

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 531 „ Wohnen in Altenhof „

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
nach § 13 BauGB i.V.m. §12 BauGB

12.12.2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1 Lage des Ortes	3
2 Erforderlichkeit der Planung	4
3 Planerische Rahmenbedingungen	4
4 Räumlicher Geltungsbereich	5-6
5 Vorhabensbeschreibung	7
6 Ziel und Zweck	7
7 Verkehr- und Erschließung	8
8 Begründung einzelner Festsetzungen	9
Art der baulichen Nutzung	9
Maß der baulichen Nutzung	9
9 Belange von Natur und Landschaft	10
Ausgangssituation	10
Baumbestand	11-13
Anlage 1	14
Anlage 2	15
Begrünungsmaßnahmen	16
Schutzgut Tiere	16
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16-17
Anlage 3 Pflanzliste	17
10 Durchführungsvertrag	18
11 Flächenbilanz	18

1 Lage des Ortes

Der Erholungsort Altenhof in der Gemeinde Schorfheide erstreckt sich mit seinen knapp 700 Einwohnern entlang des Südufers des Werbellinsees an der Straße zwischen Werbellin und Joachimsthal und ist von einem Waldgebiet umschlossen, dass der südlichen Schorfheide angehört. Altenhof ist ca. 12 km von Eberswalde, ca. 10 von Joachimsthal und ca. 50 km von Berlin entfernt. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich nur 2 km südlich in Werbellin (A11). Der nächste Bahnhof ist der Kaiserbahnhof in Joachimsthal am Nordende des Sees.

Lageskizze

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

2 Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige August – Bebel – Heim – Gelände, welches sich fast im Ortskern von Altenhof in unmittelbarer Nähe des Werbellinsees befindet.

Vorhabenträger und neuer Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist das Baugeschäft Guido Ney GmbH, ein mittelständisches Bauunternehmen aus der Gemeinde Schorfheide mit Sitz in Finowfurt.

Für die Bebauung des Plangebietes liegt von Seiten des Investors besonders für den Bereich an der Joachimsthaler Strasse eine konkrete Planung vor. Es ist geplant, das Plangebiet zur Wohnbebauung zu nutzen. Das Baugrundstück des ehemaligen August-Bebel-Heimes, seit 20 Jahren ungenutzt, eignet sich durch seine Lage mitten im Ort zwischen einer bereits bestehenden Wohnbebauung hervorragend für das geplante Bauvorhaben.

Da die Realisierung des Baukonzepts nach bestehendem Planungsrecht entsprechend dem bestehendem Bebauungsplan Nr. 3 „Joachimsthaler 13“ 16244 Altenhof nur bedingt möglich ist, wird die Aufstellung eines Bauplanes notwendig, der nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Für das Plangebiet ist ein konkreter Vorhabenbezug vorhanden; daher wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 Baugesetzbuch aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Am 19.04.2012 wurde in der Gemeindevertretersitzung der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 531 „Wohnen in Altenhof“ gefasst.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schorfheide mit der 2. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2011 stellt für das gesamte Gebiet eine Mischbaufläche dar.

Die Planung entspricht nicht dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bestehende Baupläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 „Joachimsthaler Str. 13“ 16244 Altenhof vom 19.07.2000 in Verbindung mit einem Grünordnungsplan. Im bestehendem BPL ist das Plangebiet als Mischgebiet mit teilweise dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 531 „Wohnen in Altenhof“ liegt fast im Kern der Ortschaft Altenhof und umfasst eine Fläche von 23.463 m² mit den neuen Flurstücken 54,55,59, 292,293,294,295,296,297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308, 309, 310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325, 326,327, Flur 2, in der Gemarkung Altenhof. Die neuen Grundstücke ersetzen die ehemaligen Grundstücke 50,51,52,53,54,55,56, 57,59,79, 289, 291.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Uferpromenade des Werbellinsees und im Osten an eine dicht besiedelte Wohnbebauung sowie einer Straße „Kurze Gasse“, die durch das geplante Bebauungsgebiet als öffentliche Straße weitergeführt wird. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Joachimsthaler Straße, die als Landesstraße L 238 von Eberswalde nach Angermünde über Joachimsthal führt und im Westen an die Ortsfeuerwehr und an noch unbebaute Flächen sowie die Flurstücke 201 und 61/1, eine ehemalige Gärtnerei, die künftig über die geplante Straße im Plangebiet zu erreichen sind, an.

