

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 529 „Steganlage Altenhof“ umfasst eine rund 0,75 ha große Fläche am Werbellinseeufer im Bereich der kommunalen Steganlage (zwischen der Slipanlage im Einmündungsbereich der Adolf-August-Straße und der Waldstraße im Ortsteil Altenhof der Gemeinde Schorfheide mit ihren Randbereichen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 215 teilweise, 30/1, 31/1, 32/1 und 33/1 der Gemarkung Altenhof, Flur 2. Das Plangebiet ist über die Adolf-August-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Um Altenhof als touristischen Standort am Werbellinsee zu fördern, beabsichtigt die Gemeinde unter anderem, an diesem Standort die Voraussetzungen zur Realisierung einer den allgemeinen Anforderungen entsprechenden Steganlage mit dazugehörigen landseitigen Ver- und Entsorgungsangeboten zu schaffen. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB erforderlich. Hierdurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Wesentliche Planinhalte

Die geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Steganlage werden mittels der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Steganlage“ und mittels Konkretisierung der zulässigen Nutzungen gesichert. Vorgesehene Nutzungen sind insbesondere ein Versorgungstützpunkt mit gastronomischem Angebot oder Kiosk mit Imbiss etc. sowie ein Sanitärgebäude für die Nutzer der Steganlage und eine Stellfläche für die zentrale Entsorgung von Abfallstoffen sowie die Errichtung einer Entsorgungsstelle für Chemietoiletten. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Einrichtungen erfolgt über eine neue Straße mit Wendehammer. Sie wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll nur für einen beschränkten Personenkreis nutzbar sein. Zudem sind sieben Kurzzeitstellplätze geplant.

Die Parkanlage mit Uferpromenade und eine Fußwegeverbindung zwischen Uferpromenade und Seniorenheim werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Die am Werbellinseeufer vorhandene Löschwasserentnahmestelle wird inklusive einer Zufahrt für die Feuerwehr gesichert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Flächenbedarf der baulichen Anlagen für die beabsichtigten Nutzungszwecke und entspricht einer im Verhältnis zur Größe des Plangebietes auf ein Mindestmaß reduzierten baulichen Ausnutzung.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Laut Umweltprüfung sind mit dem vorliegenden Vorhaben insbesondere folgende Eingriffe verbunden:

- erhebliche Eingriffe in Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie potenzielle Beeinträchtigungen des Lebensraums der Zwergfledermaus aufgrund des Verlusts von zehn Altbäumen
- erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie eine Reduktion von Lebensräumen und Teillebensräumen durch zusätzliche Bodenversiegelung im Umfang von 1.164 m² und
- erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Naturerlebnisfunktion durch geplante Verkehrsflächen und baulichen Anlagen sowie damit verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen

So wird neben verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet (maximal möglicher Erhalt des Baumbestands und Ersatz bei Abgang, Verwendung landschaftsangepasster Beläge der Verkehrsflächen und Dachbegrünung) auch die Anbringung von Fledermauskästen und die Anlage von Baumhecken im Plangebiet festgesetzt. Zudem wird die Entsiegelung von 1.164 m² versiegelter Fläche außerhalb des Plangebiets bestimmt, da eine geeignete Entsiegelungsfläche innerhalb des Plangebiets nicht zur Verfügung steht. Zum Ausgleich der Baumverluste wird das Anpflanzen von 75 Alleebäumen an geeigneten Stellen außerhalb des Plangebiets (in Groß Schönebeck) gesichert.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im Umweltbericht festgehalten, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft mittels der festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen kompensiert werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen mehrstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden die öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander abgewogen.

Am 21.02.2005 wurde eine Scoping-Runde mit den Fachbehörden des Landkreises Barnim (Untere Naturschutzbehörde, Amt für Wirtschaftsentwicklung, Planung und Bauwesen Untere Bauaufsichtsbehörde) durchgeführt. Hierbei wurden auch Hinweise zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades bei der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB eingeholt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerrunde in Altenhof am 06.04.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert, Stellung zum Vorentwurf zu nehmen. Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgte die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 25.07.2005 bis zum 25.08.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert, Stellung zum Entwurf zu nehmen.

