

Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“
Satzung 29. August 2012

Begründung



Gemeinde Schorfheide
Ortsteil Altenhof

Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“
Satzung 29. August 2012

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Schorfheide
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide OT Finowfurt

Ansprechpartner:
Manuela Brandt, Leiterin des Bauamtes

Tel.: 03335 / 45 34 20
Fax: 03335 / 45 34 37

Auftragnehmer:

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung
und Projektsteuerung
Kaiserin-Augusta-Allee 101
10553 Berlin

Tel.: 030 / 421 62 13
Fax: 030 / 421 62 15

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Dirka Kuhlmann

Berlin, August 2012
(Bearbeitungsdatum)

Inhalt

I	Planungsgegenstand	2
1	Vorbemerkungen	2
	1.1 Anlass und Erforderlichkeit	2
	1.2 Verfahren	2
2	Räumliche Situation	11
	2.1 Lage Altenhofs im Siedlungsgefüge	11
	2.2 Entwicklung und Bedeutung des Ortes.....	13
	2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans	14
	2.4 Bestandssituation im Plangebiet.....	15
3	Planerische Ausgangslage	18
	3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung.....	18
	3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	19
II	Planinhalt, Festsetzungen, Begründung	20
1	Planungsziele	20
2	Beschreibung des Vorhabens	21
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	22
	3.1 Eingriffs- und Ausgleichsaspekte.....	22
	3.2 Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft	23
4	Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Begründung	24
	4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	24
	4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Bestimmungen	29
	4.3 Örtliche Bauvorschriften	31
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	32
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	36
1	Auswirkungen auf die Umwelt	36
2	Auswirkungen auf den Finanzhaushalt	36
IV	Anlagen	36
1	Gesetzliche Grundlagen	36
2	Bebauungsplan – Planzeichnung mit Textteil	37

I Planungsgegenstand

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Altenhof ist einer von neun Ortsteilen der Gemeinde Schorfheide, die am 26.10.2003 aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Finowfurt und Groß Schönebeck (Schorfheide) hervorgegangen ist.

Am 06. Oktober 2004 hat die Gemeinde Schorfheide den Selbstbindungsbeschluss für das strategische Entwicklungskonzept „Strategien für Altenhof“ gefasst. Damit wurde u.a. das Ziel bestätigt, die Gesamtentwicklung von Altenhof als touristischen Standort am Werbellinsee zu fördern. Als Schwerpunktmaßnahme des Konzeptes verfügt die Qualifizierung und Aufwertung der öffentlichen Liegewiese über eine hohe Priorität innerhalb der im Konzept aufgezählten Maßnahmen.

Auch die Machbarkeitsstudie für die Entwicklung touristischer Infrastruktur am Werbellinsee von 2001 sieht die „Aufwertung der Liegewiese sowie die Qualifizierung des Badebereichs“ als wichtige Maßnahme vor.

Der Bereich der Badewiese in Altenhof befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (vgl. Teil I Kap. 3.3). Um die geplanten Nutzungen realisieren zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt. Gleichzeitig sollen durch die Planung die bestehenden Rechtskonflikte in Bezug auf den baulichen Bestand beseitigt werden.

1.2 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 02.03.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ (damals noch unter der laufenden Nummer 30) gefasst.

Am 21.02.2005 gab es einen ersten Abstimmungstermin mit der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung. Hierdurch konnten bereits erste umweltrelevante Hinweise im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerrunde in Altenhof am 06.04.2005. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2005.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 27.04.2005 die Ziele der Raumordnung mit. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ ist an die Ziele der Raumordnung angepasst worden.

In ihrer Sitzung am 22. Juni 2005 prüfte die Gemeinde Schorfheide das Ergebnis der Abwägung der frühzeitig vorgebrachten Stellungnahmen und billigte den Entwurf des B-Plans Nr. 530 „Badewiese Altenhof“. Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen an der Planung:

a) Änderungen am Regelungsinhalt der Planung

aufgrund Abwägung der Stellungnahmen der Behörden:

- Die Arrondierung des Einfamilienhausgebiets mit drei weiteren Einfamilienhäusern (Wohngebiet WA 2) entfällt aufgrund der problematischen Situation in diesem Bereich. Die Gründe hierfür sind im Wesentlichen die Lage im Landschaftsschutzgebiet, im Außenbereich und (teilweise) im Uferschutzbereich sowie eine zu befürchtende Landschaftsbildbeeinträchtigung. Außerdem ist die Absicht, drei weitere Eigenheime zu errichten, nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Der Geltungsbereich der Planung wird dementsprechend angepasst. Er umfasst nun die Flur 2, Flurstücke 215 teilweise, 6/2, 7/1, 8/1, 9/1, 9/3, 10/1, 10/2, 22 und 23 der Gemarkung Altenhof.
- Die Festsetzungen des B-Plans werden hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung konkretisiert: Für die Flächen für besondere Nutzungszwecke wird nun die Überbaubarkeit für „bauliche Anlagen“ (inkl. Nebenanlagen) bestimmt. Für das zu sanierende Sanitärgebäude wird zudem die Überschreitungs-GRZ von 50 % für Nebenanlagen ausgeschlossen, weil diese zur Bestandssicherung nicht erforderlich ist und die Versiegelungsbilanz nur negativ beeinträchtigen würde.
- Es wird zur Sicherung der Erhaltung der vorhandenen Bäume festgesetzt, dass das Fällen von Bäumen nur innerhalb der für besondere Nutzungszwecke festgesetzten Flächen bzw. der ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig ist.
- Es wird textlich festgesetzt, dass die Uferpromenade sowie die festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufgrund ästhetischer und Landschaftsverträglichkeitsaspekte mit wassergebundener Oberfläche anzulegen sind.
- Die Waldflächen im östlichen Bereich des Plangebiets werden anstatt als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ nun als Waldflächen festgesetzt, um mit der Festsetzung dem Bestand zu entsprechen.

aufgrund Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es wird die Vermeidungsmaßnahme „Verzicht auf die Anlage eines Cafés/ Biergartens auf dem Flurstück 6/2“ widerrufen. Damit wird die Anlage eines Cafés/ Biergartens auf diesem Flurstück – jedoch an anderer Stelle als ursprünglich beabsichtigt – nun doch zugelassen. Beabsichtigt ist die Anlage eines Biergartens oder Cafés in Form eines Rundhauses oder Oktagons mit umlaufender Terrasse. Die maximale Grundfläche wird mit 180 m² festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m. Die Begründung wird darauf hinweisen, dass parallel zum Offenlageverfahren beim Amt für Forstwirtschaft Eberswalde für die betroffene Fläche ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt wird.

aufgrund veränderter Planungsabsichten der Gemeinde:

- Es entfällt die textliche Festsetzung, dass die Uferpromenade ausnahmsweise durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahren werden darf.
- Die verkehrliche Erschließung der gastronomischen Angebote an der Badewiese wird nun über den bestehenden Stichweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Diese Straße wird nun bis zur Badewiese, zu deren Gunsten das Wohngebiet geringfügig verkleinert wird, verlängert, so dass die Badewiese an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angrenzt.
- Als grünordnerische Kompensation für die Festsetzung und Verlängerung der neuen Erschließungsstraße inklusive Baumfällungen werden Entsiegelungsmaßnahmen bestimmt und Baumpflanzungen festgesetzt.
- Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 23 entfällt.
- Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet (im Vorentwurf WA 1) wird hinsichtlich einer reinen Bestandssicherung angepasst. Die GRZ beträgt nun 0,24. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen wird ausgeschlossen.
- Für das planungsrechtlich zu sichernde Imbissgebäude (Fläche für „Gastronomie“) wird das textlich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geändert. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen wird mit 180 m² festgesetzt (nicht wie bisher nur 50 m²). Es handelte sich hierbei um eine Korrektur im Sinne einer Anpassung des festgesetzten Maßes an das Maß des bestehenden Imbissgebäudes. Das vorhandene Gebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 110 m². Die Festsetzung lässt eine erweiterte Form des vorhandenen Imbissgebäudes zu (im Rahmen der Sanierung ist die Anlage von Terrassen vorgesehen).
- Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für besondere Nutzungszwecke keine Einfriedungen zulässig sind.

b) Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter / aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

- In der Planzeichnung wird die Lage im Bodendenkmalbereich nachrichtlich übernommen. Die Begründung weist auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern und die zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen hin.
- Die Begründung weist darauf hin, dass die Planung zur Badestelle (wasserseitig) in einem zum B-Planverfahren separaten Verfahren (strom- und schiffahrtspolizeiliches Genehmigungsverfahren) erfolgt.
- Der Hinweis, dass Niederschlagswasser zu fassen und oberflächlich zu versickern ist, wird als Empfehlung für die Bauausführung in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.
- Es wird der Hinweis aufgenommen, dass errichtete Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen des Landesumweltamtes Brandenburg oder anderer Betreiber bei der

Bauausführung zu berücksichtigen sind sowie dass Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde grundsätzlich durch jeden Grundstückseigentümer zu dulden sind.

- Die Hinweise zum Umgang mit Kampfmitteln im Falle eines Fundes werden in die Begründung aufgenommen.
- Der Hinweis zur Beachtung vorhandener Telekommunikations (TK)-linien bei der Bauausführung wird als Hinweis in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

c) Redaktionelle Klarstellungen, Ergänzungen, Korrekturen

- Die Angabe des zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücks 10/1 fehlte in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Planzeichnung, obwohl die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung korrekt war. Die Beschreibung des Geltungsbereichs wird dahingehend korrigiert, dass auch das Flurstück 10/1 Gegenstand des Geltungsbereichs ist. Die Flurstücksnummer wird in der Planzeichnung ergänzt.
- Im Umweltbericht wird die Berechnung der zusätzlichen Flächenversiegelung, die sich aus den Festsetzungen des B-Plans ergibt, ausführlicher dargelegt. Die Berechnung der Neuversiegelung in den Baufeldern wird tabellarisch offen gelegt.
- Die Eingriffe gegenüber dem „Schutzgut Mensch“ durch die Badestelle und dem für die Freizeit vorgesehenen Angebot werden im Umweltbericht zum B-Plan hinsichtlich der vorgebrachten Einwände erneut geprüft. Es wird das Ergebnis dargelegt, dass keine Eingriffe gegenüber dem Schutzgut „Mensch“ zu erwarten sind.
- In der Begründung wird dargelegt, wie die Wasserver- und -entsorgung im Plangebiet vorgesehen ist.