Der Planungsbereich liegt im Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin (Landschaftsschutzgebiet – LSG) und grenzt im Norden an das Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft, an das FFH – Gebiet „Werbellinkanal“.

Der neue Eigentümer erweitert den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes auf der Westseite hinter der Freiwilligen Feuerwehr um eine Fläche von ca. 3000 m².



M 1:1000

5 Vorhabensbeschreibung

Das Baugrundstück wurde seit der Wendezeit 1990 nicht mehr genutzt. Das Areal war ein Erholungsgelände des Zentralkomitees der SED mit einer an der Uferpromenade prächtigen Villa aus dem Jahre 1918 und an der Joachimsthaler Strasse gelegenen Wirtschaftshof bestehend aus 2 Einfamilienhäusern, großen Garagen und Werkstätten.

Noch vor einigen Jahren sollte auf dem Gelände ein Hotel entstehen. Nach ca. ungenutzten 20 Jahren war die Fläche nur noch ein Schandfleck für den Ort Altenhof.

Sämtliche bauliche Anlagen wurden aufgrund ihres sehr schlechten Bauzustandes bereits durch den Eigentümer beseitigt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens befindet sich das Plangebiet in einem geräumten Zustand.

Der Investor hat bereits nach dem noch bestehenden Bebauungsplan mit der Errichtung von 6 zweigeschossigen Einfamilienhäusern und der Erschließungsstrasse begonnen.

Durch die geplante Strasse teilt sich das Gelände in zwei Baufelder auf. Auf dem Baufeld 1 in Richtung der Joachimsthaler Strasse werden ca. 17 Einfamilienhäuser entstehen.

Auf dem Baufeld 2 ist auf dem Standort des ehemaligen Erholungsheimes die Planung einer Hotelanlage mit Gaststättenbetrieb geplant, um den Ort u. a. wieder um einen wichtigen touristischen Anziehungspunkt zu erweitern. Sollte die Errichtung der Hotelanlage nicht realisierbar sein, wird an diesem Standort eine Wohnanlage entstehen.

6 Ziel und Zweck

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 531 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens.

Die geplanten Nutzungen sollen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem entsprechenden Durchführungsvertrag gesichert werden.

Mit der Aufstellung des VBP soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Das Vorhaben wird als wichtiges Element der Nachverdichtung gesehen.

7 Verkehr - und Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt hauptsächlich über die geplante Erschließungsstraße mit der Bezeichnung Uferstraße im Westen des Plangebietes.

Die Straße beginnt im Osten in Verlängerung der vorhandenen Straße „Kurze Gasse“, quert das Plangebiet hinter dem ehemaligen August-Bebel-Heim und führt im Westen entlang des gesamten Plangebietes in Richtung Süden auf die Joachimsthaler Straße.

Angrenzend an die neue Erschließungsstraße führt ebenfalls im Westen ein 4,00 breiter Geh- und Radweg im Norden auf die Uferpromenade des Werbellinsees. Mit der geplanten Straße und dem Geh- und Radweg entsteht eine neue Straßenverbindung als Allee zwischen der Uferpromenade und der Joachimsthaler Straße.

Im Osten des Baufeldes 1 anbindend an die Joachimsthaler Straße entsteht für die dort geplanten Baugrundstücke ein privater Zufahrtsweg.

Mit der geplanten Straße wird auch das Plangebiet mit den erforderlichen Medien erschlossen. Die Dimensionierung der vorhandenen Anschlüsse für Schmutzwasser, Trinkwasser sowie Elektro sind ausreichend. Die Hauptanschlüsse der Medien liegen im Osten unmittelbar in der Nähe der neuen Straße des Plangebietes.

