

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines Planungsziel

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan soll in Übereinstimmung mit §7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung eines Vorhabens schaffen und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Die Durchführung des Vorhabens dient zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung. Bei der Gesamtplanung wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeindevertretung Altenhof vom 08.05.1995 berücksichtigt.

Das betreffende Grundstück befindet sich im Eigentum der Universal Bauträgersgesellschaft mbH & Co, vertreten durch Herrn Werner Richter. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Eigentümer des Grundstücks durchgeführt.

Die Gesamtmaßnahme soll im III. Quartal 1995 begonnen und schnellstmöglich zum Abschluß gebracht werden.

2. Vorgaben und Bestand

- Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2, 5 EFH -Unter den Buchen-, umfaßt eine Fläche von ca. 4800 m² auf dem Flurstück 62 der Flur 1 der Gemarkung Altenhof.
- Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Oberdorfes und wird im Norden vom Waldrand, im Osten und Westen von vorhandenen Grundstücken und im Süden von der Feldmark begrenzt.
- Die Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt, ein baulicher Bestand ist nicht vorhanden.
- Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind ein- bis zweigeschossig bebaut.
- Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 1,30 m und von Nord nach Süd um ca. 2,40 m. Die im mittelsten Grundstück vorhandene Böschung wird abgetragen.
- Die verkehrsmäßige Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes erfolgt mittels einer Stichstraße über den bereits vorhandenen Zufahrtsweg Unter den Buchen zur Eberswalder Straße.
- Nutzungseinschränkungen für das Flurstück des Plangebietes sind nicht bekannt.

3. Umweltverträglichkeit

Die betreffende Fläche diente bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche. Auf Grund der Lage des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes im Biosphärenreservat Schorfheide/Chorin wird eine Befreiung von den Schutzgebietsbestimmungen nach § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG 1992) beantragt.

Parallel zu dem VE-Plan wird ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt, der sowohl die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung als auch die Ziele des Städtebaus und der Freiraumplanung berücksichtigt. Der GOP wird unter Beteiligung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 8 (1) BbgNatSchG erarbeitet. Die Darstellungen des GOP werden gem. § 7 (2) BbgNatSchG als Festsetzungen in den VE-Plan aufgenommen. Für die Maßnahmen der Grünordnung sind generell einheimische Laubgehölze zu verwenden.

4. Die Planung

4.1 Städtebauliche Einordnung, Art und Maß der Baulichen Nutzung

Die Einordnung der 5 Einfamilienhäuser erfolgt unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und in der Richtung straßenbegleitend (Unter den Buchen) sowie parallel gestaffelt zur geplanten Erschließungsstraße, mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeindevertretung Altenhof. Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Durchführung des Vorhabens dient der Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entspricht der Bebauungsstruktur der benachbarten Grundstücke.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind ebenfalls als Höchstmaß festgesetzt, um den Versiegelungsgrad in kleinen Grenzen zu halten.

Die erreichten Planungsdaten unterschreiten erheblich die zulässigen Höchstwerte gemäß BauNVO (siehe 4.3. !)

4.2 Erschließung

- **Verkehrerschließung:**
Die geplante Erschließungsstraße fügt sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Altenhof ein, sie kann in ihrer südlichen Verlängerung im Bedarfsfall die Kurzschlußverbindung zur Südtangente bilden.
Die Straßentrasse dient gleichzeitig zur Aufnahme von Versorgungs- und Abwasserleitungen.
- **Trink- und Löschwasserversorgung:**
Am Weg Unter den Buchen ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Ein Anschluß des geplanten Gebietes ist möglich.
- **Abwasserentsorgung:**
Das Abwasser der 5 Einfamilienhäuser kann über einen Pumpschacht teils als Freispiegelleitung teils als Abwasserdruckleitung in die vorhandene Abwasserleitung Unter den Buchen eingeleitet werden.
- **Regenwasserentsorgung:**
Das Regenwasser der Dachflächen ist auf eigenem Grundstück zu versickern, da keine Anschlußmöglichkeit an eine zentrale Regenwasserleitung gegeben ist.
- **Elektroversorgung:**
Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der OSEAG mittels Erdleitung.
- **Fernmeldeversorgung:**
Telekom übernimmt die Planung dieser Baumaßnahme in ihr Konzept und sieht Anschlußpunkte vor.

4.3 Planungsdaten

	pro Grundstück	gesamt
Gesamtfläche Plangebiet		0,48 ha
Grundstücksfläche	ca. 800 m ²	ca. 4000 m ²
Grundfläche	180 m ²	900 m ²
Geschoßfläche	130 m ²	650 m ²
Verkehrsfläche		780 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,23	
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,16	
Firsthöhe	ca. 6,50 m	