastruktur (Parkplatz des Wildparks).

Außerdem umfasst der Geltungsbereich angrenzende Waldbereiche.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Gelände des Holzhofes ist durch eine betonierte Zufahrtsstraße an die Bundesstraße B 109 angebunden. Diese Straße verläuft nördlich der Hallen und südlich des Verwaltungsgebäudes des Wildparks. Hinter (östlich von) den Hallen knickt die Straße auf das Betriebsgelände des holzverarbeitenden Betriebes ab. An dieser Stelle befindet sich auch die Parkplatzzufahrt, wobei der Verkehr zum Parkplatz vorfahrtberechtigt ist. Für PKW steht derzeit noch eine weitere Zufahrt zur Verfügung, die nördlich am Verwaltungsgebäude vorbei führt und westlich von diesem auf den Haupteinfahrtsweg mündet.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wege bzw. Hofbereiche der Betriebsflächen. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist lediglich ein mit Betonplatten befestigter Fahrweg vorhanden.

Der Parkplatz des Wildparks wurde Ende 1998 hergerichtet und durch Baumpflanzungen gegliedert. Die Oberfläche besteht aus Kies; die Parkbereiche sind durch liegende Baumstämme gekennzeichnet.

Fußgängerwege

Zwischen der Triftstraße (außerhalb des Plangebiets am Rand der Ortslage von Groß Schönebeck) und dem Holzhof verläuft ein Fußweg zum Wildpark, der in dieser Form 1998 angelegt wurde. Auf dem Gelände des Holzhofes verläuft der Weg derzeit über den alten Betriebsweg, der im großen Bogen zum Wildpark führt. Im Zuge der Bebauungsplanung soll die Trasse für eine direkte Fußgängerverbindung über das Gelände des Holzhofes durch Festsetzung eines Gehrechtes gesichert werden. Ein weiterer Fußweg verläuft an der Südgrenze des Holzhofes durch den Wald, der den Wohnblock mit dem Fußweg zur Triftstraße verbindet. Auch dieser Weg soll durch Festsetzung eines Gehrechtes gesichert werden.

5.3 Bauliche Anlagen

Auf dem Gelände befindet sich im westlichen Bereich ein dreigeschossiger Wohnblock (32 WE) in Blockbauweise. Parallel dazu stehen zwei große Hallen, die bis zum Frühjahr 2000 durch einen holzverarbeitenden Betrieb genutzt wurden. Die Fläche zwischen beiden Gebäuden ist betoniert. Quer zu den Hallen steht auf dem nördlichen Mischgebiet das eingeschossige ehemalige Sozial- bzw. Verwaltungsgebäude, das derzeit von der Wildpark Schorfheide GmbH genutzt wird. Der holzverarbeitende Betrieb nutzte ferner drei weitere Hallen in unterschiedlichen Ausführungen, die sich südlich des Parkplatzes befinden, und eine Tankstelle. Östlich davon stehen mehrere kleinere Hallen, von denen eine durch einen Kleintierzüchter genutzt wird.

An der Grenze zum Wildpark stehen zwei große Hallen, in denen Futtermittel und Maschinen für den Wildpark gelagert werden.

Ferner befinden sich auf dem Gelände einige zumeist stillgelegte Ver- und Entsorgungsgebäude (u.a. Heizwerk, Abwasserbecken (stillgelegt), Löschteich).

5.4 Technische Infrastruktur

Der Holzhof ist an zentrale Ver- und Entsorgungsnetze (Gas, Wasser, Elektrizität, Telekommunikation sowie Abwasser) angeschlossen. Die auf dem Gelände befindlichen Abwasserbeseitigungsanlagen sind nicht mehr in Betrieb.

B Inhalt des Bebauungsplans

1 Beschreibung der Entwicklungsvarianten

Um den gemeindlichen und öffentlichen Meinungsbildungsprozess zu unterstützen, wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung drei sich in der Zielrichtung deutlich unterscheidenden Varianten zur Diskussion gestellt. Damit wurde beabsichtigt, dass sich die beteiligten Bürgerinnen und Bürger in verschiedene anschauliche Szenarien hineinendenken konnten, um sich auf dieser Basis eine eigene begründete Meinung zu der gedachten bzw. möglichen Entwicklung bilden zu können.

Variante 1

Die erste Variante der angedachten Entwicklungen basierte zunächst auf dem derzeitigen Bestand des Holzhofes und versuchte, die vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Gewerbebetriebe und den Tierpark mit ihren jeweils speziellen Erfordernissen in den Mittelpunkt der Überlegungen zu stellen.