Die Zustimmung der jeweiligen Medienträger liegen vor.

Das Regenwasser der Erschließungsstraße im Westen wird über eine neben der Straße angeordnete 3,00 m breite Sickersmude abgeleitet.

Die Ableitung des Regenwassers für den Straßenabschnitt in Verlängerung der „Kurzen Gasse“ erfolgt über einen Regenwasserkanal. Der Kanal wird an Rigolen angeschlossen, die das anfallende Regenwasser versickern lassen.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls in Abstimmung mit der Feuerwehr gesichert.

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Erschließungsstraße sowie den Geh- und Radweg.

Einzelheiten hierzu wurden im Erschließungsvertrag vom 10.05.2012 mit der Gemeinde Schorfheide geregelt.

Die Fertigstellung der Straße einschl. Erschließung erfolgt mit der Fertigstellung der ersten Einfamilienhäuser im Baufeld 1.

8 Begründung einzelner Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bereits bekannten Nutzung mit einer Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, ausnahmsweise können Beherbergungsstätten (Hotelanlage) zugelassen werden.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend den Anforderungen des Vorhabens ist für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die gem. § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für Allgemeines Wohngebiet wird eingehalten.

Die Festsetzung dient dazu, die Errichtung der vorgesehenen Wohnbebauung und des Hotels zu ermöglichen und reicht aus, die gewünschte städtebauliche bzw. dorfplanerische Ordnung herzustellen.

Im Bebauungsplan sind Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Vorhabens teilweise festgesetzt und ansonsten der Umgebung anzugleichen.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Baufeld 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 Geschosse und damit der angrenzenden Bebauung angepasst.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Im Baufeld 2 des VBP wird die Gebäudehöhe durch eine First- und Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen des Gebäudes ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen basieren auf das Höhensystem DHHN92

(FH) Firsthöhe 61,00 m ü. DHHN92 (ca. 12,00 m ab OKG)

(TH)Traufhöhe 58,00 m ü. DHHN92 (ca. 9,00 m ab OKG)

Die festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen des ehemaligen A- Bebel Heimes sowie des in der näheren Umgebung liegenden Pflegeheimes.

9 Belange von Natur und Landschaft

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin. Der Uferbereich im Norden des Geltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 2.400 m² ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten.

Auf der Ostseite befindet sich entsprechend Anlage 1 eine alte Baumallee aus Sommerlinden (Bäume 52-74).

Das Baugrundstück wurde bereits für die Bebauung aufbereitet.

Es wurde mit der Errichtung der ersten Einfamilienhäuser begonnen.

Baubedingt war die Entnahme von Bäumen nicht vermeidbar. Auf der Grundlage eines Baumbestandsplanes im GOP von 1997 wird analysiert, welche Bäume inzwischen verlustig sind. Für diese Bäume werden Ausgleichspflanzungen kalkuliert.

Baumbestand

Fläche 1 zwischen der Joachimsthaler Str. u. der Uferpromenade, sh. Anlage 1

Nr.	Art	Stammdurchmesser 1997(cm)	Bestand
1	Silber-Ahorn	65	ja
2	Silber-Ahorn	45	ja
3	Silber-Ahorn	45	ja
4	Eschen-Ahorn	20	ja
5	Silber-Pappel	70	ja
6	Spitz-Ahorn	30	ja
7	Fichte	15	ja
8	Eschen-Ahorn	25	ja
9	Fichte	20	ja
10	Fichte	20	ja
11	Fichte	80	ja
12	Spitz-Ahorn	60	ja
13	Fichte	55	ja
14	Fichte	30	ja
15	Apfel	30	ja
16	Stech-Fichte	30	ja
17	Stech-Fichte	30	ja
18	Apfel	20	ja
19	Apfel	25	ja
20	Stech-Fichte	20	ja
21	Rot Dorn	35	ja
22	Flieder	10	ja
23	Rot-Dorn	30	ja

