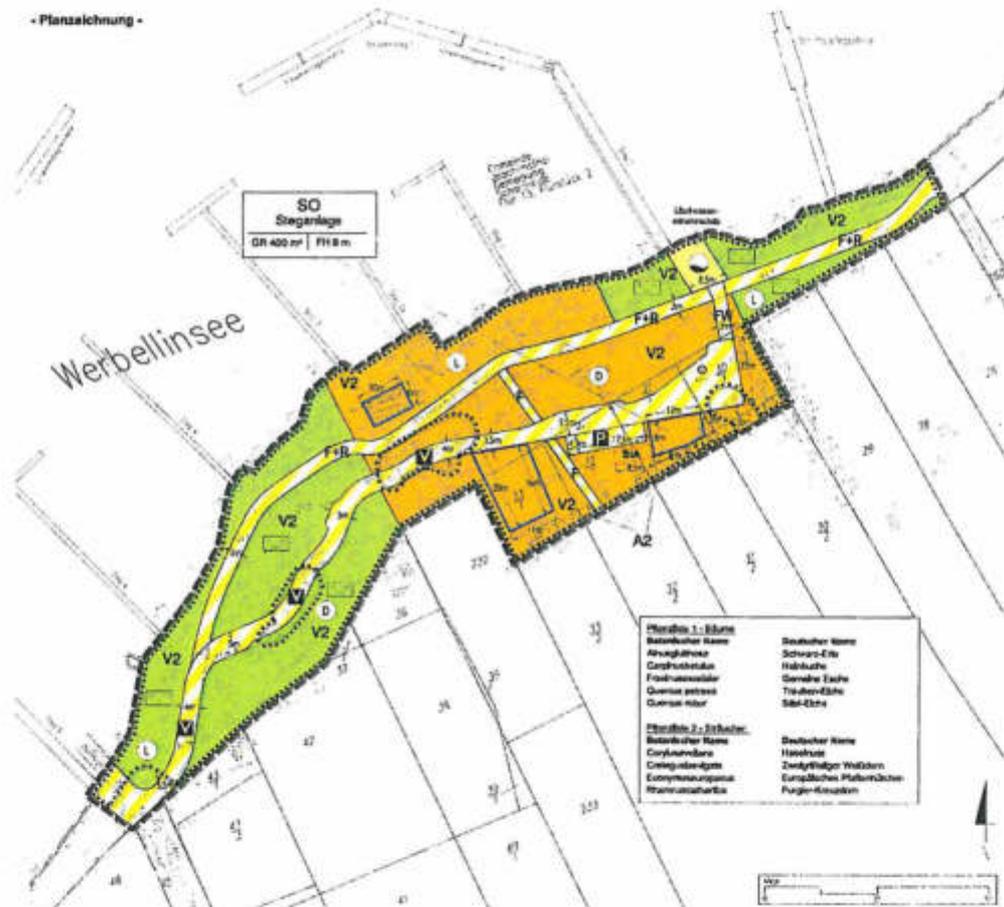


Bebauungsplan Nr. 529 „Steganlage Altenhof“
Satzung 29. August 2012

Begründung



Gemeinde Schorfheide
Ortsteil Altenhof

Bebauungsplan Nr. 529 „Steganlage 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 Kuhmann

Berlin, August 2012
(Bearbeitungsdatum)

Inhalt

I	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1	Vorbemerkungen	2
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	2
1.2	Verfahren	2
2	Räumliche Situation	12
2.1	Lage Altenhofs im Siedlungsgefüge	12
2.2	Entwicklung und Bedeutung des Ortes	14
2.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	15
2.4	Bestandssituation im Plangebiet	16
3	Planerische Ausgangslage	18
3.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung	18
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	19
II	PLANINHALT, FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG	21
1	Planungsziele	21
2	Beschreibung des Vorhabens	21
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	23
3.1	Eingriffs- und Ausgleichsaspekte	23
3.2	Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft	24
4	Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Begründung	26
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
4.2	Grünordnerische Festsetzungen und Bestimmungen	31
4.3	Örtliche Bauvorschriften	36
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	37
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	40
1	Auswirkungen auf die Umwelt	40
2	Auswirkungen auf den Finanzhaushalt	40
IV	ANLAGEN	41
1	Gesetzliche Grundlagen	41
2	Bebauungsplan – Planzeichnung mit Textteil	42

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.

Schon die im Januar 2000 von den ehemaligen Gemeinden Joachimsthal, Groß Schönebeck (Schorfheide) und Finowfurt gemeinsam beauftragte Tourismuskonzeption für die Region am Werbellinsee sieht die touristische Entwicklung von Altenhof vor. Die Machbarkeitsstudie für die Entwicklung touristischer Infrastruktur am Werbellinsee von 2001 empfiehlt als konkrete Maßnahme den „Neubau der kommunalen Steganlage inklusive Ver- und Entsorgungseinrichtungen für anlegende Boote“. ¹ Am 06. Oktober 2004 hat die Gemeinde Schorfheide den Selbstbindungsbeschluss für das strategische Entwicklungskonzept „Strategien für Altenhof“ gefasst und damit u.a. das Ziel bestätigt, Angebote, insbesondere im Bereich des Wassertourismus, zu entwickeln, die die Gesamtentwicklung von Altenhof als touristisches Hauptzentrum am Werbellinsee fördern.

Daher beabsichtigt die Gemeinde, in Altenhof die Voraussetzungen zur Realisierung einer den allgemeinen Anforderungen entsprechenden Steganlage mit dazugehörigen landseitigen Ver- und Entsorgungsangeboten zu schaffen.

Der Bereich der Steganlage in Altenhof befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (vgl. Kap. 3.3). Um die geplanten Nutzungen realisieren zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, soll ein Bebauungsplan für das für das Gebiet aufgestellt werden.

1.2 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 02.03.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 529 „Steganlage Altenhof“ (derzeit noch unter der laufenden Nummer 29) 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.

¹ Das in 2007 aufgestellte touristische Entwicklungskonzept für die Region Werbellinsee-Schorfheide weist der Maßnahme „Erweiterung der Steganlage Altenhof mit Errichtung von Sanitärgebäuden und Schaffung von Einrichtungen zur Abfall- und Fäkalienentsorgung von Booten“ eine hohe Priorität zu.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 27.04.2005 und 16.02.2012 die Ziele der Raumordnung mit. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 529 "Steganlage 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. 529 „Steganlage Altenhof“. Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen an der Planung:

a) Änderungen am Regelungsinhalt der Planung aufgrund Abwägung der Stellungnahmen

- Entsprechend der Vor-Ort-Beratung mit der UNB wurde die Lage der Erschließungsstraße und der geplanten baulichen Anlagen so geändert, dass möglichst wenige Bäume beseitigt werden müssen. Anstelle einer Wendeschleife ist nun ein Wendehammer vorgesehen. Durch die veränderte Planung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert und die Zahl der Bäume mit Totalschaden minimiert.
- Es wird zur Sicherung der Erhaltung der vorhandenen Bäume festgesetzt, dass das Fällen von Bäumen nur innerhalb der Baufenster bzw. der ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig ist.
- Die Bilanz zu den Eingriffen in den Baumbestand wurde hinsichtlich der vorgebrachten Einwände geprüft. Es ergibt sich, dass sich durch die Minimierung der Baumverluste (durch die Verlegung der geplanten Straße und baulichen Anlagen) die erforderlichen Ersatzpflanzungen reduzieren, so dass eine Verortung der Neustandorte im Geltungsbereich möglich sein wird.
- Es wird textlich festgesetzt, dass mit Ausnahme des Bereichs am ehemaligen Schiffsanleger Schlößin die Uferpromenade aufgrund ästhetischer und Landschaftsverträglichkeitsaspekte mit wassergebundener Oberfläche anzulegen ist.
- Es wird textlich festgesetzt, dass der Bereich der Uferpromenade am ehemaligen Schiffsanleger Schlößin ausnahmsweise von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden darf.
- Die Fläche für Entsorgungsanlagen wird vergrößert und es wird textlich bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche auch eine Entsorgungsstelle für Chemietoiletten zulässig ist.

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 mög-

liche Vorhandensein von Bodendenkmälern und die zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen hin.

- Die Begründung zum B-Plan empfiehlt die Anlage der geplanten Straße im „Hocheinbau“, um dadurch das Wurzelwerk der Bäume vor Eingriffen im Boden zu schützen.
- Die Begründung weist darauf hin, dass die Planung zur Steganlage 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 zum B-Plan 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 Berechnung der zusätzlichen Flächenversiegelung, die sich aus den Festsetzungen des B-Plans inklusive den sich ergebenden Änderungen ergibt, wird im Umweltbericht ausführlicher dargelegt. Die Darstellung der zusätzlichen Flächenversiegelung stellt zusätzlich in tabellarischer Form die zulässige Flächenversiegelung in den vorgesehenen Baufeldern dar.
- In der Begründung wird dargelegt, wie die Wasserver- und -entsorgung im Plangebiet vorgesehen ist.