Die darüber hinaus vorgesehene Entwicklung versuchte, sowohl den bestehenden Betrieben und der Wohnbebauung Rechnung zu tragen als auch einer möglichen zukünftigen gewerblichen Entwicklung. Außerdem wurden die Verkehrsflächen neu gegliedert und den heutigen Erfordernissen (Straßenbreite, Stellplätze usw.) angepasst. Dabei wurde der Kern an vorhandener Wohnbebauung in ein Umfeld aus Wohn- und nicht störenden Arbeitsflächen eingebunden (Mischgebiet), ein großflächiger Parkplatz und ein Marktplatz vorgesehen und der Gewerbebereich neu strukturiert und erheblich erweitert.

Variante 2

Die zweite Variante zur zukünftigen Entwicklung des Holzhofes legte eine gänzlich andere Entwicklung zugrunde. Sie basierte auf der Annahme, dass sich langfristig kein wesentlicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen auf dem Holzhof-Areal ergeben würde. Somit stünde der brachliegende Teil der Fläche für eine anderweitige Verwendung zur Verfügung. Für eine solche Entwicklung war das Gebiet grundlegend neu zu strukturieren.

Neue zukunftssträchtige Nutzungen, die den Leitgedanken des FNP entsprechen, wurden für die Fläche angedacht. Die zweite Variante ging von einer verstärkten touristischen Entwicklung aus. Neben der Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe auf kleiner Fläche und einer Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnens im Mischgebiet (Kleingewerbe, Kunsthandwerk u.ä.), wurden die Flächen insbesondere für touristische Zwecke, wie Hotel, Ferienhausgebiet, Wohnmobilstellplätze und Campingplatz, jeweils in direkter Umgebung des Wildparkes vorgesehen. Ein Marktplatz und Stellplätze für den Tierpark wurden auch in dieser Variante ausgewiesen.

Variante 3:

Die dritte Variante einer zukünftigen Entwicklung versuchte, die beiden gegensätzlichen Entwürfe einer vorwiegend gewerblichen (Variante 1) und einer vorwiegend touristischen (Variante 2) Entwicklung der Flächen zusammenzuführen und eine Art Kompromissvorschlag zwischen diesen Extremen zu entwickeln.

Planentwurf September 1999

Im Ergebnis des Diskussionsprozesses wurde im Spätsommer 1999 ein Entwurf zum B-Plan „Holzhof“ entwickelt. Dieser basiert auf der Grundidee der Variante 1 mit Schwerpunkt in der gewerblichen Nutzung, der vor allem die Investitionsabsichten des holzverarbeitenden Betriebes berücksichtigte. Außerdem wurden weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen festgesetzt, die nach Möglichkeit vom Tourismusgewerbe genutzt werden sollten.

Planentwurf April 2001

Aufgrund der Aufgabe des holzverarbeitenden Betriebes im Frühjahr 2000 stellt sich die planerische Ausgangssituation nunmehr völlig anders dar; ein Erfordernis zur umfangreichen Neuausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen besteht nicht mehr.

Durch die Reduzierung der Größenordnung der festgesetzten Gewerbegebiete im nunmehr vorliegenden Entwurf wird außerdem der Forderung einzelner TöB entsprochen.

Das Grundgerüst des Entwurfs vom September 1999 - die vorhandenen Erschließungsstraßen und der Parkplatz - bildet auch beim überarbeiteten Entwurf die Vorgabe für die räumliche Zuordnung der Baugebiete.

Im Interesse einer flexiblen Nutzbarkeit wurde für die Baugebiete, die an den Parkplatz angrenzen, die Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet beibehalten.

Die wichtigsten Änderungen des überarbeiteten Entwurfs gegenüber dem Entwurf vom September 1999 sind:

- Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich des Wohnblockes sowie der benachbarten Halle;
- Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung der zweiten (nördlichen) Parkplatzzufahrt;
- Reduzierung der festgesetzten Gewerbegebiete im östlichen Teil des Geltungsbereichs;
- Weitgehende Sicherung des „Schutzwaldes“ nördlich des Parkplatzes;
- Ausweisung einer größeren Parkplatzfläche;
- Neuordnung der Fußwege.