Nr.	Art	Stammdurchmesser 1997(cm)	Bestand
24	Rot-Dorn	20	ja
25	Kirschlorde	25/15	nein
26	Flatter-Ulme	20	ja
27	Wacholder	15	ja
28	Douglasie	55	ja
29	Walnuss	30	ja
30	Walnuss	70	ja
31	Götterbaum	20	nein
32	Spitz-Ahorn	35	nein
33	Douglasie	15	nein
34	Hänge-Birke	35	nein
35	Stiel-Eiche	110	nein
36	Douglasie	40	nein
37	Colorado-Tanne	25	ja
38	Colorado-Tanne	25	ja
39	Douglasie	40	nein
40	Douglasie	40	nein
41	Douglasie	50	nein
42	Douglasie	35	nein
43	Silber-Ahorn	70	nein
44	Robinie	40	nein
45	Robinie	50	nein
46	Sommer-Linde	25/35	nein*
47	Birne	15	nein*
48	Apfel	20	nein*
49	Hänge-Birke	40	nein*
51	Robinie	20	nein

Allee:

52	Sommer-Linde	50	ja
53	Sommer-Linde	50	ja
54	Sommer-Linde	45	ja
55	Sommer-Linde	50	ja
56	Sommer-Linde	55	ja
57	Sommer-Linde	45	ja
58	Spitz-Ahorn	55	ja
59	Sommer-Linde	75	ja
60	Sommer-Linde	60	ja
61	Sommer-Linde	60	ja
62	Sommer-Linde	45	ja
63	Sommer-Linde	50	ja
64	Sommer-Linde	55	ja

Nr.	Art	Stammdurchmesser 1997(cm)	Bestand
65	Sommer-Linde	55	ja
66	Sommer-Linde	50	ja
67	Sommer-Linde	45	ja
68	Sommer-Linde	35	ja
69	Sommer-Linde	40	ja
70	Spitz-Ahorn	40	ja
71	Sommer-Linde	35	ja
72	Ross-Kastanie	45	ja
73	Sommer-Linde	45	ja
74	Sommer-Linde	50	ja
75	Ross-Kastanie	40	nein
76	Walnuss	30	nein
77	Weide	20	nein
78	Apfel	20	nein*
79	Apfel	20	nein*
80	Winter-Linde	40	nein*
81	Winter-Linde	45	nein*
82	Winter-Linde	40	nein*
83	Winter-Linde	35	nein*
84	Winter-Linde	45	nein*
85	Winter-Linde	30	nein*
86	Winter-Linde	30	nein*
87	Winter-Linde	35	nein*
88	Winter-Linde	40	nein*
89	Winter-Linde	50	nein
90	Winter-Linde	45	nein
91	Winter-Linde	40	nein

Fläche 2 hinter der Ortsfeuerwehr, Westseite des Plangebietes
sh. Anlage 2

Nr.	Art	Stammdurchmesser 2012(cm)	Bestand
100	Ahorn	15	nein
101	Kiefer	15	nein
102	Kiefer	10	nein
103	Kiefer	10	nein
104	Kiefer	10	nein
105	Kiefer	15	nein
106	Kiefer	15	nein
107	Kiefer	15	nein
108	Kiefer	15	nein

Nr.	Art	Stammdurchmesser 2012(cm)	Bestand
109	Kiefer	15	nein
110	Kiefer	40	nein
111	Birke	30	nein
112	Ahorn	3x8	nein
113	Eiche	30	nein
114	Eiche	35	nein
115	Eiche	15	nein
116	Eiche	15	nein
117	Ahorn	30	nein
118	Kiefer	15	nein
119	Linde	3x15	nein
120	Ahorn	40	nein

Die mit * gekennzeichneten Bäume waren lt. Mitteilung des Bauherren bei Übernahme des Grundstücks und nach dem Vermessungsplan nicht mehr vorhanden. Für einen Teil dieser Bäume ist nach der Zustandsbewertung im GOP (1997) ein zwischenzeitlicher Abgang wahrscheinlich.