In derselben Sitzung wurde der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

Aufgrund von Unsicherheiten bezüglich des Erhalts öffentlicher Fördermittel für die Erneuerung der Steganlage ruhte das Bebauungsplanverfahren bis zur Bewilligung der Fördermittel im Jahr 2010.

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. 529 „Steganlage 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:

- „Lagereinrichtungen“ werden als zulässige Nutzung im Sondergebiet „Steganlage“ gestrichen, da die Zulässigkeit von „Betriebsgebäuden für Steganlagen“ zur Erfüllung der Planungsziele ausreicht.
- Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen entfällt, da nicht geplant ist, die Baugrenzen überschreiten zu lassen.
- Da sich die im Plangebiet vorhandenen Höhenpunkte alle sehr ähneln, wird als unterer Höhenbezugspunkt der Höhenpunkt auf dem Wendehammer der geplanten Erschließungsstraße mit lokaler Höhe = 44,2 m über NHN festgelegt.
- Es wird die textliche Festsetzung gestrichen, dass Teile der Uferpromenade ausnahmsweise durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahren werden dürfen, da dies nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden kann.
- Die Wegeführung der geplanten Erschließungsstraße wird im Mikrobereich so modifiziert, dass eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche angrenzender Bäume weitgehend auszuschließen ist. Die Baumverluste werden somit auf ein Minimum reduziert. Zudem werden im Straßenverlauf zwei weitere Ausweichstellen für den Begegnungsfall vorgesehen.
- Zum Ausgleich einer nicht auszuschließenden Beeinträchtigung des Lebensraumes für Fledermäuse durch die Baumfällungen wird festgesetzt, dass im Plangebiet je gefällttem Baum 2 Fledermauskästen an den Bäumen aufgehängt werden müssen.
- Im Zuge der Modifizierung der geplanten Erschließungsstraße wurden die Baumverluste unter Berücksichtigung einer möglichen Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der an die Erschließungsstraße angrenzenden Bäume neu berechnet. Die zu fällenden Bäume sind nach Größe und Vitalität bewertet worden. Bei der Beurteilung der Stammumfänge der betroffenen Bäume wurde auf den amtlichen Lageplan zurückgegriffen. Im Umweltbericht wird nachgewiesen, dass keine weiteren Bäume außer den nun ermittelten 9 Altbäumen (statt zuvor angenommenen 6 Bäumen) zu fällen sind. Zum Ausgleich der zu erwartenden Baumverluste werden Baumpflanzungen nicht mehr im Verhältnis zur Anzahl gefällter Bäume (1 : 3) festgesetzt, sondern es wird gemäß HVE (Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung) bestimmt, dass pro 15 cm gefälltem Stammumfang 1 Jungbaum zu pflanzen ist. Da die erforderlichen Neupflanzungen nicht im Plangebiet realisierbar sind, wird die Maßnahme außerhalb des Plangebiets in Form der Pflanzung von Alleebäumen an der Alten Triftstraße in Groß Schönebeck gesichert.
- 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 Entsiege-

lung einer versiegelten Fläche in Groß Schönebeck (im Eigentum der Gemeinde) geregelt.

- Die Flurstücke 36, 37 und 232 der Flur 2, Gemarkung Altenhof, werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da hier Privatgrundstücke betroffen sind und eine Widmung dieser Flächen als öffentliche Grünfläche für die Realisierung der Planungsziele nicht erforderlich ist. Die auf diesen Flächen somit weggefallenen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen (Rückbau von Zaun- und Nebenanlagen sowie Heckenpflanzung) entfallen folglich. Stattdessen wird zur Kompensation die Anlage einer Baumhecke im Plangebiet festgesetzt (vgl. Maßnahme A2).
- Die Festsetzung, dass die Uferpromenade überwiegend im wassergebundenen Aufbau anzulegen ist, wird gestrichen. Stattdessen wird festgesetzt, dass sämtliche festgesetzte Verkehrsflächen – mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrt zur Löschwasserentnahmestelle – mit wasserdurchlässigen, landschaftstypischen Naturmaterialien in Brauntönen zu befestigen sind. 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. Es können im Gegensatz zum wassergebundenen Aufbau keine Schlaglöcher entstehen.

aufgrund veränderter kommunaler Planungsziele:

- Im Sondergebiet „Steganlage“ wird die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen von 200 m² auf 400 m² erhöht. Hierdurch wird – auch unter Berücksichtigung, dass bereits knapp 100 m² versiegelte Flächen im Bestand in der GR enthalten sind – ein realistisches Maß für die vorgesehenen baulichen Anlagen (Sanitärgebäude, gastronomische Einrichtung oder Kiosk etc. sowie Müllstandsflächen) ermöglicht. Die bisher festgesetzte Grundfläche hätte für die Realisierung der Planungsziele nicht ausgereicht.
- Die Festsetzung, dass Nebenanlagen nur in Baufeldern zulässig sind, wird gestrichen (dies gilt aber weiterhin für Stellplätze und Garagen), da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge des Bauvorhabens geringfügige untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baufelder erforderlich werden.
- Zwischen der Uferpromenade und dem an das Plangebiet südlich angrenzenden Altenpflegeheim wird eine Wegeverbindung als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Infolgedessen wird der geplante Parkplatz verkleinert (statt 10 nur noch ca. 7 Stellplätze). Hierdurch wird für die Bewohner des Altenpflegeheims ein kurzer Weg zur Uferpromenade gesichert. Es werden keine Bäume beeinträchtigt.
- Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird der aufgeweitete Bereich der Uferpromenade nahe der Schiffsanlegestelle nicht mehr als Fuß- und Radweg, sondern als Grünfläche festgesetzt, da eine Befahrung dieser Fläche durch Kfz nicht mehr beabsichtigt ist.

- Die festgesetzte Fläche für die Errichtung einer Stellfläche für Entsorgung von Abfall sowie Chemietoiletten wird als „Fläche für Nebenanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt (zuvor „Fläche für Abfallentsorgung“ mit derselben Nutzung), da es sich nicht um eine öffentlich-rechtliche Abfallbeseitigungsanlage, sondern um eine für den Nutzungszweck des Sondergebiets „Steganlage“ erforderliche Nebenanlage handelt.
- Die am Werbellinseeufer vorhandene Löschwasserentnahmestelle wird inklusive Aufstellfläche für die Feuerwehr gesichert. Ausgehend vom Wendehammer der verkehrsberuhigten Straße wird eine Feuerwehrezufahrt zu der Entnahmestelle festgesetzt.
- Der Wendehammer der festgesetzten verkehrsberuhigten Straße wird geringfügig vergrößert, um eine ausreichende Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten, die vom Wendehammer aus rückwärts an die Löschwasserentnahmestelle am Werbellinseeufer fahren.

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

- Die Bestandsermittlung wird an den veränderten Baumbestand angepasst, da seit der Bestandserhebung in 2005 einige Baumverluste aufgrund von Sturmschäden eingetreten sind.
- Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im Umweltbericht entsprechend der veränderten Planungsinhalte überarbeitet. Der Kompensationsumfang wird entsprechend angepasst.
- Im Textteil des Bebauungsplans wird der Hinweis aufgenommen, dass die Einteilung des Straßenraums nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.
- In der Begründung wird klarstellend erläutert, dass Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren sind, in geeigneter Weise rechtlich zu sichern sind. Außerhalb des Plangebiets zu sichernde Maßnahmen werden als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
- Der Straßenausführung wird im Hocheinbau empfohlen, um dadurch das Wurzelwerk der Bäume vor Eingriffen im Boden zu schützen. (Die Realisierbarkeit dieser Ausführungsweise ist jedoch im Zuge der Objektplanung abschließend zu prüfen.)
- Die Pflanzlisten 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) werden auf der Planzeichnung ergänzt. (Für die außerhalb des Plangebiets durchzuführende Alleinpflanzung wird in der Begründung eine separate Pflanzliste 3 aufgenommen.)
- Die Planunterlage wird an den aktuellen, vermessenen Bestand der neuen Steganlage angepasst.
- In der Begründung zum B-Plan werden die Hinweise aufgenommen,
 - dass ein Antrag auf Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin bzw. ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung zu stellen ist.

- dass für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom Bauverbot innerhalb des 50 m-Uferbereichs an einem Gewässer gemäß § 48 BbgNatSchG vorliegt
- 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
- dass notwendige Genehmigungen zur Baumfällung und Baumbeeinträchtigung auf der Grundlage der Ausführungsplanung für die Wege und die Gebäude zu beantragen sind
- und dass bei der Ausführungsplanung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich gewährleistet werden sollte, dass sie den Eindruck vermittelt, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt (z.B. indem sich der Ausbau der Straße sich deutlich von angrenzenden Straßen unterscheidet).