In derselben Sitzung wurde der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 25.07.2005 bis zum 25.08.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

Aufgrund von Unsicherheiten bezüglich des Erhalts öffentlicher Fördermittel für die Erneuerung der kommunalen Steganlage ruhte das Bebauungsplanverfahren bis zur Bewilligung der Fördermittel in 2010, da der vorliegende Bebauungsplan parallel zum Nachbarbebauungsplan Nr. 529 „Steganlage Altenhof“ fortgesetzt werden sollte.

In ihrer Sitzung am 14.12.2011 prüfte die Gemeinde Schorfheide das Ergebnis der Abwägung der zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen und billigte den überarbeiteten Entwurf des B-Plans Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ in seiner geänderten Fassung. Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen an der Planung:

a) Änderungen am Regelungsinhalt der Planung

aufgrund Abwägung der Stellungnahmen:

- Der Standort der geplanten zweiten gastronomischen Einrichtung (ursprünglich „Biergarten“) wird – zum Zwecke der Konzentration beider baulichen Anlagen an einem Standort – zum bestehenden Sanitärgebäude verlegt, da der zuvor geplante Standort im gesetzlich geschützten Biotop nicht ausgleichbar gewesen wäre. Die zulässige Grundfläche wird so reduziert, dass keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotopflächen mehr betroffen sind. Es wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „gastronomische Einrichtung“ und mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt nur noch 120 m² festgesetzt. Als zulässige Nutzung wird eine gastronomische Einrichtung in Kombination mit einer Sanitäreinrichtung festgesetzt.

Hinweise: Durch die Änderung wird die zusätzliche Bodenversiegelung reduziert und es sind keine Baumverluste mehr zu besorgen. Es wird keine Aufforstungs- bzw. Biotopentwicklungsmaßnahme mehr zum Ausgleich erforderlich.

- Da im Bereich des Flugplatzes Finow durch dessen Überplanung keine Entsiegelungsflächen mehr zur Verfügung stehen, wird die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften und Boden nun mittels der Anpflanzung von 6 Jungbäumen auf der Liegewiese kompensiert.

aufgrund veränderter kommunaler Planungsziele:

- Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ wird die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen mit 150 m² für das Hauptgebäude und 90 m² für Nebenanlagen festgesetzt (zuvor insgesamt 180 m²). Durch die Änderung werden zusätzliche 60 m² Fläche für die bereits genehmigte, barrierefrei zugängliche Frei-Terrasse zwischen dem Imbissgebäude und der Uferpromenade planungsrechtlich gesichert.
- Zur Klarstellung, dass auf der öffentlichen Badewiese touristische Infrastrukturanlagen geplant sind, wird die Zweckbestimmung „Badewiese“ umbenannt in „Badewiese mit Gastronomie“. Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, in offener Bauweise zugelassen werden können.
- Die Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ und „gastronomische Einrichtung“ werden als Bestandteile der Badewiese festgesetzt; mittels Flächenabgrenzung erfolgt eine Standortfixierung auf die im Bestand vorbelasteten Flächen. Um die Einordnung baulicher Anlagen in den Grüncharakter und die Erholungsfunktion der Badewiese zu gewährleisten, werden Einfriedungen auf der Badewiese ausgeschlossen und Sichtschutzanlagen nur als Heckenpflanzungen zugelassen.
- Auf der Badewiese wird die vorhandene Feuerstelle als Fläche mittels einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Feuerstelle“ gesichert.

- Die GRZ im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird in Anpassung an den baulichen Bestand – inklusive vorhandener Hundezwinger – geringfügig von 0,24 auf 0,26 erhöht. Ein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht verbunden, da es sich um eine Bestandssicherung und um keine geplante Neuversiegelung handelt.
- Da es sich bei der im B-Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche um eine zu verlängernde bestehende Stichstraße handelt, wird sich das Straßenprofil im zu verlängernden Abschnitt am Bestand orientieren (Mischverkehrsfläche, wassergebunden, nur ca. 2,5 m breite Fahrspur). Um die Eingriffe in Natur und Landschaft infolge des Straßenausbaus auf ein Minimum zu reduzieren, wird festgesetzt, dass innerhalb Straßenverkehrsfläche nur ein maximal 2,5 m breiter Fahrweg gebaut werden darf.
- Die Festsetzung, dass das Fällen von Bäumen nur innerhalb der Flächen für besondere Nutzungszwecke bzw. auf den Verkehrsflächen zulässig ist, entfällt, da infolge der Neuverortung der Fläche „gastronomische Einrichtung“ keine Baumverluste mehr zu erwarten sind. Die vier Weiden im Bereich der geplanten Verlängerung der Erschließungsstraße sind zu erhalten, da die Weiden durch die geplante Fahrspur nicht beeinträchtigt werden.
- Die Festsetzung, dass die Uferpromenade im wassergebundenen Aufbau anzulegen ist, wird gestrichen. Stattdessen wird festgesetzt, dass die Uferpromenade mit wasserdurchlässigen, landschaftstypischen Naturmaterialien in Brauntönen zu befestigen ist. Es wird der Belag Terraway empfohlen. Dieser Belag ergibt ein homogenes, landschaftsangepasstes Bild und bietet Vorteile für die ganzjährige Nutzung insbesondere durch Rollstuhlfahrer und Inliner. Im Gegensatz zum wassergebundenen Aufbau können keine Schlaglöcher entstehen.

b) Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter / aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

- Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im Umweltbericht entsprechend der veränderten Planungsinhalte überarbeitet. Das mittlerweile erneuerte Imbissgebäude an der Uferpromenade wird dabei als Bestandssicherung bewertet und nicht mehr als Eingriff. Der Kompensationsumfang wird entsprechend angepasst.
- Im Textteil des Bebauungsplans wird der Hinweis aufgenommen, dass die Einteilung des Straßenraums nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.
- Das auf der festgesetzten Fläche für Wald vorhandene Biotop (Restbestockung natürlicher Waldgesellschaften gemäß § 32 BbgNatSchG) wird im Bebauungsplan (Planzeichnung, und Textteil) nachrichtlich übernommen. In der Begründung werden entsprechende Erläuterungen aufgenommen.
- In der Planzeichnung wird das Symbol für „Bodendenkmalbereich“ eingetragen. Die Ausführungen in der Planung werden dahingehend korrigiert, dass sich das Plangebiet nicht mehr nur teilweise, sondern vollständig im Bodendenkmalbereich befindet.

- Der bestehende Hundezwinger auf dem Flurstück 23 wird in der Plangrundlage ergänzt.
- Die Pflanzliste wird auf der Planzeichnung ergänzt und es wird in der Begründung darauf hingewiesen, wozu die Vorgabe einer Pflanzliste dient.
- Die festgesetzten Flächen mit besonderem Nutzungszweck werden gemäß Planzeichenverordnung (Ziffer 15.4) nur durch eine Flächenbegrenzungslinie begrenzt und nicht mehr zusätzlich mit Buchstaben gekennzeichnet.
- In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Hinweise aufgenommen,
 - dass eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin vorliegt
 - dass für Vorhaben innerhalb der 50-m-Uferschutzzone eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises vom Bauverbot an Gewässern gemäß § 48 BbgNatSchG erforderlich ist und dass für die gastronomische Einrichtung an der Uferpromenade mit Schreiben vom 15.08.2005 eine entsprechende Genehmigung erteilt wurde
 - und dass gemäß § 31 Wasserstraßengesetz die Errichtung von Anlagen an Bundeswasserstraßen (hier: Werbelliner Gewässer) einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung bedarf, wenn hierdurch verkehrsmäßige Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

c) Redaktionelle Klarstellungen, Ergänzungen, Korrekturen

- Die Ausführungen in der Begründung werden an den aktuellen Stand zur Entwicklung der Steganlage, an die aktuellen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie an den neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde angepasst.
- In der Begründung wird gestrichen, dass für die Errichtung baulicher Anlagen auf Waldflächen ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden muss, da keine bauliche Anlagen mehr auf Waldflächen geplant sind
- In der Begründung wird die Aussage korrigiert, dass das bestehende Imbissgebäude auf einem veränderten Standort festgesetzt wird. Der bestehende Standort an der Grenze zum Flurstück 23 bleibt; es wird nur die bereits genehmigte Erweiterung der baulichen Anlage planungsrechtlich gesichert.
- Im Umweltbericht wird dargelegt, dass die Schutzziele des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin von dem Vorhaben nicht nachhaltig und erheblich berührt werden.

In derselben Sitzung wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgt im Zeitraum vom 16.01.2012 bis einschließlich zum 15.02.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Planentwurf aufgefordert.

In ihrer Sitzung am 06. Juni 2012 prüfte die Gemeinde Schorfheide das Ergebnis der Abwägung der zum geänderten Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen und billigte den Bebauungsplanentwurf in seiner geänderten Fassung. Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen an der Planung:

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen an der Planung:

a) Änderungen am Regelungsinhalt des Bebauungsplans

- Zum Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung im Umfang von 150 m² Fläche werden keine Baumpflanzungen mehr auf der Badewiese festgesetzt (entfallene Ersatzmaßnahme E1), sondern es wird eine Entsiegelungsmaßnahme im Umfang von 150 m² Entsiegelungsfläche in Groß Schönebeck – auf dem Flurstück, 304 der Flur 7 – bestimmt (neue Ausgleichsmaßnahme A1 außerhalb des Plangebiets).