Zusammenfassung:

Fläche 1

Ausgang 91 Bäume, davon 23 Allee

Bestand 54 Bäume, davon 23 Allee 36 gefällt,
davon 22 baubedingt

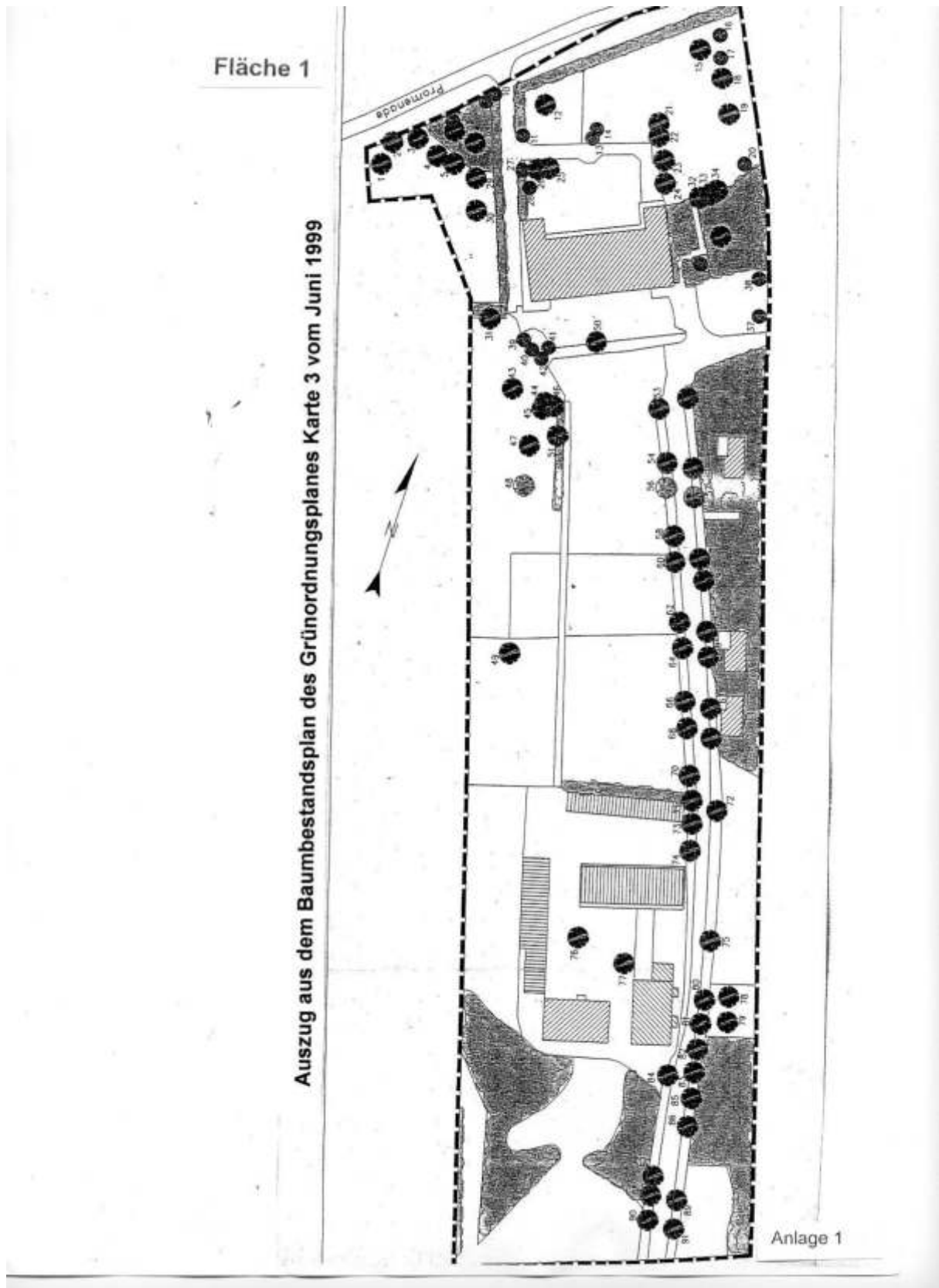
Gefällt 15 Bäume vor Übernahme des Grundstücks durch den BH
22 Bäume baubedingt durch den BH