Planentwurf Oktober 2001

Der erneut überarbeitete Entwurf entspricht der Empfehlung einzelner Träger öffentlicher Belange (TöB), das bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Baugebiet nun als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von tags 60 dB (A) und nachts von 45 dB (A) auszuweisen, um Nutzungskonflikten durch Geräuschmmissionen zwischen dem Gewerbe- und dem angrenzenden Mischgebiet vorzubeugen.

Die zweite wesentliche Änderung stellt der Wegfall der Festsetzung einer Wendemöglichkeit in Verlängerung der Haupterschließungsstraße dar. Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich dieser ehemals ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche wird nun auf Anregung der Bürgerbeteiligung nicht mehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Ausweisung einer Grünfläche mit Aufforstungsgebot repräsentiert die Fläche nun einen bedeutsamen Anteil der notwendigen Ausgleichsflächen im Plangebiet.

Außerdem wurde der Anregung, den Grünordnungsplan zu überarbeiten, gefolgt. Der überarbeitete GOP hat ergeben, dass ein Ausgleich der Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter möglich ist. Er benennt mögliche Kompensationsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan integriert wurden.

2 Städtebaulicher Grundgedanke

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 6 - „Holzhof“ wird in Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete untergliedert, die um den (bestehenden) Parkplatz angeordnet werden. Der die Baugebiete umgebende Waldbestand bleibt weitgehend erhalten.

Vor dem Eingangsbereich des Wildparks wird ein Marktplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt. Die Einrichtung eines Marktes an diesem rege besuchten Ausflugsziel soll vor allem auf die Bedürfnisse der Wildparkbesucher ausgerichtet werden. Darüber hinaus können an dieser Stelle regionaltypische Produkte (z.B. Wildfleisch) und Produkte der in Groß Schönebeck (Schorfheide) ansässigen Betriebe angeboten werden.

Als Haupterschließung des Geländes dient weiterhin die bestehende Zufahrt mit Anbindung an die B 109. Diese wird über den Parkplatz geführt, um die östlichen Flächen des Holzhofes zu erschließen. Die weitere innere Erschließung auf den einzelnen Grundstücken ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Das Mischgebiet im Bereich des Verwaltungsgebäudes kann beispielsweise durch Beherbergungseinrichtungen genutzt werden; im südlichen könnten sich - unter Nutzung der bestehenden Halle Handwerksbetriebe ansiedeln. Die optischen Beeinträchtigungen sind durch geeignete Pflanzmaßnahmen zu minimieren.

C Planinhalt

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund des Konfliktpotentials mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin. Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr (siehe 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet) sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen

Damit sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Die ausgewiesenen Mischgebiete befinden sich nördlich und südlich der Hauptzufahrt. Sie umfassen den Bereich des Verwaltungsgebäudes, den vorhandenen Wohnblock sowie die westlich der beiden großen Hallen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Die an den Wildpark grenzenden Baugebiete und das Gebiet südlich der großen privaten Grünfläche werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Zulässiger Störgrad im eingeschränkten Gewerbegebiet

Der zulässige Störgrad (Lärm) wird aufgrund der umliegenden empfindlicheren Nutzungen auf ein Maß für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe reduziert.

Für den Fall, dass die Art der in einem Gebiet unterzubringenden Anlagen nicht detailliert genug bekannt ist, ist in DIN 18005 Teil 1 die Modellierung durch Flächenschallquellen mit einem nutzgebietsabhängigen flächen-bezogenen Schalleistungspegel vorgesehen. Die vorgeschlagenen Pegel von 60 dB für Gewerbegebiete sind im vorliegenden Fall wegen der ungenügenden

Differenzierung nach Tag- und Nachtzeitraum sowie etwaigen Nutzungseinschränkungen nicht anwendbar.

Stattdessen wird auf Werte zurückgegriffen, die vom Niedersächsischen Landesamt für Immissionsschutz für verschiedene Gebietsnutzungen als dem Stand der Technik entsprechend vorgeschlagen werden:

Tabelle: zulässige Lärmpegel

Gebietsnutzung	mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel dB (A)		festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel dB (A)	
	tags	nachts	tags	nachts
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	57,5...62,5	42,5...47,5	60	45
uneingeschränktes Gewerbegebiet GE	62,5...67,5	47,5...52,5	65	50

Zulässig sind nur Anlagen, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tags 60 dB(A)/m² Flächenbezogener, maximal zulässiger Schalleistungspegel in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr (1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)

nachts 45 dB(A)/m² Flächenbezogener, maximal zulässiger Schalleistungspegel in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr

nicht überschreiten.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 allgemein zulässig. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sind allgemein nicht zulässig.