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.
- Die Begründung wird dahingehend geändert, dass die Gemeinde mittlerweile Eigentümerin aller im Plangebiet befindlichen Flächen ist.
- Im Umweltbericht werden die tatsächlich zu erwartenden Baumverluste in der Konfliktkarte dargestellt. Außerdem wird nachgewiesen, dass keine Büsche oder Hecken beseitigt werden.
- Der Umweltbericht wird dahingehend geändert, dass aufgrund der Überarbeitung der Planung der Charakter des Landschaftsparks nicht mehr erheblich gefährdet ist

In derselben Sitzung wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 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 beschloss, den Entwurf erneut entsprechend Abwägungsergebnis zu ändern.

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

a) Änderungen am Regelungsinhalt der Planung

aufgrund Abwägung der Stellungnahmen:

- Die Ausgleichsmaßnahme A1 zum Schutz des Lebensraums der Fledermaus wird dahingehend geändert, dass zur Sicherung der angestrebten Maßnahmewirkungen die Zahl der anzubringenden Fledermauskästen von 2 auf 3 Kästen pro gefällttem Baum erhöht wird. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass die Maßnahme bis zum 31.07. eines Jahres und noch vor den im Plangebiet vorgesehenen Baumfällungen durchzuführen ist sowie, dass die die Fällzeitenregelung der Baumschutzverordnung zu berücksichtigen sind.
- Die Bäume, die nicht zur Realisierung der festgesetzten Verkehrsflächen gefällt werden müssen, werden zum Erhalt festgesetzt. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- Die Erschließungsstraße ist nicht mehr wasserdurchlässig zu befestigen. Ihre Breite wird von 3 m auf 4 m – bzw. im Bereich des Parkplatzes auf 5 m – vergrößert. Der Wendehammer berücksichtigt die vorgegebenen Maße der RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge bis 10 m Länge (auch ausreichend als Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge). Es wird der Hinweis aufgenommen, dass die Erschließungsstraße so herzustellen ist, dass sie die Gesamttonnage eines Entsorgungsfahrzeugs von ca. 26 t trägt.
- Im Katalog zulässiger Nutzungen im Sondergebiet „Steganlage“ werden „Einrichtungen zum Zwecke des Wassersports“ aufgenommen.
- Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird an die veränderten Planinhalte angepasst und es werden die außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen A3 (Entsiegelungsmaßnahme) und E1 (Anpflanzen von Alleebäumen) entsprechend erweitert. Die Gemeinde wird die Durchführung der Maßnahmen auf geeigneten Ausgleichsflächen sichern.

aufgrund veränderter kommunaler Planungsziele:

- Der Umfang der Alleenspflanzungsmaßnahme außerhalb des Plangebiets wird nach den Maßgaben der HVE ermittelt. Die zusätzlichen Baumpflanzungen werden durch die Gemeinde in der Alten Joachimsthaler Straße gesichert.
- Im Bereich der Slipanlage wird die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ unter Verlust von Grünfläche um rund 30 m² vergrößert, um ausreichend Bewegungsfläche für das Zuwasserlassen von Booten zu haben.
- Zum Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung wird eine funktionsgerechtere Entsiegelungsfläche in Groß Schönebeck zum Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung gewählt (bisher Flurstücke 303, 304 und 311 der Flur 7, Gemarkung Groß Schönebeck – neu: Flurstücke 879 und 883).
- Die bauordnungsrechtliche Festsetzung, dass bei den Hauptgebäuden nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 ° bis 45 ° zulässig ist, wird gestrichen.

- Aus landschaftsästhetischen Erwägungen (Blick vom Seniorenheim in Hanglage) und ökologischen Gründen (positiver Einfluss auf das Klima und den Wasserhaushalt) wird festgesetzt, dass die Dächer der Gebäude im Plangebiet zu begrünen sind.

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

- Der Katastervermerk in der Verfahrensübersicht wird dahingehend ergänzt, dass die verwendete Planunterlage auch die Bäume nachweist.

- Auf der Planzeichnung werden die Pflanzlisten ergänzt.

- Im Punkt „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wird die Rechtsgrundlage korrigiert (§ 81 Absatz 10, nicht Absatz 9). Es wird die Formulierung „örtliche Bauvorschriften“ anstelle „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ verwendet.

- Es wird das Bundesnaturschutzgesetz als Rechtsgrundlage aufgenommen.

- Im Plantitel wird die Bezeichnung des Flurstückes „331“ in „33/1“ korrigiert.

- In der Begründung wird im Punkt „Landes- und regionalplanerische Einordnung“ darauf verwiesen, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt hat.

- Die Passagen in der Begründung zur Nutzung des Bungalows werden dahingehend korrigiert, dass eine gemeinsame Nutzung durch den Wassersportclub Altenhof und den künftigen Hafenmeister bzw. Betreiber der Steganlage beabsichtigt ist.

- In der Begründung wird im Kapitel „Bestandssituation“ klargestellt, dass eine Befahrbarkeit der Uferpromenade durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nicht beabsichtigt ist, sondern nur durch die Feuerwehr oder den Rettungsdienst.

- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass die neue Erschließungsstraße nur durch einen ausgewählten privaten Personenkreis befahren werden darf und dass die Straße ausschließlich der Erschließung der Versorgungsangebote für die Nutzer der Steganlage dient.

- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß § 5 Absatz 5 BbgBauO als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten sind.

- Der Umweltbericht wird um Angaben zu den betroffenen Fledermausarten ergänzt und es wird die Herleitung der Maßnahme A1 „Anbringung von Fledermauskästen“ näher dargelegt.

- Im Umweltbericht wird im Rahmen der Artenschutzprüfung die Ermittlung potenziell beeinträchtigter Kriechtiere vertiefend dokumentiert. Die Einschätzung der Nicht-Betroffenheit ihrer Belange im Sinne des § 44 BNatSchG bleibt davon unberührt.

- In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der Baumbestand im Plangebiet bis auf die im Umweltbericht gekennzeichneten Bäume nicht vom Vorhaben betroffen ist. Es wird dargelegt, dass der vorhandene Baumbestand, der vom Vorhaben nicht betroffen ist, für den Ausgleich des Lebensraumverlusts durch die notwendige Fällung von Altbäumen ausreichend ist.
- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Durchführung der Anpflanzungsmaßnahme E1 (Baumpflanzungen) das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten ist.
- 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.

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB wurde beschlossen, den geänderten Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – des Landkreises Barnim und des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg – erneut einzuholen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die öffentliche Auslegung zum geänderten Planentwurf erfolgte im Zeitraum vom 09.07.2012 bis einschließlich 08.08.2012. Es wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

In ihrer Sitzung am 29. August 2012 prüfte die Gemeinde das Ergebnis der Abwägung der durch die Behörden vorgebrachten Stellungnahmen. 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

- Auf Seite 3 in der Begründung die Bezeichnung „Ver- und Entsorgungsanlagen“, in „Entsorgungsanlagen“ geändert (Anmerkung: Die Festsetzung wurde im weiteren Verfahren geändert in eine Nebenanlage mit der Zweckbestimmung "Stellfläche Abfallentsorgung").
- In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass vor Realisierung der außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahme das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zur Klärung der Altlastensituation, möglicher

Schadstoffbelastungen und ggf. zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu beteiligen ist.

- In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass mit Schreiben vom 30. Juli 2012 seitens des zuständigen Ministeriums die Vereinbarkeit der Planung mit der Schutzgebietsverordnung zum Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin erklärt worden ist.
- Zum Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde, dass die Baumpflanzungen der Ersatzmaßnahme E1 (Alleinpflanzungen in Groß Schönebeck) in den dafür vorgesehenen Straßenabschnitten realisierbar sind, wird ihr eine Karte vorgelegt, in der die potenziellen Baumstandorte dargestellt werden.
- In der Begründung wird auf Belange des Bodenschutzes hingewiesen, die im Plangebiet aufgrund des hydrogeologisch ungünstigen Standorts zum Tragen kommen können.

Der Bebauungsplan Nr. 529 „Steganlage 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. 529 „Steganlage 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 Kartenauszügen 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 (Lindenstraßeengebiet) 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 Gewerke 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 dazugehörigen Liegewiese in Altenhof herrscht während der Badesaison Hochbetrieb.

Die Flächengröße Altenhofs beträgt rund 203 ha.