Fläche 2

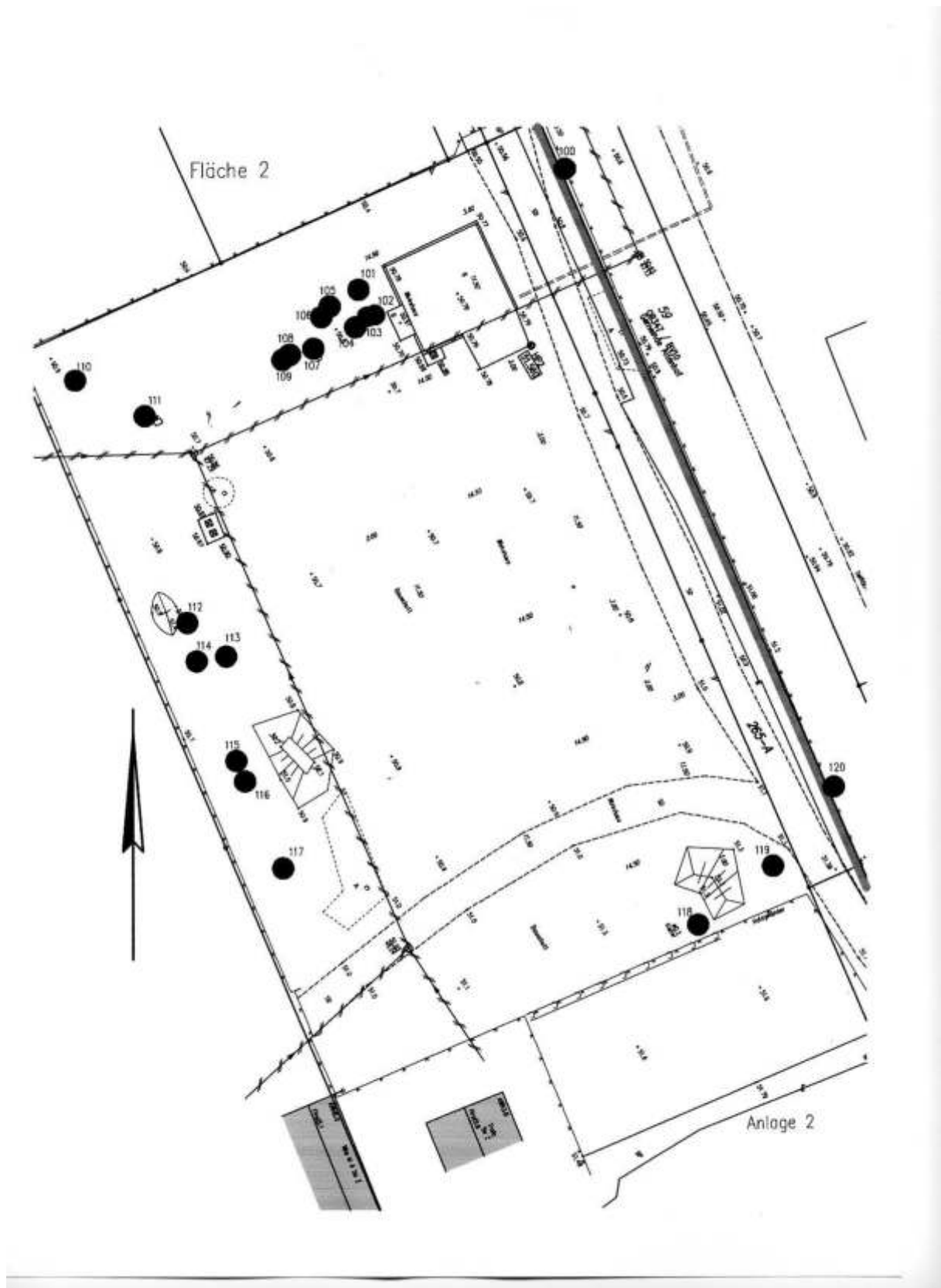
Ausgang 20 Bäume

Bestand 0 Bäume,

Gefällt 20 Bäume baubedingt durch den BH
davon unterliegen 15 Bäume nicht der BbgBaumSchV
der Durchmesser dieser Bäume beträgt kleiner 19 cm



Anlage 1



Anlage 2

Begrünungsmaßnahmen

Nach dem BbGNaSchG §31 bleibt die Allee mit den Bäumen 52-74 erhalten.

Der ehemalige GOP von 1997 sah die Neupflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße und des Geh- und Ragweges an der westlichen Grenze des Plangebietes vor. Dieser Ansatz wird wieder aufgenommen.

Zur ökologischen Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand wird die Pflanzung von 27 Winter-Linden (StU 18-20) entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Die Pflanzung ist durch eine Pflanzplanung vorzubereiten. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist vorzusehen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen. Gemäß Durchführungsvertrag hat die Pflanzung der Linden bis zum 31.12.2014 zu erfolgen.

Mit der Ansiedlung der neuen Wohngebäude wird davon ausgegangen, dass durch die jeweiligen Eigentümer weitere Pflanzungen, wie z. B. Solitäre Pflanzungen; Heckenbepflanzung, auf den nicht überbaubaren Flächen, als Kompensation zu erwarten sind. Es sind einheimische standortgerechte Gehölze entsprechend Pflanzliste, sh. Anlage 3 zu pflanzen.

Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff in den Gehölzbestand als ausgeglichen bewertet.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 „Joachimsthaler Str. 13“ wurden bereits festgestellt, die Vegetationsstruktur innerhalb des Plangebietes nicht auf Vorkommen seltener und geschützter Arten schließen lässt.