Damit sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind,
2. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen für die Baugebiete getroffen:

	MI-1	MI-2	GEe-1	GEe-2
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,6
Z	3	3		
H	12	12	12	12

Das Maß der baulichen Nutzung wird demnach durch die Festsetzungskombination einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe OK - im Mischgebiet ergänzt durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) - bestimmt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ ist in Gewerbegebieten entbehrlich, da mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe zum einen den Bestimmungen des § 16 Abs. 3 BauNVO (Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) hinreichend Rechnung getragen wird und auch eine größtmögliche Flexibilität der internen Nutzung geschaffen werden kann, bei gleichzeitiger Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (i.V. mit dem Verlauf der Baugrenzen) und der Höhenentwicklung.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der dem jeweiligen Baufenster zugeordnete festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch technische Aufbauten sowie selbständige Werbeanlagen und Werbeträger ist ausnahmsweise zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt für alle Baugebiete 12,0 m.

Diese Festsetzung zur Beschränkung der Bauhöhen dient der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. In gewerblich genutzten Bereichen prägen häufig größere Gebäudekörper das Erscheinungsbild. Die für den Betrachter wirksam werdende Oberkante der Gebäude ist somit ein entscheidendes Merkmal für die städtebauliche Wirkung. Die getroffene Festsetzung stellt dabei aus städtebaulicher Sicht einen Kompromiss zwischen den Anforderungen an gewerblich genutzte Bauwerke und einer für das Landschaftsbild verträglichen Höhenentwicklung dar.

Während eine Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei gewerblich genutzten Gebäuden aufgrund der

unüblichen Geschosshöhen nicht zweckmäßig erscheint, kann durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe eine genaue, einfach zu handhabende Maßbestimmung erreicht werden. Dagegen wird für das festgesetzte Mischgebiet zusätzlich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) auf maximal 3 Vollgeschosse beschränkt.

2.2 Grundflächenzahl GRZ

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete GRZ=0,6 sowie für Gewerbegebiete GRZ=0,8. Eine Ausnutzung der gesetzlich zulässigen Obergrenze ist hier jedoch nicht erforderlich - zumal diese Dichtewerte im ländlichen Bereich unüblich sind - so dass die zulässige GRZ für das Gewerbegebiet GEE-2 mit 0,6 und für die Mischgebiete MI-1 und MI-2 sowie für das Gewerbegebiet GEE1 mit 0,4 festgesetzt wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v. H. für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zulässig, soweit eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird. Die vom Gesetzgeber eingeräumte Möglichkeit, die sog. Überschreitungs-GRZ abweichend zu bestimmen, ist in diesem Fall nicht wahrzunehmen, da diese durch die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO hinreichend eingeschränkt wird.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In allen festgesetzten Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 - „Holzhof“ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig ist eine „erweiterte“ offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 90 m.

Mit dieser Festsetzung wird der bestehende Gebäudebestand hinreichend berücksichtigt; die vorhandenen Hallen sind bis zu 90 m lang.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i. V. mit § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind so festgesetzt worden, dass nach der Parzellierung möglichst großzügige Baufelder entstehen, um einen großen Dispositionsspielraum für die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und parallel zu den festgesetzten Wegerechten beginnt im Hinblick auf die Ausgestaltung einer Grünflächenzone die überbaubare

Fläche erst 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenzlinie des Wegrechtes.

Bei den an den Wald grenzenden Baugebieten werden die Baugrenzen mit Abständen zwischen 5 und 20 Metern festgesetzt.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind untergliedert in **Straßenverkehrsflächen** sowie **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**. Im Planungsgebiet Holzhof handelt es sich bei letzterem um die Ausweisung eines Marktplatzes und einer Fläche für Stellplätze.

Mit dem festgesetzten öffentlichen Parkplatz wird die bestehende Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert und flächenmäßig erweitert. Dadurch kann der Stellplatzbedarf des Wildparks - außer bei Sonderveranstaltungen - befriedigt werden.