Hinweise: Die Maßnahme ist durch die Gemeinde in geeigneter Weise zu sichern. Die Pflanzliste 1 entfällt, da keine Baumpflanzungen mehr vorgesehen sind.

- Da auf der öffentlichen Badewiese ein adäquates Naherholungsangebot für die Allgemeinheit mit angemessener infrastruktureller Ausstattung geschaffen werden soll, wozu neben Gastronomie und Sanitäreinrichtung auch weitere Nutzungsangebote zählen können, wird der Nutzungszweck der Teilfläche am Standort des alten Sanitärgebäudes von "gastronomische Einrichtung" in „Gastronomie / Freizeit“ geändert. Es wird textlich bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist, die dem Erholungszweck der Badewiese entsprechen (bisher zulässig: „gastronomische Einrichtung in Kombination mit einer Sanitäreinrichtung“).

b) Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter / aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften, redaktionelle Klarstellungen, Ergänzungen und Korrekturen

- Die grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Der Katastervermerk wird dahingehend ergänzt, dass die Planunterlage auch die Bäume nachweist. Die auf der Planzeichnung dargestellten Verfahrensvermerke werden auf das erforderliche Maß reduziert.
- Im Punkt „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wird die Rechtsgrundlage korrigiert (§ 81 Absatz 10, nicht Absatz 9). Es wird die Formulierung „örtliche Bauvorschriften“ anstelle „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ verwendet. Die Passagen bezüglich des Uferschutzgebotes werden hinsichtlich der Rechtsgrundlage (§ 61 BNatSchG) korrigiert.
- Das Bundesnaturschutzgesetz wird als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan aufgenommen.

- In der Begründung wird klargestellt, dass die Badewiese zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung dient. Es wird betont, dass auf ihr untergeordnete bauliche Anlagen, die zu ihrer nutzungsspezifischen Grundausstattung gehören (z.B. Sitzgelegenheiten, Mülleimer und Unterstellhütten) allgemein zulässig sind.
- In der Begründung wird klargestellt, dass die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gastronomie / Freizeit“ (Standort Sanitärgebäude) nicht über die Stichstraße im Plangebiet und damit auch nicht über den im Privateigentum befindlichen Teil der Badewiese erschlossen wird, sondern über die Bergstraße, an welche das Grundstück angrenzt.
- In der Begründung wird klargestellt, dass eine Befahrbarkeit der Uferpromenade durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nicht beabsichtigt ist.
- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt hat.
- Die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Badewiese einzuhaltenden Bestimmungen werden zur Information als Hinweise in den Begründungsteil zum Bebauungsplan aufgenommen (Badegewässerverordnung, Trinkwasserverordnung und Lebensmittelhygienevorschriften).
- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass alle Vorhaben, die Berührungspunkte zum Werbellinsee haben (z.B. Bepflanzungen, Errichtung von Bauwerken, Einleitungen, Entnahmen, Kreuzungen, Parallelbauten), mit dem WSA Eberswalde abgestimmt werden und ggf. entsprechende Genehmigungen eingeholt werden müssen.
- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß § 5 Abs. 5 BbgBauO als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten sind.
- In der Begründung werden konkretisierende Hinweise zur Versorgung der Bebauungen mit neuen Telekommunikationslinien und bezüglich eines eventuellen Anschlusses an das Stromversorgungsnetz der E.ON edis AG aufgenommen.
- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass alle neuen Versorgungsleitungen gemeinsam im Rahmen einer koordinierten Gesamterschließung verlegt werden sollten.

In derselben Sitzung wurde gemäß § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen, die Stellungnahmen der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – des Landkreises Barnim – erneut einzuholen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig.

In ihrer Sitzung am 29. August 2012 prüfte die Gemeinde Schorfheide das Ergebnis der Abwägung der durch den Landkreis vorgebrachten Stellungnahme. Im Ergebnis der Abwägung wurden lediglich Hinweise in die Planung aufgenommen, die keine Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans haben:

Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter / aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften, redaktionelle Klarstellungen, Ergänzungen und Korrekturen

- In der Begründung zum Bebauungsplan wurden klarstellende Hinweise dahingehend aufgenommen, dass die auf der Badewiese geplanten Nutzungen über die festgesetzte Stichstraße (bezogen auf die Fläche „Gastronomie“) bzw. über die Bergstraße (bezogen auf die Fläche „Gastronomie / Freizeit“) an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden sind.
- In der Begründung wird zur Ausgleichsmaßnahme A1 (Bodensiegelung in Groß Schönebeck) der Hinweis aufgenommen, dass die Maßnahmenfläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt wird und dass vor Realisierung der Maßnahme das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu beteiligen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ wurde in derselben Sitzung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

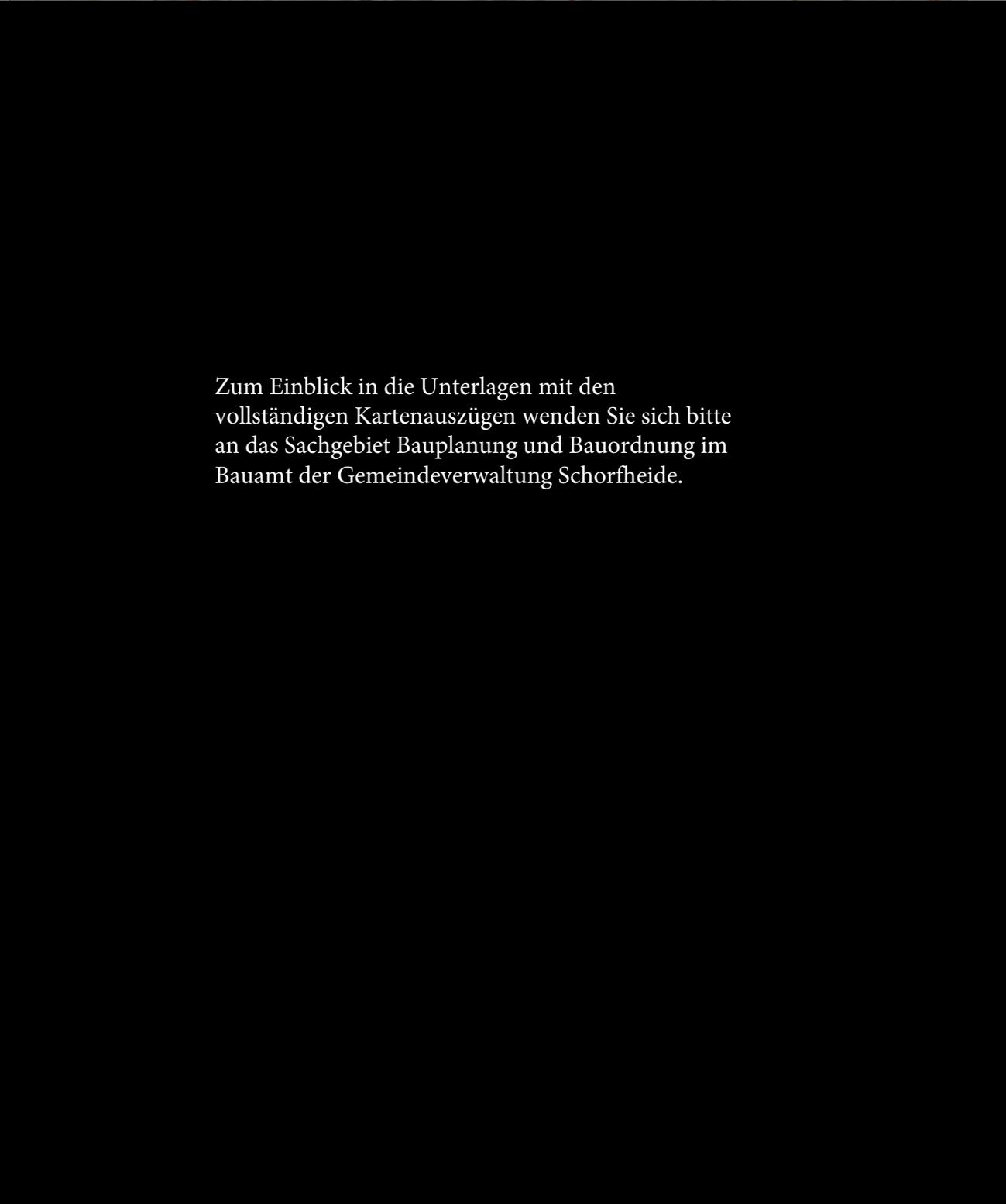
(Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ unterliegt gemäß § 10 Abs. 2 und § 246 Abs. 1a BauGB nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht. Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.)

2 Räumliche Situation

2.1 Lage Altenhofs im Siedlungsgefüge

Altenhof liegt im nordbrandenburgischen Wald- und Seengebiet am östlichen Ufer des Werbellinsees im Landkreis Barnim. Die nähere Umgebung ist durch den Werbellinsee und die westlich angrenzenden Waldgebiete gekennzeichnet. Altenhof liegt als einziger Werbellinsee-Anrainerort mit der Ortslage unmittelbar am See. Von Berlin Mitte ist Altenhof in nordöstlicher Richtung ca. 60 km entfernt und gehört zum Berliner Naherholungsgebiet. Über die A 11 (Ausfahrt „Werbellinsee“) ist der Ort optimal an das Autobahn-Netz angeschlossen.