Nach einem mehrjährigen Verfahrensstillstand aufgrund des Fördermittelverfahrens für die Steganlage entschied die Gemeinde in 2011, das formelle Beteiligungsverfahren zum überarbeiteten Planungsentwurf vom 14.12.2011 zu wiederholen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.01.2012 bis zum 15.02.2012 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Daran anschließend wurden nur noch geringfügige Änderungen an der Planung erforderlich, wodurch die Planung nochmals öffentlich ausgelegt worden ist. Lediglich die von diesen Änderungen berührten Behörden, der Landkreis Barnim und das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg – wurden zu den geänderten Bestandteilen im neuen Entwurf vom 21.06.2012 beteiligt.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Verfahrensverlauf Anregungen von acht Bürgern zum Bebauungsplan Nr. 529 „Steganlage Altenhof“ vorgetragen.

Im Zuge der Abwägung wurde folgenden Anregungen *entsprochen*:

- Die Fläche für Abfallentsorgung wird vergrößert und es wird bestimmt, dass in ihr auch eine Entsorgungsstelle für Chemietoiletten zulässig ist.

Nicht entsprochen wurde folgenden Anregungen:

- Planung einer Tankstelle für (der Standort Altenhof ist hierfür nicht geeignet)
- Verzicht auf Wendeschleife (dafür Planung eines Wendehammers)
- Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Waldstraße
- Erwerb des privaten Flurstücks 3, festgesetzt als öffentliche Grünfläche, durch die die Gemeinde (stattdessen Verzicht auf Überplanung von Privatgrundstücken)
- Sicherung eines Trennprofils auf den Verkehrsflächen (Mischprofil ist flächen- / kostensparsam, erzeugt weniger Baumverluste und ist funktional angemessen).
- Sicherung einer Zufahrt über die Uferpromenade zu einem Privatgrundstück (Das Grundstück ist über bereits die Krumme Straße erschlossen)
- Änderung des Verlaufs der Erschließungsstraße. (Straße ist mit Behörden abgestimmt; Es wird keine Gefährdung der Nutzer der Uferpromenade durch den Verlauf der Erschließungsstraße gesehen)

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt 18 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von 5 Nachbargemeinden ein. Neben einer Reihe von Einwänden und Anregungen, die die Inhalte des Bebauungsplans betreffen, wurden auch viele Hinweise vorgebracht, die aufgrund fachgesetzlicher Bestimmungen – unabhängig vom Regelungsinhalt des Bebauungsplans nach BauGB – zu beachten sind und daher teilweise als Hinweise in die Planung aufgenommen sind.

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck
Bebauungsplan Nr. 529 „Steganlage Altenhof“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Zuge der Abwägung wurde folgenden Anregungen *entsprochen*:

Verkehrsflächen

- Mehrstufige Änderung des Verlaufs der geplanten Erschließungsstraße und der geplanten baulichen Anlagen derart, dass möglichst wenige Bäume beseitigt werden müssen (dabei auch Schutz Wurzelbereiche angrenzender Bäume)
- Planung eines platzsparenden Wendehammers anstelle einer Wendeschleife
- Anpassung der geplanten Erschließungsstraße an die Anforderungen für Entsorgungsfahrzeuge (Verbreiterung der Straße, Planung von Natursteinpflasterbelag mit Tragkraft für 26 Tonnen, Planung des Wendehammers gemäß RAS 06 für dreiaxlige Entsorgungsfahrzeuge bis 10 m Länge)
- Planung weiterer Ausweichstellen in der Erschließungsstraße für den Begegnungsfall
- Verzicht auf die textliche Festsetzung, dass Teile der Uferpromenade ausnahmsweise durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahren werden dürfen (ist nicht im B-Plan regelbar)
- Festsetzung landschaftsangepasster Beläge für die Verkehrsflächen (Schotterrasen bzw. wasser-durchlässige landschaftstypische Naturmaterialien bzw. Natursteinpflaster)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Streichung von „Lagereinrichtungen“ als zulässige Nutzung im Sondergebiet „Steganlage“ (die Zulässigkeit von „Betriebsgebäuden für Steganlagen“ reicht zur Erfüllung der Planungsziele aus)
- Zulassung Einrichtungen zum Zwecke des Wassersports“ im Sondergebiet „Steganlage“ (somit Nutzungssicherung des Wassersportvereins Altenhof)
- Streichung der Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen (es ist nicht vorgesehen, die Baugrenzen überschreiten zu lassen)
- Festlegung eines absoluten Höhenbezugspunktes
- Verzicht auf Überplanung von Privatgrundstücken (eine Widmung privater Flächen als öffentliche Grünfläche ist für die Realisierung der Planungsziele nicht erforderlich)