Mit dem festgesetzten Marktplatz verfolgt die Gemeinde die Zielstellung, den Verkauf regionaler Produkte an einem touristischen Schwerpunkt zu ermöglichen.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bei den Grünflächen handelt es sich im Plangebiet um private Grünflächen. Zur Verbesserung der Grün- und Freiflächen-situation, auch im Hinblick auf die ökologische Wirksamkeit und die Erholungsfunktion, steht hierbei die Schaffung und der Erhalt von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Vordergrund sowie – auf den Grünflächen südlich der Haupteinfahrtsstraße – die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen und der Erhalt des Waldbestandes im Vordergrund.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Mit dem festgesetzten Gehrecht wird der Fußweg zum Wildpark planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird der vorhandene Weg zwischen Wohnblock und dem Fußweg zum Wildpark (südlich der festgesetzten Gewerbegebiete) planungsrechtlich gesichert.

7 Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen und Pflanzfestsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen gemäß Pflanzlisten durchzuführen.

Eingriff - Ausgleich

Anpflanzungen von Bäumen sowie von Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen aus den Pflanzlisten Bäume und Sträucher durchzuführen. Die Pflanzlisten und das Berechnungsschema für die Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ausgleich für die Versiegelung ist je angefangener 200 m² neuversiegelter Fläche 15 Sträucher aus der Pflanzliste Sträucher und ein Baum aus der Pflanzliste Bäume (Mindeststammumfang 14/16 cm) innerhalb des jeweiligen Baugebietes oder auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A 2 anzupflanzen.

Für die auftretenden Waldverluste durch die Planung sind Aufforstungen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im lokalen Umfeld vorzusehen. Die ökologische Bedeutung der Waldbestände wird durch einen erhöhten Ausgleichsansatz gewürdigt. Im Rahmen von Vermeidungsmaßnahmen schlägt der GOP zudem zur Sicherung naturräumlich wertvoller Strukturen den Erhalt von Wald- und Forstflächen vor.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Flächenbilanz	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz zum Bestand
Bebaute, versiegelte und verdichtete Flächen	42.730	57.740	+ 15.010
Wald- und Forstflächen	169.120	158.380	- 10.740
Grün- und Freiflächen	25.750	21.480	- 4.270
Versiegelungsgrad	Bestand	Planung	
	20,7 %	27,7 %	

Es ist gemäß dieser Tabelle ein flächenmäßiger Eingriff in biotische und abiotische Schutzgüter von rund 15.000 m² festzustellen, der ausgeglichen werden muss. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Entsiegelung, Anpflanzung und Aufforstung auf ca. 9.000 m² Fläche und 120 anzupflanzende Bäume vor. Die 17 anzupflanzenden Bäume für den möglichen Verlust innerhalb der Baufelder, sind als Ersatzmaßnahme auf der Fläche A3 auf der Flur 35 zu pflanzen. Da auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff flächenmäßig nur teilweise ausgeglichen werden kann, müssen Ersatzmaßnahmen nach §14 BbgNatSchG realisiert werden, insbesondere als Kompensation für entstehende Waldverluste und für Beein-

trächtigungen des Boden-/ Wasserhaushaltes durch Neubebauung und -versiegelung. Für diese außerhalb des Plangebietes liegenden erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurden die Flächen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt. Die Sicherung dieser Ausgleichsflächen erfolgt durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde im Rahmen von städtebaulichen Verträgen.

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebiets Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen mit anschließender Sukzession bzw. weiterführenden Maßnahmen vorgesehen.

Auf den Flächen der beiden Gruben ist zudem eine Altlastenuntersuchung und ggf. -beseitigung erforderlich. Diese Flächen dienen teilweise (gilt für die im Wald gelegene Grube) der Ersatzaufforstung von Waldflächen, die an anderer Stelle im Plangebiet verloren gehen.

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche des zentralen Parkplatzes sind teilzuentriegeln.

Durch diese Maßnahmen ist eine Verbesserung von im Wasserschutzgebiet bedeutsamen Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen gewährleistet.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der westlichen Hauptzufahrt des Holzhof-Geländes ist auf z. T. zuvor entsiegelten Flächen die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen als Ersatzanpflanzungen für Baumverluste vorgesehen.

Auf dem Parkplatz ist der Baumbestand von 35 Bäumen zu erhalten.

7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die dem Wildpark vorgelagerten Saumbereiche sind für die Aufforstung nach § 9 LWaldG bzw. für das Anpflanzen von Bäumen und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzlisten vorgesehen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, das Baugebiet vom angrenzenden Wildpark optisch abzugrenzen. Weitere Aufforstungsflächen befinden sich südlich des ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzes, östlich des Öllagers und auf der Flurstück 41 Flur 25 westlich des Plangebiets.