Der Werbellinsee gehört mit einer Fläche von 786 ha zu den größten Seen im Landkreis Barnim. Der tiefe und langgestreckte (10 km Länge) eiszeitliche Rinnensee ist landschaftlich reizvoll in die Waldgebiete der Schorfheide eingebettet. Durch seine große Wasserfläche und Tiefe bietet er vielfältige Möglichkeiten für nahezu alle Wassersportarten. Über den Werbellinkanal ist der See an die Ost-West-Wasserstraßen (Oder-Havel- und Finowkanal) angebunden. Altenhof befindet sich inmitten des „Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin“.



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

Lage Altenhofs (Straßenkarte Berlin-Brandenburg 1 : 200.000)

2.2 Entwicklung und Bedeutung des Ortes

Siedlungsgeschichte

Die ersten Spuren einer Besiedlung reichen bis in das Jahr 3000 v. Chr. Zurück; Scherbenfunde deuten auf die spätere Besiedlung während der Bronzezeit hin. Doch erst die Slawen ließen sich dauerhaft im Gebiet des heutigen Altenhofs nieder.

Die Entwicklung des Dorfes Altenhofs beginnt mit der Eroberung des heutigen Landkreises Barnim durch die Askanier im 13. und 14. Jahrhundert als zur Machtsicherung die Burg Breten am Ufer des Werbellinsees errichtet wurde. Im Schatten der Burg entwickelte sich im 16. Jahrhundert ein Wirtschaftshof direkt am Werbellinsee, einst auch „Alter Hof“ genannt. Die Burg wurde im 17. Jahrhundert nahezu völlig zerstört, dennoch blühte die Gegend im Zuge des 30-jährigen Kriegs auf. Die erste Erwähnung des Ortes Altenhof erfolgte 1663 im ältesten Lichterfelder Kirchenbuch.

1748 ließ Friedrich II. ein Büdnerdorf anlegen. 1774 zählte der Ort 70 Einwohner, welche von der Waldarbeit und vom Fischfang lebten. 1900 bestand der Ort aus 40 Häusern und es begann der Aufstieg von Altenhof zur „Sommerfrische“, als die Verzweigung des Ortes in nordöstlicher (Bergstraße) und südwestlicher (Lindenstraßengebiet) begann.

1906 wurde der Friedhof in der Friedenstraße angelegt und 1917 das Erholungsheim der Hirschstiftung, späteres „August-Bebel-Heim“. Die Jugendherberge „Brunoldhaus“ wurde 1926 gebaut. 1931 wurde der Park an der Schiffsanlegestelle geschaffen und vier Jahre später die Betonstraße nach Joachimsthal gebaut.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Altenhof zum beliebten Ausflugsort. Es entstanden Gastronomie und das Beherbergungsgewerbe; die Personenschiffahrt auf dem Werbellinsee entwickelte sich. Nach dem 2. Weltkrieg entstanden Bungalows und Kleingartenanlagen sowie Campingplätze. Aus Berlin, vom Alexanderplatz, gab es eine Buslinie nach Altenhof. Am Ende der fünfziger Jahre wurde der FDGB der Hauptorganisator der Erholungseinrichtungen in Altenhof und der Ort entwickelte sich zum Urlaubszentrum.

Nach der politischen Wende wurden die vorhandene Gastronomie und andere Gewerbe privatisiert. Es entstanden neue Gaststätten und Pensionen. Straßen im Ort wurden instandgesetzt, das Wasser- und Abwassersystem wurde modernisiert und viele Einwohner sanierten ihre Häuser. 1999 entstand eine neue Schifffahrtslinie nach Finowfurt.

Altenhof verfügt heute über 671 Einwohner (Stichtag 31.01.2011) mit zunehmender Tendenz seit ca. 2000. Besonders in den Sommermonaten vervielfacht sich das Personenaufkommen jedoch durch die zahlreichen Besucher und Touristenströme erheblich. Als herausragende Besuchermagneten sind vor allem die nahegelegene Europäische Jugenderholungs- und Begegnungsstätte Werbellinsee (EJB) sowie die am Werbellinsee befindlichen Campingplätze Am Spring und Süßer Winkel zu nennen. Aber auch an

der Badestelle und der dazugehörenden Liegewiese in Altenhof herrscht während der Badesaison Hochbetrieb.

Die Flächengröße Altenhofs beträgt rund 203 ha.

Wirtschaftliche Bedeutung

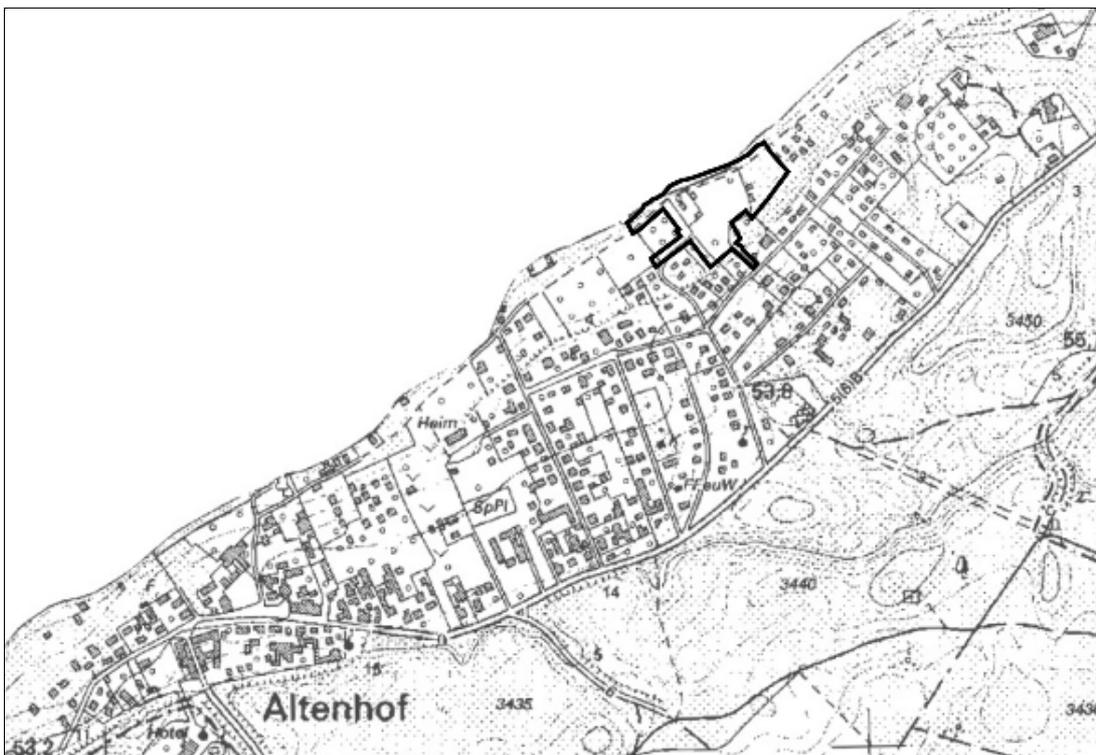
Der Tourismus entwickelt sich mehr und mehr zu einem tragenden Wirtschaftszweig in der Region um den Werbellinsee. So gewinnt auch in Altenhof der Fremdenverkehr immer mehr an Bedeutung. Angebote im Bereich des wasserbezogenen Tourismus konzentrieren sich entlang der Uferpromenade mit Boots- und Fahrradverleih „Am Breten“, kommunale Slipanlage und Steganlage, Fahrgastschiffahrt „Wiedenhöft“, Liegewiese mit Badestelle sowie das Restaurant „Am See“ mit Pension. Auch der Wassersportverein „Werbellinsee e.V.“ und der Wassersportclub „Altenhof e.V.“ verfügen über Betriebsgebäude an der Promenade.

Weitere gewerbliche Einrichtungen im Ort sind Hotels/Pensionen, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe und ein Lebensmittelgeschäft.

Hervorzuheben ist die nahe bei Altenhof gelegene Europäische Jugenderholungs- und Begegnungsstätte (EJB), eine der größten Kinder- und Jugendeinrichtungen Europas, die wichtige Impulse nicht nur für den Kinder- und jugendbezogenen Tourismus gibt.

2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beim ca. 1,9 ha großen Planungsbereich handelt es sich um Flächen des Werbellinseeufers im Bereich der Badewiese in Altenhof mit ihren Randbereichen und je ein nordöstlich und südwestlich angrenzendes Grundstück.



Ausschnitt aus der topographischen Karte 1 : 10.000

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 215 teilweise, 6/2, 7/1, 8/1, 9/1, 9/3, 10/1, 10/2, 23, 259 und 260 der Gemarkung Altenhof, Flur 2.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

2.4 Bestandssituation im Plangebiet



Plangrundlage: Bestandskarte Altenhof „Mitte“ aus dem Jahr 2003

Nutzung

Durch das nördliche Plangebiet verläuft entlang des Werbellinseeufers die neu gestaltete Uferpromenade. Die Rasenfläche der Badewiese wird in den Sommermonaten, u.a. im Zusammenhang mit der angrenzenden Badestelle am Seeufer, zum Zwecke der Freizeit und Erholung genutzt. Auf ihr befinden sich ein in den letzten Jahren neu hergerichtetes Imbissgebäude sowie – im Übergangsbereich zwischen Wald und Liegewiese – ein sanierungsbedürftiges und aktuell nicht betriebenes Sanitärgebäude. Außerdem findet man auf der Liegewiese eine offene Feuerstelle vor, die regelmäßig für ein Lagerfeuer genutzt wird.

Auf der Fläche, welche sich westlich an die Wiese anschließt, befindet sich ein Einfamilienhaus. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich Waldflächen.