Grünordnung

- Neuberechnung der Baumverluste und Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß „Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ und Sicherung ausreichender Ersatzpflanzungen für die geplanten Baumfällungen in Form von Alleebäumen außerhalb des Plangebiets
- Festsetzung zur Anbringung von Fledermauskästen an Bäumen (mit Ausführungsbestimmungen)
- Sicherung der Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung durch eine Entsiegelungsmaßnahme außerhalb des Plangebiets
- Festsetzung zum Erhalt des Baumbestands, der nicht durch die geplante Erschließungsstraße gefällt werden muss, und zur Nachpflanzung bei Abgang.

Nicht entsprochen wurde folgenden Anregungen:

- Sicherung einer Entsiegelungsmaßnahme im Biosphärenreservat-Schorfheide-Chorin (es können keine geeigneten Entsiegelungsflächen innerhalb des BSC's ermittelt werden)
- Einplanung von Tankmöglichkeiten für Sportboote (Tankmöglichkeit für Sportboote ist im Plangebiet nicht realisierbar)

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

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, Angebote, insbesondere im Bereich des Wassertourismus, zu entwickeln, die die Gesamtentwicklung von Altenhof als touristisches Hauptzentrum am Werbellinsee fördern. Auch 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.

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. Daran anknüpfend ist nun das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes, an diesem

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck
Bebauungsplan Nr. 529 „Steganlage Altenhof“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Standort die Voraussetzungen zur Realisierung zur Steganlage dazugehöriger, den allgemeinen Anforderungen entsprechender landseitiger Ver- und Entsorgungsangeboten zu schaffen.

Die ausgewählte Planvariante stellt nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten die zur Erfüllung der kommunalen Planungsziele am besten geeignete Variante dar. Insbesondere 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 letztendlich 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 Straßenverlauf ist im Rahmen gemeinsamer Vor-Ort-Begehungen mit den zuständigen Behörden so festgelegt worden, dass möglichst wenige Bäume beseitigt werden müssen.

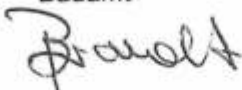
Ursprünglich war die Schaffung einer Wendeschleife vorgesehen; die Vorzugsvariante beinhaltet im Abwägungsergebnis einen platzsparenden Wendehammer mit Wendemöglichkeit für die Feuerwehr, die von hier aus die Löschwasserentnahmestelle am Werbellinsee anfahren kann. Auch der ursprünglich geplante Standort des Versorgungsstützpunkts mit Gastronomie ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an eine verträglichere Stelle versetzt worden.

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

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen aus städtebaulicher Sicht einen Kompromiss zwischen den Anforderungen an die geplante und dringend erforderliche infrastrukturelle Entwicklung der Steganlage und einer für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen Gebietsentwicklung dar. Angesichts des Planungsziels der touristischen Entwicklung Altenhofs und des umfangreichen Konzepts zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe konnten die anfänglichen Bedenken einiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung im Zuge des Verfahrens ausgeräumt werden.

Gemeinde Schorfheide, den 29.08.2012

Bauamt



Manuela Brandt