Wirtschaftliche Bedeutung

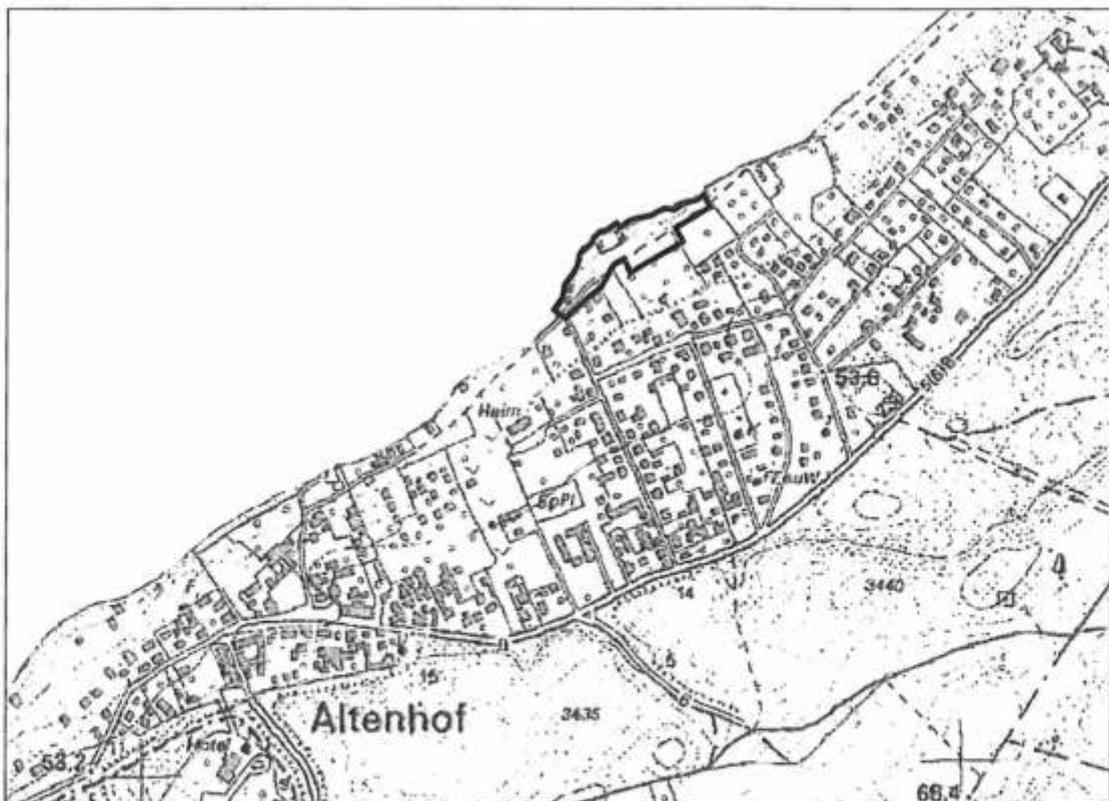
Der Tourismus entwickelt sich immer mehr zu einem tragenden Wirtschaftszweig in der Region um den Werbellinsee. So gewinnt auch in Altenhof der Fremdenverkehr immer mehr an Bedeutung. Angebote im Bereich des wasserbezogenen Tourismus konzentrieren sich entlang der Uferpromenade mit Boots- und Fahrradverleih „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 (u.a. Dachdeckerbetrieb, Baubetrieb, Gärtnerei) zwei Lebensmittelgeschäfte (eines mit Poststation) und eine Sparkasse.

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

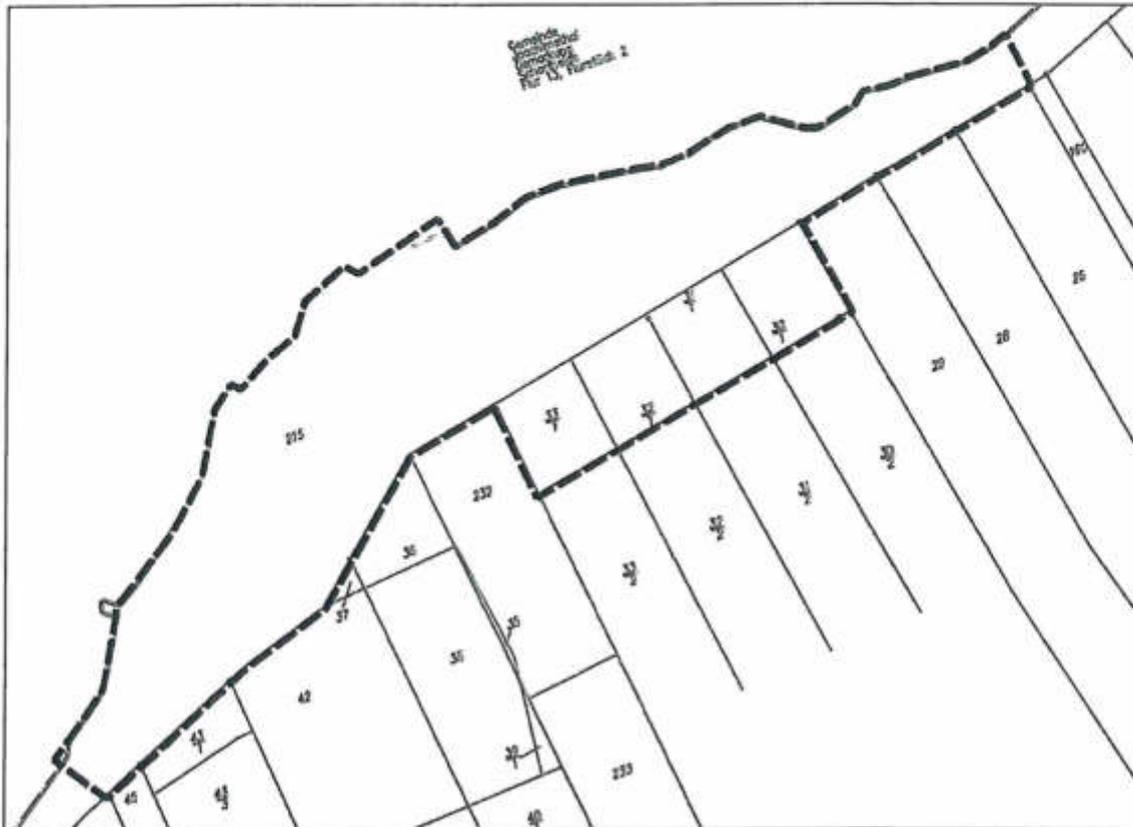
2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beim ca. 0,75 ha großen Plangebiet handelt es sich um Flächen des Werbellinseeufers im Bereich der kommunalen Steganlage (zwischen der Slipanlage im Einmündungsbereich der Adolf-August-Straße und der Waldstraße).



Ausschnitt aus der topographischen Karte 1 : 10.000

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 215 teilweise, 30/1, 31/1, 32/1 und 33/1 der Gemarkung Altenhof, Flur 2.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

2.4 Bestandssituation im Plangebiet



Plangrundlage: Bestandskarte Altenhof „Mitte“ aus dem Jahr 2003

Nutzung

Durch das Plangebiet verläuft entlang des Werbellinseeufers die neu gestaltete Uferpromenade. In Ufernähe befindet sich ein Holz-bungalow, der derzeit vom Wassersportclub Altenhof e.V. genutzt wird.

An die Uferpromenade nördlich und südlich angrenzend befinden sich mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünflächen, die über den Charakter einer Parkanlage verfügen. Die an die öffentlichen Grünfläche südlich angrenzenden privaten Gartenflächen der Wohngrundstücke an der Krümmen Straße sind unbebaut.

In den Jahren 2010 / 2011 ist die kommunale Steganlage in Altenhof, die nach rund 30 Jahren Bestand den modernen Ansprüchen für Wassersportanlagen an Binnengewässern nicht mehr gerecht wurde, erneuert worden. Die zuvor 90 Liegeplätze wurden angesichts der hohen Nachfrage an Liegeplätzen auf 158 Plätze erweitert und alle Liegeplätze wurden mit Wasser- und Stromanschluss ausgestattet. Die Gemeinde beabsichtigt in naher Zukunft auch die Erneuerung und Neugestaltung der Uferbefestigung.

Die Steganlage ist zu jeweils ca. einer Hälfte an den Wassersportclub Altenhof e.V. und an die Werbellinsee Marina GmbH vermietet. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Slipanlage, die über die Adolf-August-Straße zu erreichen ist.

Fotos zum Bestand:



neue Steganlage



Bungalow des Wassersportclubs Altenhof e.V.



Uferpromenade



Slipanlage

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Adolf-August-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. In Ausnahmefällen, z.B. für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen, darf die Uferpromenade mit Kfz befahren werden.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll künftig über eine neue Erschließungsstraße erfolgen, die an die Adolf-August-Straße anknüpfen wird.

Die technische Erschließung des Plangebiets (Elektrizität, Wasser und Abwasser, Telekommunikation) ist über vorhandene Hauptversorgungsleitungen gesichert. Mittels einer aus dem Werbellinsee gespeisten zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle wird eine den örtlichen Anforderungen entsprechende ausreichende Löschwassermenge gewährleistet.

Eigentümer

Sämtliche im Plangebiet befindliche Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Schorfheide.

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 sachliche Teilplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" ² 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.