Fotos zum Bestand:



Liegewiese



Sanitärgebäude (außer Betrieb)



Neues Imbissgebäude an der Uferpromenade



Weg von der Bergstraße zur Badewiese



Wohnhaus



Uferpromenade

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Waldstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Das im Plangebiet liegende Wohngrundstück und das Imbissgebäude an der Uferpromenade sind über eine von der Waldstraße abgehende private Stichstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

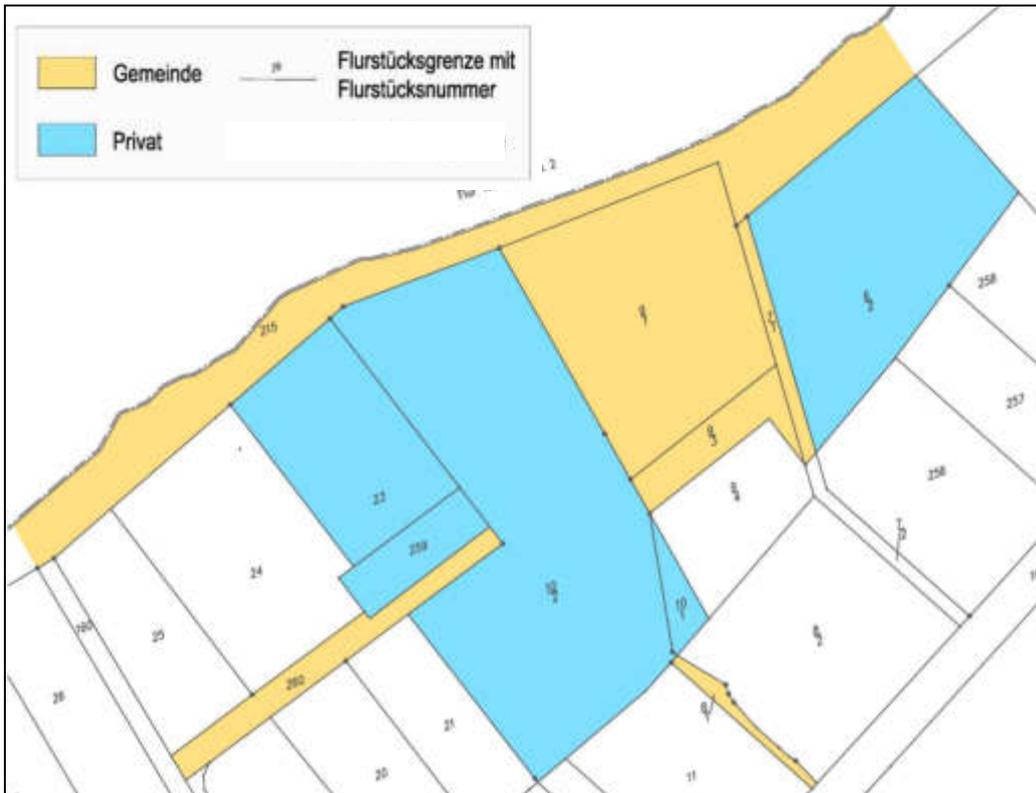
Die Badewiese ist fußläufig sowie mit dem Fahrrad über die Uferpromenade zu erreichen. In Ausnahmefällen, z.B. für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen, darf die Uferpromenade mit Kfz befahren werden. Von der Bergstraße – in Hanglage – verläuft zwischen zwei eingezäunten Grundstücken ein öffentlich zugänglicher Weg über Treppen hinab zur Badewiese.

Der auf der Badewiese im Übergangsbereich zum Wald befindliche Standort des alten Sanitärgebäudes ist über die Bergstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. (Es gehört demselben Eigentümer wie das daran angrenzende, außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 258, wodurch eine Erschließung der hier geplanten Nutzung über die Bergstraße gewährleistet ist.)

Die für das geplante Vorhaben erforderliche technische Erschließung (Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation) ist über vorhandene Hauptversorgungsleitungen gesichert. Die Planung und Verlegung weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Eigentümer

Folgender Eigentümerkarte ist zu entnehmen, dass es sich beim Plangebiet zum Teil um kommunale Flächen (Uferpromenade, Erschließungsstraße [als Teil der Altenhofer Waldstraße], Teil der Liegewiese, Badestelle und Fußweg zur Bergstraße) und zum Teil um private Flächen (Wohngrundstück, Teil der Liegewiese mit Imbissgebäude, Grundstück mit Sanitärgebäude) handelt.



Eigentümerkarte

Die öffentliche Nutzbarkeit der im Privateigentum befindlichen Teilflächen ist in geeigneter Weise zu sichern.

3 Planerische Ausgangslage

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung werden von den Bundesländern Berlin und Brandenburg gemeinsam erarbeitet. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist seit dem 15. Mai 2009 in Kraft. Er konkretisiert die Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2007 und setzt einen übergeordneten Rahmen für künftige räumliche Entwicklungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die auf nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert und umgesetzt werden sollen.

Seine Ziele und Grundsätze sind von den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Für die vorliegende Planung sind folgende raumordnerische Ziele und Grundsätze relevant:

- Die **Festlegungskarte 1** zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen. Die Grundversorgung für Altenhof wird innerhalb der amtsfreien Gemeinde Schorfheide abgedeckt. Zentralörtliche Funktionen (gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung) erfüllt für sie das Mittelzentrum Eberswalde.

- Laut **Grundsatz 1.1 (4)** des LEP B-B sollen die ländlichen Räume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden.
- Der Werbellinsee und die nordwestlich an ihn angrenzenden Gebiete, jedoch nicht die Ortslage von Altenhof, gehören zum festgelegten „Freiraumverbund“, in dem laut **Grundsatz 5.1** des LEP B-B bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zukommt.
- Weiterhin gilt der **Grundsatz aus § 6 LEPro 2007**, dass die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten oder hergestellt werden sollen und siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Dabei werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung durch Regionalpläne vorgegeben, welche aus dem LEP B-B zu entwickeln und zu vertiefen sind.

Der Landkreis Barnim gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim, innerhalb derer sektorale Teilpläne erarbeitet werden. Mit dem Inkrafttreten des LEP B-B wurden die sachlichen Teilpläne zur zentralörtlichen Gliederung verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Für die Planungsregion Uckermark-Barnim gibt es derzeit keinen Integrierten Gesamtregionalplan. Der sachlichen Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“¹ weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Rohstoffen und keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung in Altenhof aus.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide ist am 27.02.2009 in Kraft getreten. Das Leitbild des FNP's wird gebildet aus folgenden Oberzielen:

- Entwicklung der Ortsteile der Gemeinde Schorfheide gemäß ihrer jeweiligen funktionalen Bedeutung
- Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung
- Schutz der Qualitäten des Natur- und Landschaftsraums
- Erhalt und ortsangepasste Entwicklung der dörflich geprägten Ortslagen sowie der landwirtschaftlichen Standorte.

¹ Entwurf 2011

Die in Altenhof ausgewiesenen Sondergebiete entsprechen dem Leitgedanken, die Funktionen Fremdenverkehr und Erholung im Ort zu sichern.

Der FNP Schorfheide stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ und den nordöstlichen Teil als Waldfläche dar. Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück wird als Wohnbaufläche dargestellt:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet betrachtet werden.

II Planinhalt, Festsetzungen, Begründung

1 Planungsziele

An der Badestelle und der dazugehörigen Liegewiese herrscht während der Badesaison Hochbetrieb. Teile der Wiese befinden sich jedoch in Privateigentum, was einen Unsicherheitsfaktor hinsichtlich der langfristigen Bestandssicherung darstellt. Außerdem fehlen adäquate ergänzende infrastrukturelle Angebote zur Liegewiese wie z.B. sanitäre oder gastronomische Einrichtungen.

Die Gemeinde Schorfheide beabsichtigt, die öffentliche Liegewiese in ihrem Bestand – in Abstimmung mit den Privateigentümern – planungsrechtlich zu sichern und sie mittels der Zuweisung von im Zusammenhang mit ihrer Erholungsfunktion stehenden weiteren Nutzungen und Infrastrukturmaßnahmen qualitativ aufzuwerten.

Damit wird sowohl der Sicherung von Bereichen des Plangebiets zu Naherholungszwecken für die Bewohner Rechnung getragen als auch der Schaffung attraktiver touristischer Angebote für erholungssuchende Besucher und Touristen.

Letztendlich soll durch die Planung das bestehende Wohngebäude westlich der Liegewiese planungsrechtlich gesichert werden.