Ersatzmaßnahme (außerhalb des Plangebietes)

E1 Aufforstungsfläche

Die Gemeinde hat sich in einem Selbstbindungsbeschluss verpflichtet, die Fläche mit der Bezeichnung FlurFlurstückder Gemarkung Groß Schönebeck (Schorfheide) in einer Größe von 1,3 ha für eine Aufforstung zur Verfügung zu stellen.

E2 Entsiegelungsfläche

Die Gemeinde hat sich in einem Selbstbindungsbeschluss verpflichtet, die Fläche mit der Bezeichnung FlurFlurstückder Gemarkung Groß Schönebeck (Schorfheide) in einer Größe von 0,5 ha für eine Entsiegelung zur Verfügung zu stellen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt vollständig in der Zone 3 (Pufferzone - Schutzgebietsstatus LSG) des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin.

8.2 Trinkwasserschutzzonen III1 / III2

Das Plangebiet liegt in den Trinkwasserschutzzonen III1 und III2 des Wasserwerkes Groß Schönebeck (Schorfheide). Die Grenze zwischen beiden Zonen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

9 Hinweise

9.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans „Holzhof“ werden **mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit** Bodendenkmale vermutet.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei Entdeckungen von Spuren, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hinweisen könnten, ist die Fundstätte mindestens **fünf Werktage** in **unverändertem Zustand** zu erhalten (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG)

9.2 Altlastenverdacht / Altstandorte

Die Flurstücke 44-46, 50, 51, 243 - 254, 258 - 275 der Flur 3 sowie das Flurstück 41 (tw.) der Flur 25 werden im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altstandorte (Technikstützpunkt Prenzlauer Chaussee) geführt.

9.3 Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist anfallendes Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung zuzuführen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

9.4 Bauabstand zum Wald (Haftungsfreistellung der Waldbesitzer)

Nach Brandenburgischem Landeswaldgesetz ist ein Bauabstand von 25 m zu vorhandenen Waldflächen einzuhalten. Alternativ dazu kann ein geringerer Abstand vorgesehen werden, wenn der

Waldeigentümer von seiner Haftungsverpflichtung (z. B. Schäden durch herunterfallende Äste oder umstürzende Bäume) freigestellt wird.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Eingriffe in den Naturhaushalt, durch Ausgleichsmaßnahmen, die im parallel zum B-Plan aufzustellenden Grünordnungsplan bestimmt und in den B-Plan-Entwurf integriert wurden, ausgeglichen werden.

2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes bedingen finanzielle Auswirkungen. Hierzu gehören:

- der Ausbau der Erschließungsanlagen,
- die Herstellung der Stellplatzanlage,
- die Herrichtung des Marktplatzes
- die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen sind umlagefähig.

E Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22. April 1993.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994, geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und andere Gesetze vom 18. Dezember 1997.

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208) geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1992 (GVBl. I S. 510), durch Art. 13 BbgFRG vom 17.12.1996 (GVBl. I S. 384) und durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

F Anlage Pflanzlisten

Verwendungsvorschläge für Bepflanzungen / Auswahl

Pflanzliste Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> *	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten *	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i> *	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i> *	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> *	Gem. Esche
<i>Malus domestica</i> *	Kultur-Apfel und Kultursorten
<i>Malus sylvestris</i> *	Wild-Apfel
<i>Populus nigra</i> *	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> *	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i> *	Kultur-Birne und Kultursorten
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche
<i>Salix alba</i> in Sorten *	Silberweide
<i>Salix fragilis</i> *	Bruch-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Gew. Eberesche
<i>Tilia cordata</i> *	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i> *	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i> *	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i> *	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i> *	Feld-Ulme

* Heimische Gehölze

¹ Diese Arten sind aufgrund der Gebietscharakteristik und im Zusammenhang mit der bestehenden Bepflanzung als sinnvolle Ergänzung zu den heimischen Arten anzusehen.

Pflanzliste Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas *	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel
Corylus avellana *	Waldhasel
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Frangula alnus *	Faulbaum
Lonicera xylosteum *	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa *	Schlehe
Ribes rubrum *	Rote Johannisbeere
Rosa canina *	Hundsrose in Sorten
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rubiginosa *	Wein-Rose
Rubus caesius *	Kratzbeere
Rubus fruticosus *	Gew. Brombeere
Rubus idaeus *	Echte Himbeere
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus in Sorten *	Gem. Schneeball

* Heimische Gehölze

¹ Diese Arten sind aufgrund ihres Vorkommens im Gebiet als sinnvolle Ergänzung zu den heimischen Arten anzusehen.