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

² Entwurf 2011

Der FNP Schorfheide stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 529 „Steganlage Altenhof“ in Anlehnung an die kommunalen Planungsziele als Sondergebiet „Steganlage“ (rund 0,6 ha) und Grünflächen (rund 0,2 ha) dar:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

In der Begründung zum FNP wird ausgeführt:

- **SO Steganlage:**
Ein weiterer Baustein zur Sicherung und Entwicklung der touristischen Potenziale bildet die Entwicklung der kommunalen Steganlage im Sinne eines kleinen Bootshafens. Aus diesem Grunde sind die Flächen beidseitig der Uferpromenade zwischen Adolf-August-Straße und Waldstraße als Sondergebiet „Steganlage“ dargestellt. Hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Anlage eines Versorgungsstützpunktes für den Bootshafen vorsieht, im Bauleitplan-Verfahren. Vorgesehen ist der Bau einer Sanitäreinrichtung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen für den Hafenbetrieb sowie ein Betriebsgebäude für den Hafenmeister. Dabei sollen die baulichen Einrichtungen auf ein Minimum reduziert werden. (...)

Unter Berücksichtigung der Generalisierung von Flächendarstellungen auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans (1 : 10.000) kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet betrachtet werden.

II Planinhalt, Festsetzungen und Begründung

1 Planungsziele

Die Gemeinde Schorfheide beabsichtigt, im Plangebiet die Voraussetzungen für die Entwicklung einer den allgemeinen Anforderungen entsprechenden Steganlage als touristischen Anlaufpunkt im Bereich des Werbellinsees zu schaffen. Übergeordnetes Ziel der Planung ist, die Attraktivität Altenhofs für den Tourismus durch den Ausbau der wasserbezogenen touristischen Infrastruktur und aufbauend auf die vorhandenen Potentiale zu steigern.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit der durch die Gemeinde parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits realisierte Erneuerung und Erweiterung der kommunalen Bootsanleger zu einer modernen Steganlage. Im Kontext der Erneuerung der Steganlage ist es geboten, auch entsprechende landseitige Infrastrukturangebote an diesem Standort anzubieten. In Bezugnahme auf die Machbarkeitsstudie zum Werbellinsee soll insbesondere die Schaffung von Ver- und Entsorgungsangeboten für anliegende Boote planungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Investition möchte die Gemeinde Impulse für die Ansiedlung neuer touristischer Angebote setzen.

Die Entwicklung der Planungsziele erfolgte unter Berücksichtigung der ökologischen Anforderungen im Plangebiet, indem der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum reduziert wurde. Mit der im Zuge des Planungsverfahrens durchgeführten Umweltprüfung wird die landschaftliche Einbindung der Anlage gewährleistet und der Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen zusammenfassend folgende Ziele zugrunde:

- Sicherung der Planungsziele der Gemeinde zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur in Altenhof
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verhinderung entgegenstehender Nutzungen im Bereich der kommunalen Steganlage
- Schaffung von Anreizen für touristische Folgeinvestitionen
- Regelung des Ausgleichs für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

2 Beschreibung des Vorhabens

Städtebauliches Konzept

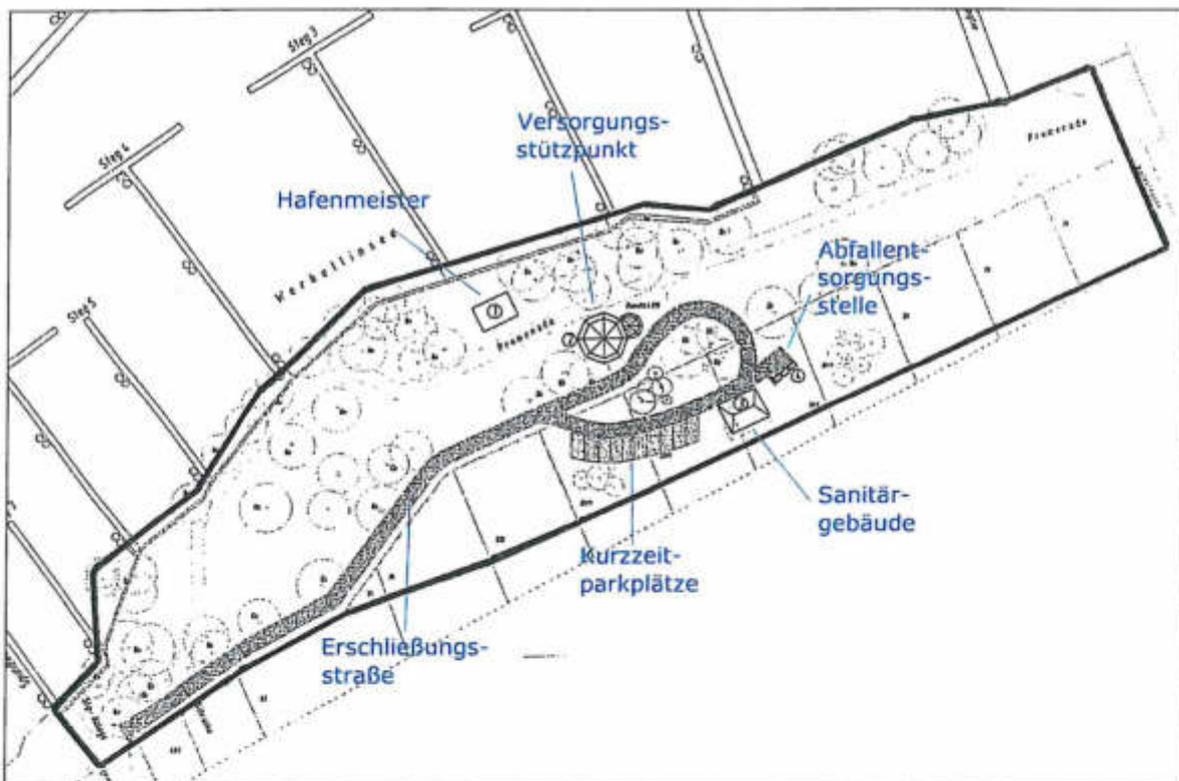
Die Gemeinde Schorfheide hat im Vorgriff auf den Bebauungsplan ein städtebauliches Grundkonzept erstellt. Hiernach sollen ein Versorgungstützpunkt mit gastronomischem Angebot oder Kiosk mit Imbiss etc., Kurzzeitparkplätze sowie ein Sanitärgebäude für die Nutzer der Steganlage entstehen. Weiterhin ist die Errichtung einer Entsorgungsstelle für Chemietoiletten und sonstigen Abfall geplant. Der bestehende Holzbungalow soll saniert werden. Neben

der Nutzung durch den Wassersportclub Altenhof ist auch die Einrichtung eines Raumes für den Hafenmeister bzw. Betreiber der Steganlage vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Einrichtungen erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die für nur einen beschränkten Personenkreis nutzbar sein soll. Ursprünglich war die Schaffung einer Wendeschleife vorgesehen; die aktuelle Fassung des Bebauungsplans beinhaltet einen platzsparenden Wendehammer mit Wendemöglichkeit für die Feuerwehr, die von hier aus die Löschwassernahemstelle am Werbellinsee anfahren kann.

Der ursprünglich geplante Standort des Versorgungsstützpunkts mit Gastronomie ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an eine verträglichere Stelle versetzt worden.

Von der im Konzept noch beabsichtigten Einbeziehung privater Grundstücksflächen südlich der neuen Erschließungsstraße zur Entwicklung als öffentliche Grünflächen wird im Bebauungsplan im Zuge der Abwägung privater Belange abgesehen.



Städtebauliches Konzept für das Plangebiet „Steganlage“ (2005)

Wesentlicher Planinhalt

Die geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Steganlage lassen sich keinem der Baugebiete i.S.d. §§ 2 bis 10 BauNVO eindeutig zuordnen. Aufgrund des Vorhabenbezugs kann daher für das Plangebiet eine konkretisierende Festsetzung gewählt werden. Es empfiehlt sich die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Steganlage“** mit Konkretisierung der zulässigen Nutzungen.

Die mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünflächen entlang der Uferpromenade, die außerhalb des festgesetzten Sondergebiets liegen, sollen keiner veränderten Nutzung zugeführt werden. Daher werden diese Bereiche als **öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** gesichert.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine neue Zufahrtsstraße, die als **verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt wird und mit einem **Wendehammer** versehen wird.

Für die Nutzer der Steganlage sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines **Parkplatzes** vor, der über eine Kapazität von rund 7 Kfz-Stellplätzen verfügen wird. Diese sind als Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Die Uferpromenade wird als **Fuß- und Radweg** gesichert und es wird außerdem ein direkter **Fußweg** zum Altenpflegeheim gesichert.

Die am Werbellinseeufer vorhandene **Löschwasserentnahmestelle** wird inklusive Aufstellfläche und einer Zufahrt für die Feuerwehr gesichert.

Weiterhin werden zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft **naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** festgesetzt bzw. außerhalb des Plangebiets bestimmt.

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 beigefügt.

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 gründerische 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 Biosphärenreservats 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 Biosphärenreservats für die Erholungsnutzung benannt.

Laut Umweltprüfung werden die Schutzziele der als Landschaftsschutzgebiet gesicherten Zone III des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin von dem Vorhaben nicht nachhaltig und erheblich berührt.