2 Beschreibung des Vorhabens

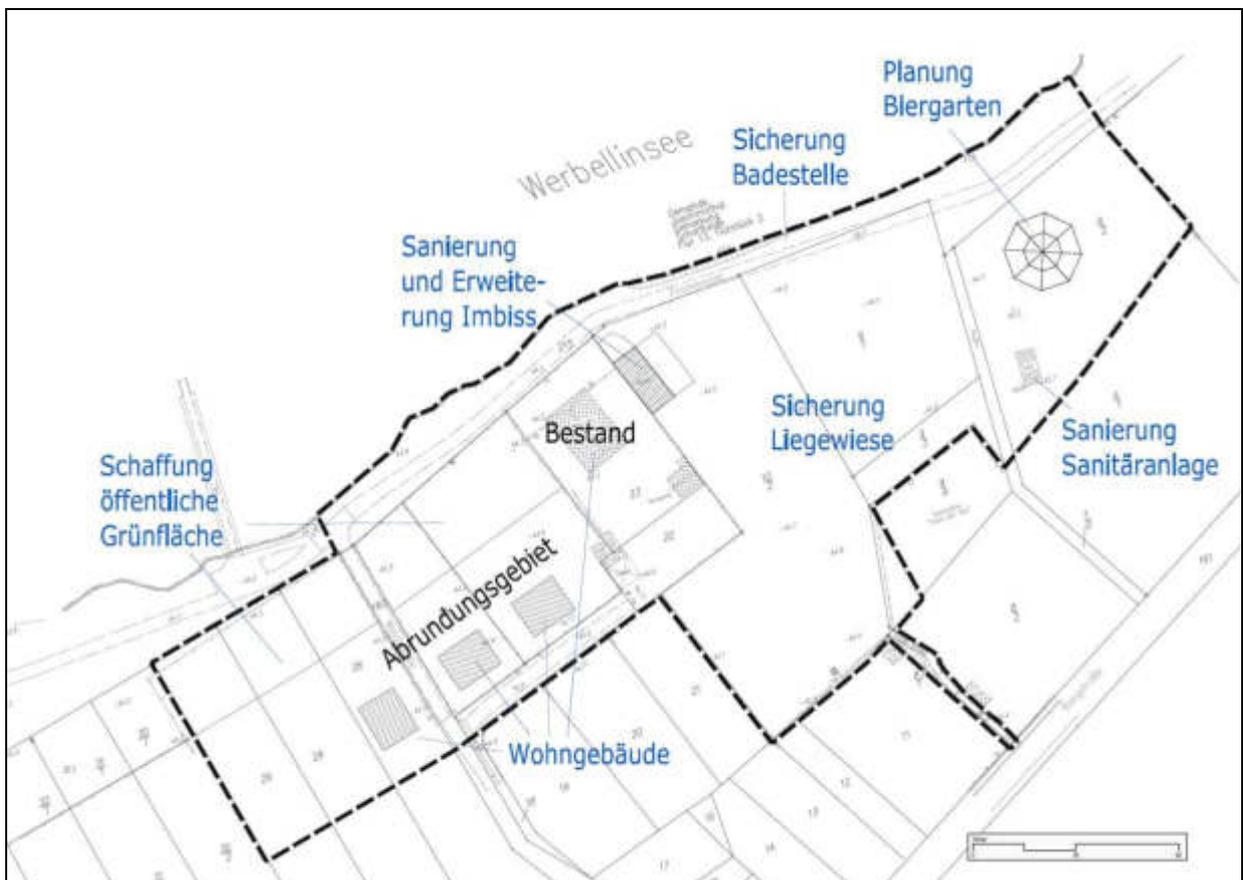
Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Schorfheide hat im Vorgriff auf den Bebauungsplan Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets angestellt. Hiernach sollen die Badestelle und die Liegewiese langfristig als öffentlich nutzbare Flächen gesichert und in ihrer Erholungsfunktion aufgewertet werden

Der Imbiss an der Uferpromenade soll in diesem Kontext saniert und erweitert werden (was mittlerweile realisiert worden ist) und auch die Sanitäreanlage soll instandgesetzt werden.

Bestandteil des Konzepts war die Einplanung eines zusätzlichen Nutzungsangebots, das ursprünglich in Form eines oktagonförmigen Biergartens vorgesehen war, im aktuellen Planungsentwurf aber zu dem Standort des Sanitärgebäudes versetzt wurde und nicht mehr auf eine rein gastronomische Nutzung ausgerichtet ist.

Das ursprüngliche Konzept sah außerdem die Erweiterung der Wohnnutzung um drei weitere Grundstücke im Sinne einer Abrundung des bestehenden Wohngebiets vor. Die aktuelle Fassung des Bebauungsplans hat dagegen im Ergebnis des Abwägungsprozesses nur noch die Bestandssicherung des einzelnen bestehenden Wohngrundstücks zum Inhalt.



Städtebauliches Konzept für das Plangebiet „Badewiese“ (Stand 2005)

Wesentlicher Planinhalt

Die Fläche der Liegewiese wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Badewiese mit Gastronomie**“ festgesetzt.

Die Teilfläche der Badewiese, auf der sich das Imbissgebäude befindet, wird für den besonderen Nutzungszweck „**Gastronomie**“ vorgehalten. Darüber hinaus wird im Übergangsbereich zu der angrenzenden Waldfläche eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „**Gastronomie / Freizeit**“ festgesetzt, auf der zusätzliche Angebote für die Nutzer der Badewiese untergebracht werden sollen. Diese Fläche wird über die Bergstraße erschlossen.

Der Standort der auf der Badewiese angelegten **Feuerstelle** wird per Festsetzung gesichert.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen der Uferpromenade und dem Werbellinseeufer werden als **Parkanlage** in ihrem Bestand gesichert. Eine Fläche direkt am Werbellinseeufer wird als **Badeplatz** festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Wohngebäudes wird die an die Liegewiese westlich angrenzende Fläche als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Das Maß der zulässigen Nutzung wird hier auf ein Minimum reduziert, so dass eine reine Bestandssicherung der aktuellen Wohnnutzung ohne Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet wird.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets sowie des Imbissgebäudes auf der Badewiese erfolgt über die Festsetzung des von der Altenhofer Waldstraße abzweigenden öffentlichen Stichweges als **Straßenverkehrsfläche**.

Ebenfalls im Sinne der Bestandssicherung werden die Uferpromenade als **Fuß- und Radweg** und die fußläufige Verbindung zwischen Bergstraße und Liegewiese als **Fußweg** festgesetzt.

Zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan **naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen** festgesetzt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Eingriffs- und Ausgleichsaspekte

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Belange von Natur und Landschaft zum Gegenstand hat. Der Umweltbericht dient im B-Planverfahren als Gutachten und beleuchtet die Eingriffs- und Ausgleichsaspekte. Untersucht werden dabei insbesondere die Folgen des geplanten Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Zur Gewährleistung eines Ausgleichs der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft macht der Umweltbericht begründete Vorschläge zur Vermeidung, zum Ausgleich oder

zum Ersatz der vorbereiteten Eingriffe. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher grundsätzlich in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben vorzugsweise in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen. Ein Ausgleich/Ersatz wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan in einem separaten Teil beigelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die städtebauliche Abwägung einzustellen. Zur Kompensation bzw. zur Vermeidung der Eingriffe werden unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen die im Rahmen der Umweltprüfung empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als rechtsverbindliche gründordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder als außerhalb des Plangebiets zu sichernde Maßnahmen bestimmt, sofern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kein ausreichendes Kompensationspotenzial zu Verfügung steht. Damit wird dem § 1a BauGB entsprochen, wonach umweltschützende Belange in der Planung zu berücksichtigen sind.

3.2 Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung sind laut Ergebnisse der Umweltprüfung nachfolgend zusammengefasste Auswirkungen auf Schutzgebiete sowie Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden (detaillierte Ausführungen siehe Umweltbericht).

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des **Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin**. Die Verordnung zur Festsetzung des Biosphärenreservates bestimmt einen Vorrang für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Neben dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Naturraumes wird auch die besondere Bedeutung des Biosphärenreservates für die Erholungsnutzung benannt. Laut Umweltprüfung werden die Schutzziele der als Landschaftsschutzgebiet gesicherten Zone III des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin von dem Vorhaben nicht nachhaltig und erheblich berührt.

Überdies ist aufgrund des generellen **Bauverbots an Gewässern** gemäß § 61 BNatSchG für geplante baulichen Anlagen innerhalb der 50-m-Uferschutzzone eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Letztlich sind bei der Planung die Schutzziele des **FFH-Gebietes 347 „Werbellinkanal“** zu berücksichtigen, welches neben dem Werbellinkanal den gesamten Werbellinsee einschließlich der Uferbereiche umfasst. Der Schutzzweck des FFH-Gebietes ergibt sich zum einen aufgrund seiner Bedeutung als wichtiges Element im Biotopverbund Oder, Havel und Havel-Seengebiete und zum anderen aus den im Gebiet signifikant vorkommenden Lebensraumtypen und Arten nach Anhängen I und II der FFH-Richtlinie.

Die signifikanten Lebensräume und Tierarten des FFH-Gebiets sind laut Umweltprüfung in Teilen potentiell durch das hier vorliegende Vorhaben betroffen: Als besondere Gefährdungsfaktoren für den Werbellinsee als Lebensraumtyp des Anhanges 1 der FFH-Richtlinie werden insbesondere Nährstoffeinträge und die Übernutzung durch Erholungsbetrieb genannt. Der Umweltbericht kommt jedoch zum Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine entsprechenden zusätzlichen Beeinträchtigungen verbunden sind. Darüber hinaus kommen einige Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet vor, die jedoch ebenfalls nicht durch das vorliegende Vorhaben beeinträchtigt werden.

Eingriffe in Belange des Arten- und Biotopschutzes

- unerhebliche Reduktion von Lebensräumen und Teillebensräumen durch zusätzliche Bodenversiegelung

Eingriffe in das Schutzgut Boden

- nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen mit allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch eine zusätzliche Versiegelung Boden im Umfang von 150 m²

Eingriffe in das Schutzgut Wasser

- nicht erheblicher Eingriff in das Schutzgut durch Reduktion der Bodenpassage des Grundwassers und der Regenwasserrückhaltefähigkeit im Plangebiet

Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft

- nicht erheblicher Eingriff in das Schutzgut durch die Umsetzung der Sonneneinstrahlung in Wärmeenergie über den zusätzlich versiegelten Flächen

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild

- unerhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Sicherung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen auf der Badewiese

4 Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Begründung

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung des im Plangebiet vorhandenen Wohnbaubestands in Form eines einzelnen Wohngrundstücks.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

*Festsetzung:*im allgemeinen Wohngebiet

GRZ (Grundflächenzahl): 0,26

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten werden ausgeschlossen.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

*Festsetzung:*im allgemeinen Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

FH (Firsthöhe): 8 m

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der dem jeweiligen Gebäude (Mittelpunkt der Grundfläche) nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Kommen mehrere Bezugspunkte im Abstand von 5 m in Betracht, so gilt der höchstgelegene. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe der Gebäude.

Begründung:

Die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus dem Bestand ab und entspricht den ortsüblichen Bebauungsformen. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus dem Bestand ab. Mit der absoluten Höhenbegrenzung der Gebäude wird ein höhenmäßig harmonisches Maß zur Einfügung in die Landschaft und an die Nachbarbebauung festgelegt. Sie dient der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch massive Gebäude.