Ein unterirdischer Bunker im Bereich der Einmündung „Kurze Straße“ wurde als potentiell Fledermausquartier überprüft. Es wurden jedoch keine Hinweise auf eine Besiedelung festgestellt. Der Bunker wird jedoch als Überwinterungsquartier verschiedener Arten genutzt. Die Arbeitsgruppe Fledermausschutz hat eine ganz geringe Anzahl an Fransenfledermäusen, Braunes Langohr und Langohrfledermäuse (jeweils 2 Stück) vorgefunden. Der Bunker ist somit zu erhalten und u. a. als Fledermausquartier herzurichten.

Weitere geschützte Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Rosa canina	Hunds-Rose	Pyrus communis	Kultur-Birne
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Heckenrose		
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Weinrose		
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose		

Anlage 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 531 „Wohnen in Altenhof „ – Begründung

12.12.2012

10 Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, der zwischen der Gemeinde Schorfheide und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens sicherstellen.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 23.463 m².

Nutzung	Vorhabenbezogener BPL Nr. 531	
versiegelte Flächen, alt	4.372 m ²	
Öffentl. Verkehrsflächen	2.189 m ²	
überbaubaure Flächen	11.355 m ²	
offene Flächen	9.900 m ²	
neu versiegelte Flächen ca.		9.000 m ²
Gesamtfläche	23.463 m²	

Stand 12.12.2012

Vorhabenträger:

Baugeschäft Guido GmbH
Luckenwaldstr. 2
16244 Schorfheide, OT Finowfurt
Tel. 03335 - 451930
mail: info@ney-gmbh.de

Aufsteller:

Dipl. (FH) A. Brückner
Hüttenweg 8
16230 Chorin
Tel.: 033366 – 70312
mail: angelikabrueckner@web.de