Überdies ist aufgrund des generellen **Bauverbots an Gewässern** gemäß § 48 BbgNatSchG für die geplanten baulichen Anlagen eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen, da sie sich innerhalb der 50-m-Uferschutzzone befinden.

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-Seengebiet 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, die Beseitigung von Wasser- und Ufervegetation und die Übernutzung durch Erholungsbetrieb genannt. Darüber hinaus kommen einige Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet vor, von

denen die Fischarten und Schnecken sowie die Fledermausarten Großes Mausohr und Mopsfledermaus potentiell vom hier vorliegenden Vorhaben betroffen sind.

Eingriffe in Belange des Arten- und Biotopschutzes

- Beeinträchtigung des wiesenartigen Unterwuchses der Parkanlage durch Vertritt
- erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Habitatqualitäten durch den Verlust von 10 Altbäumen mit insgesamt 1.428 cm Stammumfang
- potentielle Beeinträchtigung des Lebensraums der Zwergfledermaus durch die Baumverluste
- 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 von Boden im Umfang von 1.164 m²

Eingriffe in das Schutzgut Wasser

- nicht erheblicher Eingriff des Schutzguts durch Reduktion der Bodenpassage des Grundwassers und der Regenwasserrückhaltefähigkeit im Plangebiet

Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft

- nicht erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts durch Reduktion der klimatischen Ausgleichsfunktionen und die Luftreinigungsfunktion im Plangebiet infolge der Beseitigung von Großbäumen

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild

- erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Naturerlebnisfunktion durch Errichtung von Verkehrsflächen und baulicher Anlagen sowie damit verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen

Eingriffe in das Schutzgut Mensch

- Belastung von Anwohnern durch hohe Verkehrsströme in Spitzenbelastungszeiten, insbesondere in der Adolf-August-Straße.

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. § 11 BauNVO)

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Steganlage“ festgesetzt.

Im Sondergebiet „Steganlage“ sind zulässig:

- Betriebs- und Verwaltungsgebäude für Steganlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sanitäreinrichtungen
- Einrichtungen zum Zwecke des Wassersports
- öffentliche Spielplätze.

Begründung:

Die Festsetzung des Sondergebiets „Steganlage“ dient der Entwicklung des Gebiets als Standort für Ver- und Entsorgungsangebote für die bestehende Steganlage. Die zulässigen Nutzungen stehen im Kontext mit der geplanten Entwicklung des Standorts zu einem den allgemeinen Anforderungen entsprechenden Versorgungstützpunkt für die Steganlage und dienen der Sicherung der bestehenden Nutzung baulicher Anlagen durch den Wassersportclub Altenhof.

Sonstige Sondergebiete dienen der Festsetzung von Gebieten mit besonderer Zweckbestimmung, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die planungsrechtliche Sicherung der die Steganlage begleitenden landseitigen Infrastrukturangebote kann daher nur durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO erfolgen.

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

Festsetzung:

Sondergebiet „Steganlage“

GR (maximal zulässige Grundfläche): 400 m²

Textliche Festsetzung 2:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet.

Begründung:

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als absoluter Wert orientiert sich am Flächenbedarf der baulichen Anlagen für die beabsichtigten Nutzungszwecke – inklusive der im Bestand bereits vorhandenen baulicher Anlagen – und entspricht einer im Verhältnis zur Größe des Plangebietes auf ein Mindestmaß reduzierten baulichen Ausnutzung.

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

Festsetzung:

Sondergebiet „Steganlage“

FH (Firsthöhe): 8 m

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der Vermessungspunkt auf dem Wendehammer der geplanten Erschließungsstraße und wird festgelegt mit: lokale Höhe = 44,2 m. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe der Gebäude.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zur Beschränkung der Bauhöhe dient der Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch massive Gebäude.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Festsetzung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan durch Baugrenzen.

Begründung:

Angesichts der bereits konkreten Entwicklungsvorstellungen für das Plangebiet werden für die geplanten baulichen Anlagen Baufelder festgesetzt. Hierdurch werden Lage und flächenhafte Ausdehnung der baulichen Anlagen im verhältnismäßig großen Plangebiet planungsrechtlich gesteuert.

4.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO)

Festsetzung:

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ziel, weite Teile des Sondergebietes von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Durch die Konzentration dieser Anlagen in den festgesetzten Baufeldern soll der parkähnliche Charakter im übrigen Plangebiet gewahrt werden. (Stellplätze für die Nutzer der Steganlage werden in Form eines separaten Parkplatzes gesichert.)

4.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ – konkret: „Löschwasserentnahmestelle“ festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen, durch den Werbellinsee gespeisten Löschwasserentnahmestelle am Seeufer. Durch diese zusätzliche, vom Rohrnetz unabhängige Löschwasserversorgung wird eine ausreichende Löschwassermenge für Löschmaßnahmen im Brandfall in Hinblick auf das erhöhte Personenrisiko im benachbarten Altenpflegeheim gewährleistet. Aufgrund der Lage auf kommunalem Grundstück und der öffentlichen Zugänglichkeit verfügt die Entnahmestelle über eine öffentliche Versorgungsfunktion. Die festgesetzte Fläche schließt eine nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) dimensionierte Aufstellfläche für die Feuerwehr mit ein. Sie soll sich gestalterisch dem Grüncharakter des Seeufers unterordnen und wasserdurchlässig hergestellt werden (vgl. naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen). Die Fläche ist für Feuerwehreinsätze freizuhalten.

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

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“
- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“
- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“
- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“.

Hinweise:

Die Einteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ist so herzustellen, dass sie eine Fahrzeugtonnage von 26 Tonnen trägt.

Begründung:

Die Festsetzung des **verkehrsberuhigten Bereichs** dient der inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebiets und damit insbesondere der Erreichbarkeit der vorgesehenen Nutzungsangebote mit Kfz. Die Straße mündet in die Adolf-August-Straße, wodurch die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gesichert ist. Es handelt sich um eine Stichstraße mit Wendehammer. Ihr Verlauf ist so gewählt, dass möglichst wenige Bäume beseitigt werden müssen.

Die Straße ist 4 m bzw. im Bereich des Parkplatzes 5,5 m breit; für den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge (Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) sind zwei 5 m breite Ausweichstellen vorgesehen. Durch die Planung des Wendehammers am Ende der Straße anstelle der ursprünglich vorgesehenen Wendeschleife

wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum reduziert.

Es ist vorgesehen, dass diese Straße, abgesehen von Ver- und Entsorgungs- sowie Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes, nur durch einen ausgewählten privaten Personenkreis (vornehmlich die Nutzer der Steganlage) befahren werden darf, der eine Zugangsberechtigung über ein Chipkartensystem erhalten soll. Es wird betont, dass die Straße ausschließlich der Erschließung der Versorgungsangebote für die Nutzer der Steganlage dient. Die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ zielt darauf ab, die Benutzung dieser Erschließungsstraße gleichermaßen dem Kraftfahrzeugverkehr als auch Fußgängern zu gestatten. In einem verkehrsberuhigten Bereich muss der Fahrzeugverkehr gemäß Straßenverkehrsordnung Schrittgeschwindigkeit einhalten. Diese Regelung ist hier angesichts der unmittelbaren Lage der Straße an der stark durch Spaziergänger frequentierten Uferpromenade sowie innerhalb eines der Freizeit- und Erholungsfunktion zugeordneten Bereichs geboten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden alternative Varianten zur Erschließung des Plangebiets in die Überlegungen eingestellt wie z.B. eine Widmung der Uferpromenade als Mischverkehrsfläche oder eine neue Straßenanbindung über die Waldstraße anstelle der Adolf-August-Straße. Nach gründlicher Abwägung ist die nun festgesetzte Straßenführung als Vorzugsvariante hervorgegangen, da hierdurch die Uferpromenade von Kfz-Verkehr weitgehend freigehalten wird (um ihre Erholungsqualität zu bewahren) und eine Erschließung über die Waldstraße als zu konfliktträchtig betrachtet wird (zu schmal, Privatgrundstücke betroffen, stark durch Spaziergänger und spielende Kinder frequentiert).

Der Wendehammer berücksichtigt die vorgegebenen Maße der RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge bis 10 m Länge. Dies ist auch ausreichend als Bewegungsfläche für 12 m lange Feuerwehrfahrzeuge.

Die an den Wendehammer anschließende, festgesetzte **Feuerwehrezufahrt** dient als An- und Abfahrmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge an die Löschwasserentnahmestelle am Werbellinseeufer. Die Anfahrt erfolgt rückwärts vom Wendehammer aus. Die Breite der Zufahrt (3 m) entspricht der DIN 14090. Diese Verkehrsfläche soll als Notzufahrt für die Feuerwehr dienen und für die Allgemeinheit nicht nutzbar sein. Die Zufahrt soll sich auch optisch von den übrigen Verkehrsflächen abheben und wasserdurchlässig hergestellt werden (vgl. naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen).