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

*Festsetzung:*im allgemeinen Wohngebiet

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise werden die ländliche Prägung des Gebiets unterstrichen und der städtebaulich gewünschte Charakter eines Einfamilienhausgebiets sichergestellt.

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

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- eine Straßenverkehrsfläche
- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“.

Hinweis:

Die Einteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Begründung:

Die Festsetzung des vorhandenen Stichwegs von der Waldstraße Richtung Badewiese als **Straßenverkehrsfläche** dient der Sicherung der Erschließung des Wohngrundstücks und – mittels der Verlängerung des Straßenverlaufs entlang des Wohngrundstücks – des Imbissgebäudes an der Uferpromenade, das sich auf dem an die Straße angrenzenden privaten Grundstück mit der Flurstücksnummer 10/2 befindet.

Die Festsetzung der vorhandenen Uferpromenade als **Fuß- und Radweg** dient ihrer Bestandssicherung. Die Promenade soll auch in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer, nicht jedoch für den Kfz-Verkehr, nutzbar sein.

Die Festsetzung der Wegeverbindung zwischen der Bergstraße und der Liegewiese als **Fußweg** dient der Bestandssicherung dieser Verbindung zur Gewährleistung einer optimalen fußläufigen Erreichbarkeit der Liegewiese von der Bergstraße kommend.

Die Einteilung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehsteig, Verkehrsgrün u.ä.) erfolgt auf der Ebene der Bauausführungsplanung und ist daher nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 9 BauGB)

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Grünflächen festgesetzt:

- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badewiese mit Gastronomie“
- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“
- eine private Grünfläche ohne konkrete Zweckbestimmung.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist als standortgerechter Landschaftsrasen anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Sitzgelegenheiten zulässig. Eingeschossige bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, können in offener Bauweise zugelassen werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² für das Hauptgebäude und 90 m² für Nebenanlagen zulässig. Die Firsthöhe darf 5 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, gemessen vom Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche, nicht überschreiten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Gastronomie/Freizeit" die Errichtung baulicher Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck der Badewiese entsprechen. Die maximale Grundfläche beträgt 120 m². Die Firsthöhe darf 8 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, gemessen vom Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche, nicht überschreiten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Badewiese mit Gastronomie" ist auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Feuerstelle“ die Anlage einer offenen Feuerstelle zulässig.

Hinweis:

Auf der Badewiese sind untergeordnete bauliche Anlagen, die zu ihrer nutzungsspezifischen Grundausstattung gehören (z.B. Sitzgelegenheiten, Mülleimer und Unterstellhütten) allgemein zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Uferbereiche des Werbellinsees als öffentliche **Parkanlage** werden diese Flächen in ihrem Bestand dauerhaft gesichert. Sie werden keiner veränderten Nutzung zugeführt. Im Vordergrund der Festsetzung steht die Sicherung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit dieser Flächen für Naherholungszwecke zugunsten der Allgemeinheit.

Die **öffentliche Badewiese** soll in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und qualitativ aufgewertet werden. Ziel ist, auf dieser Fläche ein adäquates Naherholungsangebot für die Allgemeinheit zu schaffen und langfristig zu sichern. Die Badewiese dient zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung. Zur Sicherung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung für die Nutzer der Badewiese und zur Standortfixierung auf die im Bestand bereits baulich vorbelasteten Flächen werden entsprechende Teilflächen mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt. Bauliche Anlagen beanspruchen aber insgesamt nur einen untergeordneten Teil der Badewiese und ordnen sich in ihre Erholungsfunktion und ihren Grüncharakter ein.

Mit der Standortfixierung einer gastronomischen Einrichtung auf der Teilfläche „Gastronomie“ wird dem Bestand des hier vorhandenen Imbissgebäudes und seiner besonderen Lagegunst am Wasser sowie in unmittelbarer Nähe zu Uferpromenade, Liegewiese und Badestelle entsprochen. Auf dieser Teilfläche sollen daher andere Nutzungen auf Dauer ausgeschlossen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem vorhandenen Bestand nach erfolgter Sanierung und Erweiterung der Anlage um zwei barrierefrei zugängliche Terrassen (davon eine überdacht) für den Aufenthalt von Gästen. Durch die Begrenzung der Grundfläche für das Hauptgebäude soll sich die Anlage dem erholungsbezogenen Charakter der Badewiese unterordnen. Durch die begrenzte Bauhöhe wird einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Die Festsetzung der Teilfläche „Gastronomie/Freizeit“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des im Übergangsbereich vom Wald zur Liegewiese befindlichen, sanierungsbedürftigen Sanitärgebäudes und/oder der Errichtung eines zusätzlichen Nutzungsangebots an diesem Standort. Die konkrete künftige Nutzung auf der Fläche muss mit der erholungsbezogenen Zweckbestimmung der Badewiese im Einklang stehen. Beispielsweise ein öffentliches WC, ggf. auch mit Duschen und Umkleidekabinen, wertet die Funktionalität der öffentlichen Liegewiese und Badestelle auf und verhindert Urineinträge in den Werbellinsee (gegenwärtig wird durch die Gemeinde in den Sommermonaten ein „Dixi-WC“ behelfsmäßig bereitgestellt). Ein ergänzendes gastronomisches oder Freizeitangebot (z.B. Café, Imbiss, Kiosk, Bade-/Freizeitbedarf, Saunabetrieb) deckt den entsprechenden Bedarf bei hohem Besucheraufkommen und kann ggf. auch in der kalten Jahreszeit zur Attraktivitätssteigerung des Standorts beitragen. Die nutzbare Fläche ist – nach Abwägung verschiedener Planungsvarianten – so abgegrenzt worden, dass ein Eingriff in die angrenzenden natürlichen Waldgesellschaften vermieden wird. Die baulichen Anlagen sollen sich dem freizeit- und erholungsbezogenen Charakter der Badewiese unterordnen. Durch die geringe Grundfläche und begrenzte Bauhöhe wird einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt und Eingriffe in das Schutzgut Boden werden auf ein Minimum reduziert.

Die Festsetzung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Feuerstelle“ dient der Sicherung der auf der öffentlichen Badewiese durch die Gemeinde – ursprünglich für temporäre Zwecke – angelegten offenen Feuerstelle und ihrer dauerhaften Befestigung nach den allgemeinen Brandschutzanforderungen. Durch die Standortfixierung auf einer Fläche im ausreichenden Abstand zu Bäumen, Sträuchern oder baulichen Anlagen wird das Brandrisiko minimiert.

Mit der Festsetzung des öffentlichen **Badeplatzes** im Uferbereich des Werbellinsees wird die hier bestehende Badestelle planungsrechtlich gesichert. Sie stellt einen wesentlichen Bestandteil der Freizeit- und Erholungsqualität an dem Standort dar und wurde kürzlich durch die Anlage einer Treppe als Einstieg in das Wasser aufgewertet. Die Sicherung einer qualifizierten Badestelle dient der

Verhinderung von unerwünschtem, unkontrollierten Baden an anderer, ungesicherter Stelle.

Die Festsetzung der **privaten Grünfläche** auf dem Wohngrundstück dient der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als privater Wohngarten. Eine Bebauung dieser Fläche soll aufgrund ihrer direkten Lage an der Uferpromenade vermieden werden.

4.1.7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche als Fläche für Wald festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Sicherung des im Plangebiet vorhandenen Waldbestandes.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Bestimmungen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Nachfolgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte bzw. außerhalb des Plangebiets bestimmte naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind mit den zuständigen Stellen (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim sowie Brandenburgisches Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) abgestimmt worden. Detaillierte Ausführungen über die Erforderlichkeit und die Ziele der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Maßnahmen, die außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind, gehören nicht zum verbindlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern werden als Hinweise in seinen Textteil aufgenommen. Die Maßnahmendurchführung ist hierbei in geeigneter Weise durch die Gemeinde rechtlich zu sichern.

4.2.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1: Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Festsetzung:

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wird mittels entsprechendem Planzeichen der Erhalt von vier vorhandenen Weidenbäumen festgesetzt.

Begründung:

Aufgrund der gebotenen Minimierung der Eingriffe infolge der Verlängerung der Erschließungsstraße (vgl. Vermeidungsmaßnahme V3) ist eine Fällung der in diesem Bereich vorhandenen Weiden im Zuge des Straßenbaus nicht erforderlich. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Baumverlusten.

V2: Landschaftsangepasster Belag der Uferpromenade

Festsetzung:

Der festgesetzte Fuß- und Radweg ist mit wasserdurchlässigen, landschaftstypischen Naturmaterialien in Brauntönen zu befestigen.

Hinweis:

Es empfehlen sich Beläge der Firma „Terraway“, die speziell zur Herstellung von bindemittelarmen, aber hochfesten und hohlraumreichen, luft- und wasserdurchlässigen Belägen für Leichtverkehrswege entwickelt worden sind und insbesondere für den Einsatz in Landschaft- und Naturschutzgebieten geeignet sind.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Einsatz ästhetisch nivellierender, technischer Baustoffe sowie die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien.

Der festgesetzte Belag ergibt ein homogenes, landschaftsangepasstes Bild und bietet Vorteile für die ganzjährige Nutzung der Uferpromenade insbesondere durch Rollstuhlfahrer und Inliner. Es können keine Schlaglöcher entstehen.

V3: Minimierung der Bodenversiegelung durch Straßenbau

Festsetzung:

Auf der mit V3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Straßenbefestigung nur mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Als Befestigungsmaterial ist ein Belag mit einer Versickerungsrate von mindestens 50 % zu verwenden.

Hinweis:

Als Befestigungsmaterial wird ein Pflaster mit hohem Fugenanteil empfohlen.

Begründung:

Da es sich bei diesem Straßenabschnitt um eine Verlängerung der bestehenden Stichstraße handelt, soll sich das Straßenprofil am Bestand orientieren (Mischverkehrsfläche, Anliegerfunktion, wassergebunden, nur ca. 2,5 m breite Fahrspur). Ziel der Festsetzung ist die Reduzierung der Fahrbahnbreite und des Versiegelungsgrads auf ein Minimum und damit die Minimierung der Verluste von Bodenfunktionen.

4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)

A1: Entsiegelung von Flächen

Maßnahme außerhalb des Plangebiets:

Auf dem Flurstück 304 der Flur 7, Gemarkung Groß Schönebeck, sind versiegelte Flächen im Umfang von 150 m² (Vollversiegelungsäquivalent) zu entsiegeln.

Hinweise:

Die Ausgleichsmaßnahme ist auf der Fläche "S 20/13 Sägewerk und Holzhandel Groß Schönebeck" 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). Vor Realisierung der Maßnahme ist das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zur Klärung der Altlastensituation, möglicher Schadstoffbelastungen und ggf. zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu beteiligen.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide, durch welche die Maßnahme in geeigneter Weise zu sichern ist.

Begründung:

Die Entsiegelung der Fläche dient dem Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen allgemeiner Funktionen der Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften sowie der Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Da innerhalb des Plangebiets und auch innerhalb des gesamten Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin keine Entsiegelungspotenziale zur Verfügung stehen, wird auf eine versiegelte Fläche in Groß Schönebeck zurückgegriffen. Diese Entsiegelungsfläche an der Ortslage Groß Schönebecks hat bezogen auf den Arten- und Biotopschutz eine vergleichbare Lage wie die Eingriffsfläche im vorliegenden Plangebiet, so dass hier ähnliche Lebensraumqualitäten erreicht werden können.

Fazit

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und die unvermeidlichen Eingriffe kompensiert.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 BbgBO)

4.3.1 Dachform*Festsetzungen:*

Im allgemeinen Wohngebiet ist das jeweils oberste Vollgeschoss der Hauptgebäude als Dachgeschoss auszubauen.

Bei den Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° und maximal 48 ° zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badewiese mit Gastronomie“ sind auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 35° zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badewiese mit Gastronomie“ sind auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie/Freizeit“ nur Satteldächer zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachformen entsprechen einer ortstypischen Gestaltungsweise und gewährleisten ein harmonisches Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

4.3.2 Einfriedungen

Festsetzungen:

Einfriedungen sind nur im allgemeinen Wohngebiet und nur als offene, sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badewiese mit Gastronomie“ sind auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ Sichtschutzanlagen nur als Heckenpflanzungen mit einer Höhe von maximal 2 m und mit Anschluss an das Hauptgebäude zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung zu den Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet soll eine aufgelockerte und transparente Gestaltung der Einfriedungen gewährleistet werden. Hohe und massive Einfriedungen (z.B. Mauern) werden ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Einfriedungen im übrigen Plangebiet soll der öffentliche Nutzungscharakter des Plangebiets zu Freizeit- und Erholungszwecken unterstrichen werden.

Mit der Festsetzung zu zulässigen Sichtschutzanlagen in der Nutzungsfläche „Gastronomie“ sollen den Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen des gastronomischen Betriebs entsprochen und gleichzeitig einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch massive Schutzwände auf der öffentlichen Badewiese entgegengewirkt werden.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

(vgl. Hinweis 2 im Textteil des Bebauungsplans)

Mit Wirkung vom 1. Oktober 1990 trat die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin“ in Kraft. Als Landschaftsschutzgebiet sind die Zonen III und IV des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin ausgewiesen.

Das Siedlungsgebiet von Altenhof ist eingebettet in einen als Zone III festgesetzten Bereich (ehemaliges Landschaftsschutzgebiet „Werbellinsee“).

Da gemäß § 6 der Schutzgebietsverordnung alle Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck

zuwiderlaufen, verboten sind, muss für das geplante Vorhaben beim zuständigen Ministerium ein Antrag auf Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservats gestellt und das Einvernehmen mit der Verwaltung des Biosphärenreservats hergestellt werden. Mit Schreiben vom 28.06.2012 hat das zuständige Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg bestätigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin nicht entgegenstehen und die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich ist.

Bodendenkmalbereich gemäß Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg

(vgl. Hinweis 3 im Textteil des Bebauungsplans)

Das Plangebiet befindet sich im Bodendenkmalbereich „mittelalterliche und urgeschichtliche Siedlungen“. Für das Vorhaben ist gemäß § 19 Abs. 3 BbgDSchG das Benehmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, herzustellen und zu diesem Zweck im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen. Erdarbeiten sind hier nur mit facharchäologischer Begleitung zulässig. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG dokumentationspflichtig. Werden archäologische Dokumentationen notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe des § 7 und des § 9 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Geschütztes Biotop gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz

(vgl. Hinweis 4 im Textteil des Bebauungsplans)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein geschütztes Biotop gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG). Es handelt sich um die Restbestockung natürlicher Waldgesellschaften. Maßnahmen, die zu ihrer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope bedürfen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises.

Uferschutzzone gemäß § 61 BNatSchG

(vgl. Hinweis 5 im Textteil des Bebauungsplans)

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der 50-m-Uferschutzzone, in der ein generelles Bauverbot gilt. Für Vorhaben innerhalb des 50-m-Uferbereichs ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises vom Bauverbot an Gewässern zu beantragen. Für die Errichtung der gastronomischen Einrichtung an der Uferpromenade (Fläche „Gastronomie“) hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises mit Schreiben vom 15.08.2005 eine entsprechende Genehmigung erteilt.

Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Gemäß § 31 Wasserstraßengesetz bedarf die Errichtung von Anlagen an Bundeswasserstraßen (hier: Werbelliner Gewässer) einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung der Bundeswasserschifffahrtsbehörde, wenn hierdurch verkehrsmäßige Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Alle Vorhaben, die Berührungspunkte zum Werbellinsee haben (z.B. Bepflanzungen, Errichtung von Bauwerken, Einleitungen, Entnahmen, Kreuzungen, Parallelbauten), sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) Eberswalde abzustimmen und es müssen ggf. entsprechende Genehmigungen eingeholt werden.

Gewässerschutz und gewässerkundliche Belange gemäß Wasserhaushaltsgesetz

Es wird empfohlen, dass Niederschlagswasser zu fassen und oberflächlich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Bei der Bauausführung sind errichtete Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen des Landesumweltamtes Brandenburg oder anderer Betreiber zu berücksichtigen. Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde sind grundsätzlich durch jeden Grundstückseigentümer zu dulden.

Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Der im Plangebiet vorhandene Anlagenbestand der zuständigen Versorgungsunternehmen ist beim Bauvorhaben zu berücksichtigen. Vor der Durchführung von Maßnahmen ist durch die bauausführende Firma mit dem Zweckwasserverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde, der EWE Aktiengesellschaft, dem Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“, der e.dis AG und der Deutschen Telekom AG Kontakt aufzunehmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets abzustimmen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind aktuelle Bestandspläne anzufordern.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Verlegung von weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen sollten alle neuen Versorgungsleitungen gemeinsam im Rahmen einer koordinierten Gesamterschließung des Plangebiets verlegt werden.

Zur Versorgung der Bebauungen mit Telekommunikationslinien sind in den vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer-Breite von ca. 0,5-m-für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bei der Ausführung von Bauarbeiten sowie bei der Anpflanzung von Bäumen bzw. Kleingehölzen und bei der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikations (TK)-linien vermieden werden.

Für einen eventuellen Anschluss an das Stromversorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanla-

gen erforderlich. Zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die E.ON edis AG rechtzeitig einen entsprechenden Antrag. Vorgesehen wäre eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung soll an das vorhandene Netz in der Waldstraße (über die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche / Stichstraße) bzw. Bergstraße angebunden werden.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung der Sanitäranlage wird in Anknüpfung an das vorhandene Netz in der Bergstraße erfolgen.

Hinweise zur Gestaltung und zum Betrieb der Badewiese

Im Rahmen des Betriebs der geplanten Badestelle ist die Brandenburgische Badegewässerverordnung (BbgBad) einzuhalten, welche die Anforderungen an die Überwachung und Einstufung der Qualität von Badegewässern bestimmt. Durch den Betreiber sind entsprechende Bewirtschaftungsmaßnahmen und Qualitätssicherungen durchzuführen. Insbesondere sind die Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit gemäß § 12 BbgBadV einzuhalten. Das Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt wird die Badestelle mittels regelmäßiger Probenahmen und Besichtigungen überwachen. Auf Grund der Infrastruktur (Gastronomie, Sanitäranlagen) ist an der Badestelle die Bereitstellung mit Trinkwasser gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV 2001) zu sichern. In den geplanten gastronomischen Einrichtungen müssen gemäß lebensmittelrechtlicher Vorschriften Abwasseranlagen für den beabsichtigten Zweck so beschaffen sein, dass es nicht zu einer nachteiligen Beeinflussung von Lebensmitteln kommen kann.

Auffinden von Kampfmitteln gemäß Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg

Es ist keine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß § 3 Abs. 1 Nr.1 KampfmV verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Beachtung von Telekommunikationsanlagen

Bei der Ausführung von Bauarbeiten sowie bei der Anpflanzung von Bäumen bzw. Kleingehölzen und bei der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikations(TK)-linien vermieden werden. Die Bauausführenden haben sich bei der Deutschen Telekom AG in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

Belange des Brandschutzes

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß § 5 Absatz 5 BbgBauO als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden durch die Gemeinde getragen. Für die Realisierung der aus der Planung abzuleitenden baulichen Anlagen ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten, da es sich hierbei um private Investitionen handelt.

Kosten können sich für die Gemeinde für die Aufwertung der Liegewiesenflächen und der öffentlichen Badestelle sowie für die Durchführung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen ergeben.

IV Anlagen

1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28]).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

2 Bebauungsplan – Planzeichnung mit Textteil

(nachfolgend)