Die Festsetzung der **Parkfläche** dient der Sicherung von Pkw-Stellplätzen für die Nutzer der Steganlage. Vorgesehen ist die Ausweisung als Kurzzeitparkplatz, auf dem die Nutzer die Möglichkeit haben, z.B. ihr an der Steganlage liegendes Boot zu be- oder entladen, bevor sie ihr Fahrzeug auf einem anderen Parkplatz im Ort für längere Dauer abstellen. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Anzahl von ca. 7 Kfz-Stellplätzen zum

Zweck des Kurzzeitparkens für den Bedarf der Steganlagennutzer ausreichen wird.

Die Festsetzung der vorhandenen Uferpromenade als **Fuß- und Radweg** dient ihrer Bestandssicherung. Die Promenade soll auch in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer und nur in Ausnahmefällen (z.B. für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen) für den Kfz-Verkehr nutzbar sein.

Unter Aufnahme eines bereits vorhandenen Wegeverlaufs wird ein ca. 1,5 m breiter **Fußweg** zwischen der Uferpromenade und dem südlich vom Plangebiet befindlichen Altenpflegeheim festgesetzt, um für die Bewohner des Heims eine kurze Wegeverbindung zur Uferpromenade zu sichern.

Die Einteilung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehsteig, Verkehrsgrün u.ä.) erfolgt auf der Ebene der Bauausführungsplanung und ist daher nicht Gegenstand der Festsetzungen. Hinweise zum Ausbau der verkehrsberuhigten Straße sind im Kapitel 5 enthalten.

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

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Uferbereiche am Werbellinsee als Parkanlage wird dem Bestand entsprochen. Diese Flächen werden keiner veränderten Nutzung zugeführt. Ziel ist eine langfristige Erhaltung dieser Grünflächen für Naherholungszwecke für die Allgemeinheit.

An dieser Stelle ist zu betonen, dass auch im Sondergebiet „Steganlage“ der parkähnliche Charakter erhalten bleiben soll und zu diesem Zweck eine Bebauung sowie das Fällen von Bäumen auf das für die verkehrliche Erschließung erforderliche Minimum reduziert wird.

4.1.9 Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für eine Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Stellfläche Abfallentsorgung“ festgesetzt.

In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellfläche Abfallentsorgung“ ist nur die Errichtung einer Stellfläche für die zentrale Entsorgung von Abfallstoffen sowie die Errichtung einer Entsorgungsstelle für Chemietoiletten zulässig. Zu diesen Zwecken ist auch die Errichtung einer maximal 2 m hohen Einhausung zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Errichtung einer Abfallentsorgungsstelle für z.B. Papier, „Grüner Punkt“-Müll und Hausmüll. Weiterhin soll eine Möglichkeit zur Entsorgung von Chemietoiletten geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Nebenanlagen, die zur Realisierung des geplanten Ver- und Entsorgungstützpunkt für den Wassertourismus im Sondergebiet „Steganlage“ erforderlich sind. Die Anlagen sollen das im Zusammenhang mit der Entwicklung der Steganlage zu erwartende Problem der Müll- und Fäkalienentsorgung lösen. Der gewählte Standort befindet sich praktischer Weise direkt am geplanten Kurzzeitparkplatz – im dem Werbellinsee und der Uferpromenade abgewandten Bereich des Plangebiets.

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, 25 BauGB) sowie Bestimmungen zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Nachfolgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte bzw. außerhalb des Plangebiets bestimmte naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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: Landschaftsangepasster Belag der Verkehrsflächen

Festsetzung:

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ("Löschwassernahmestelle") sowie die festgesetzte Feuerwehrezufahrt sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen auszubilden. Die festgesetzten Fuß- sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen, landschaftstypischen Naturmaterialien in Brauntönen zu befestigen. Alle sonstigen festgesetzten Verkehrsflächen sind mit einem Natursteinpflaster zu befestigen.

Hinweis:

Für den Fuß- bzw. Fuß- und Radweg empfehlen sich als wasser- durchlässige, landschaftstypische Naturmaterialien Produkte der Firma „Terraway“, die speziell zur Herstellung von bindemittelfreien sowie hochfesten und hohlraumreichen, luft- und wasser- durchlässigen Belägen für Leichtverkehrswege entwickelt worden

sind und ins-besondere für den Einsatz in Landschaft- und Naturschutzgebieten geeignet sind.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Einsatz ästhetisch nivellierender, technischer Baustoffe.

Die Feuerwehraufstellfläche und -zufahrt sollen sich als Verkehrsflächen, die nicht für die Allgemeinheit nutzbar sind (Notzufahrt), optisch von den allgemeinen Verkehrsflächen abheben und mittels wassergebundenem Aufbau dem Grüncharakter des Plangebiets unterordnen. Da diese Flächen nur selten befahren werden, ist hier der Einsatz von Schotterrasen sinnvoll.

Auf dem Fußweg zum Seniorenheim und auf der Uferpromenade sollen wasserdurchlässige, landschaftstypische Naturmaterialien verwendet werden, um die Flächenversiegelung zu minimieren und ein homogenes, landschaftsangepasstes Bild zu sichern. Der empfohlene Belag der Firma „Terraway“ bietet Vorteile für die ganzjährige Nutzung insbesondere durch Rollstuhlfahrer und Inliner. Schlaglöcher werden vermieden.

Die Erschließungsstraße mit Wendehammer ist dagegen so herzustellen, dass sie die Gesamttonnage eines Entsorgungsfahrzeugs von ca. 26 t trägt. Aus diesem Grunde wird für sie und für den Parkplatz die Verwendung eines Natursteinpflasters festgesetzt. Eine Asphaltierung soll aus landschaftsästhetischen Gründen ausgeschlossen werden.

V2: Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Festsetzung:

Auf den mit V2 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist der Baumbestand zu erhalten. Abgehende Bäume sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen zu ersetzen.

Hinweis:

Die durch das Planungsvorhaben verursachten Baumverluste wurden unter Berücksichtigung einer möglichen Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der an die geplanten Verkehrsflächen angrenzenden Bäume ermittelt. Es werden 10 Baumfällungen erforderlich, die in der Konfliktkarte (Karte 3 zum Umweltbericht) gekennzeichnet sind. Alle übrigen Bäume im Plangebiet sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Begründung:

Das Plangebiet ist insbesondere durch die starke Durchgrünung und speziell durch die hochgewachsenen Bäume geprägt. Um diesen Charakter zu wahren, wird festgesetzt, dass Baumfällungen, die über die infolge der geplanten Erschließungsstraße erforderlichen 10 Baumverluste (davon 5 innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und weitere 5 unmittelbar daran angrenzend) hinausgehen, unzulässig sind und eine Ersatzpflanzung auch im Falle krankheitsbedingter Abgänge vorzunehmen ist. Auf diese

Weise soll einer allmählichen Ausdünnung des Baumbestands entgegengewirkt werden. Die Maßnahme dient der Sicherung des Landschaftscharakters sowie der Minimierung der Eingriffe in sonstige Belange des Arten- und Biotopschutzes und in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild.

V3 Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebiets sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 25 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 10 m² extensiv durch Ansaat einer standortgerechten Gras-Kräutermischung auf einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, die Eingriffe in das Landschaftsbild durch technisierende Elemente zu mindern. Der grüingeprägte Charakter des Plangebiets wird durch die Gründächer betont. Weiterhin wirkt sich die Maßnahme positiv auf die Versiegelungsbilanz und damit auf das Klima und den Wasserhaushalt im Plangebiet aus.

4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)

A1: Anbringung von Fledermauskästen

Festsetzung:

Im Plangebiet sind je gefällttem Baum 3 Fledermauskästen in Gruppen von 5 - 7 Stück in einer Höhe zwischen 3 und 5 m an Bäumen anzubringen.

Hinweise:

Die Maßnahme ist bis zum 31.07. eines Jahres und noch vor den im Plangebiet vorgesehenen Baumfällungen durchzuführen. Bei der Durchführung der Baumfällmaßnahmen ist die Fällzeitenregelung der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (ab Anfang Oktober) zu berücksichtigen.

Die Fledermauskästen sollen in Gruppen von 3 - 5 Stück in einer idealen Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern angebracht werden. Sie sollten nach Süden orientiert sein, ohne dabei schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt zu sein. Es ist darauf zu achten, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können; es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen. Für die Ausführung wird weiterhin empfohlen:

- Kastenmaße: ca. 450 x 250 x 80 mm
- Holzausführung, 20 - 25 mm stark, sägerauh, unbehandelt
- Ummantelung aus Teerpappe
- Einschlupfspalt 20 - 25 mm
- Kasten selbstreinigend.

Begründung:

Ziel ist die Kompensation potentieller Verluste von Sommer- und Winterquartieren der Zwergfledermaus durch die Fällung von Altbäumen. Mit der gewählten Hängung von 3 Fledermauskästen pro gefällttem Altbaum werden pro Baum Quartiere für ca. 25 Fledermäuse neu geschaffen. Damit ist ein ausreichend großer Sicher-

heitspuffer gegeben, um quantitative Beeinträchtigungen der nutzbaren Quartiere für die Zwergfledermaus sicher zu kompensieren.

Es ist erforderlich, die Fledermauskästen bereits im Sommer vor dem geplanten Termin der Baumfällungen anzubringen, um zu verhindern, dass Zwergfledermäuse in zu fällenden Bäumen Winterquartier beziehen. Zum Ausschluss der Beeinträchtigung von Sommerquartieren und insbesondere Wochenstuben sind bei den Baumfällungen die Fällzeitenregelungen der Baumschutzverordnung zu berücksichtigen.

A2: Anlage von Baumhecken

Festsetzung:

Auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jeweils eine Baumhecke anzulegen. Zu diesem Zweck sind insgesamt 8 Bäume aus der Pflanzliste 1 (Heister mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, mittlere Baumschulqualität, 3 x verpflanzt) und 75 Sträucher aus der Pflanzliste 2 (ohne Ballen, mittlere Baumschulqualität, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 -1 00 cm) anzupflanzen.

Hinweise:

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegearbeiten sind nach DIN 18916 bis 18918 bzw. DIN 18919 auszuführen. Gegebenenfalls ist durch einen jährlichen Pflegegang übermäßiges Wildkrautauflaufen durch Hacken zu beseitigen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen.

Es gelten folgende Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 – Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnusglutinosa	Schwarz-Erle
Carpinusbetulus	Hainbuche
Fraxinusexcelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Pflanzliste 2 – Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylusavellana	Haselnuss
Crataeguslaevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymuseuropaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Rhamnuscathartica	Purgier-Kreuzdorn

Auf eine Wildschutzzäunung der Pflanzfläche kann aufgrund des Fehlens von Schalenwild im Geltungsbereich verzichtet werden.

Begründung:

Ziel der Maßnahme ist die Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die Realisierung verkehrstechnischer Infrastruktur. Die Vorgabe von Pflanzgut aus den angegebenen Pflanzlisten gewährleistet die Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzarten.

A3: Entsiegelung von Flächen

Maßnahme außerhalb des Plangebiets:

Auf den Flurstücken 879 und 883 der Flur 7, Gemarkung Groß Schönebeck, sind versiegelte Flächen im Umfang von 1.164 m² (Vollversiegelungsäquivalent) zu entsiegeln.

Hinweise:

Vor Realisierung der Maßnahme ist das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zur Klärung der Altlastensituation, möglicher Schadstoffbelastungen und ggf. zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu beteiligen.

Die betroffenen Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide, durch welche die Maßnahme in geeigneter Weise zu sichern ist.

Begründung:

Die Maßnahme 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.

4.2.3 Ersatzmaßnahmen (E)

E1: Anpflanzen von Alleebäumen

Maßnahme außerhalb des Plangebiets:

Auf dem Flurstück 33 der Flur 3 und dem Flurstück 600 der Flur 6 der Gemarkung Groß Schönebeck (Alte Triftstraße) sind 30 Bäume und auf dem Flurstück 392 der Flur 2 und dem Flurstück 170 der Flur 3 der Gemarkung Groß Schönebeck (Alte Joachimsthaler Straße) sind 45 Bäume aus der Pflanzliste 3 als Hochstämme mittlerer Baumschulqualität, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

Hinweise:

Es handelt sich um Alleeanpflanzungen an der Alten Triftstraße und Alten Joachimsthaler Straße im Ortsteil Groß Schönebeck der Gemeinde Schorfheide. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, durch welche die Maßnahme in geeigneter Weise zu sichern ist.

Empfohlen wird jeweils die Anlage einer einseitig oder beidseitig straßenbegleitenden Baumreihe. Es sollte ein Abstand zwischen den Baumpflanzungen von mindestens 12 m eingehalten werden. Die Verankerung sollte mittels Doppel-Baumpfahl erfolgen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegearbeiten sind nach DIN

18916 bis 18918 bzw. DIN 18919 auszuführen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen.

Bei der Durchführung der Maßnahme ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Es gilt folgende Pflanzliste:

Pflanzliste 3 – Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere

Begründung:

Ziel der Maßnahme ist die langfristige Kompensation des Verlustes von Altbäumen und der damit verbundenen Verluste an Lebensraumqualitäten holzgebundener Tierarten sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Vorgabe von Pflanzgut aus der angegebenen Pflanzliste gewährleistet die Verwendung standortgerechter, heimischer Baumarten.

Der Maßnahmenumfang wird laut Umweltbericht unter Anwendung der Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ermittelt, wonach je 17 cm gefälltstem Stammumfang 1 Jungbaum mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen ist (1.428 cm durch die Planung vorgesehener gefälltster Stammumfang = 75 Baumpflanzungen).

Da innerhalb des Plangebiets nicht ausreichend Flächenpotenziale für die Baumpflanzungen zur Verfügung stehen, wird auf geeignete Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets zurückgegriffen.

Fazit

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten bzw. außerhalb des Plangebiets bestimmten 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 Einfriedungen

Festsetzung:

Einfriedungen sind nur am südlichen Gebietsrand entlang des festgesetzten Sondergebiets zulässig. Die Einfriedungen sind als offene, sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 2 m anzulegen.

Begründung:

Durch die Festsetzung zu den Einfriedungen soll eine aufgelockerte und transparente Gestaltung der Einfriedungen und damit eine Einsichtmöglichkeit in die der Steganlage zugeordneten baulichen Anlagen gewährleistet werden. Hohe und massive Einfriedungen (z.B. Mauern) werden ausgeschlossen.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

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 gem. § 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 Biosphärenreservates hergestellt werden. Bei Nichtvereinbarkeit kann ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Verordnung gestellt werden.

Mit Schreiben vom 30. Juli 2012 wurde seitens des zuständigen Ministeriums die Vereinbarkeit der Planung mit der Schutzgebietsverordnung zum Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin erklärt.

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

Das Plangebiet befindet sich im Bodendenkmalbereich „mittelalterliche und urgeschichtliche Siedlungen“. Im Bereich des Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

Für das Vorhaben ist gem. § 19 Abs. 3 BbgDSchG das Benehmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, herzustellen und zu diesem Zweck im Rahmen des 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 gem. § 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.

Uferschutzzone gemäß § 48 BbgNatSchG

Das Plangebiet befindet sich 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 gemäß § 48 BbgNatSchG zu beantragen. Mit Schreiben vom 22.07.2005 wurde für das geplante Vorhaben eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt.

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.

Belange des Bodenschutzes

Da es sich bei dem Standort um einen hydrogeologisch ungünstigen Standort handelt, ist der Wiedereinsatz von mineralischen Abfällen bzw. Recyclingbaustoffen nur bis zur Einbauklasse Z 0 nach LAGA zulässig. Materialien mit höheren Schadstoffgehalten sind von der Verwendung vor Ort auszuschließen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt (Tel. 03334/214-1560 bzw. 1562) zu informieren. Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

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.

Sofern an der vorgesehenen Löschwasserentnahmestelle Löschwasser aus dem Werbellinsee entnommen wird, ist dies im Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde anzuzeigen.

Geschützte Bäume gemäß Brandenburgische Baumschutzverordnung

Von der Planung sind Bäume betroffen, die dem Schutz der Brandenburgischen Baumschutzverordnung unterliegen. Die notwendigen Genehmigungen zur Baumfällung und Baumbeeinträchtigung sind auf der Grundlage der Ausführungsplanung für die Wege und die Gebäude zu beantragen.

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 gem. § 3 Abs. 1 Nr.1 KampfmV verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Fundstelle gem. § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

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 Netz GmbH, dem Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“, der E.ON edis AG und der Deutschen Telekom AG Kontakt aufzunehmen, um den aktuellen Anlagenbestand der Versorgungsträger zu ermitteln und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen 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 Stromverteilungsanlagen 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 geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998.

Ausführung des Straßenbaus

Bei der Ausführungsplanung der geplanten Straße als verkehrsberuhigter Bereich sollte unter Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV – StVO) gewährleistet werden, dass sie den Eindruck vermittelt, dass die Aufenthaltswahl überwiegt (z.B. indem sich der Ausbau der Straße deutlich von angrenzenden Straßen unterscheidet).

Es wird die Anlage der geplanten Straße im „Hocheinbau“ empfohlen, um dadurch das Wurzelwerk der Bäume vor Eingriffen im Boden zu schützen.

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 Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden durch die Gemeinde getragen. Die bauliche Realisierung der öffentlichen Einrichtungen für die Steganlage (Erschließungsstraße, Parkplatz und Sanitärgebäude) trägt ebenfalls die Gemeinde. Hierfür werden Fördermittel beantragt. Die Bauvorhaben sollen in 2013 realisiert werden.

Weitere Kosten ergeben sich für die Gemeinde für die Durchführung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Für die Realisierung einer aus der Planung abzuleitenden gastronomischen Anlage ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten, da es sich hierbei um private Investitionen handelt.

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 1990 (PlanZV) 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. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

2 Bebauungsplan – Planzeichnung mit Textteil

(nachfolgend)

