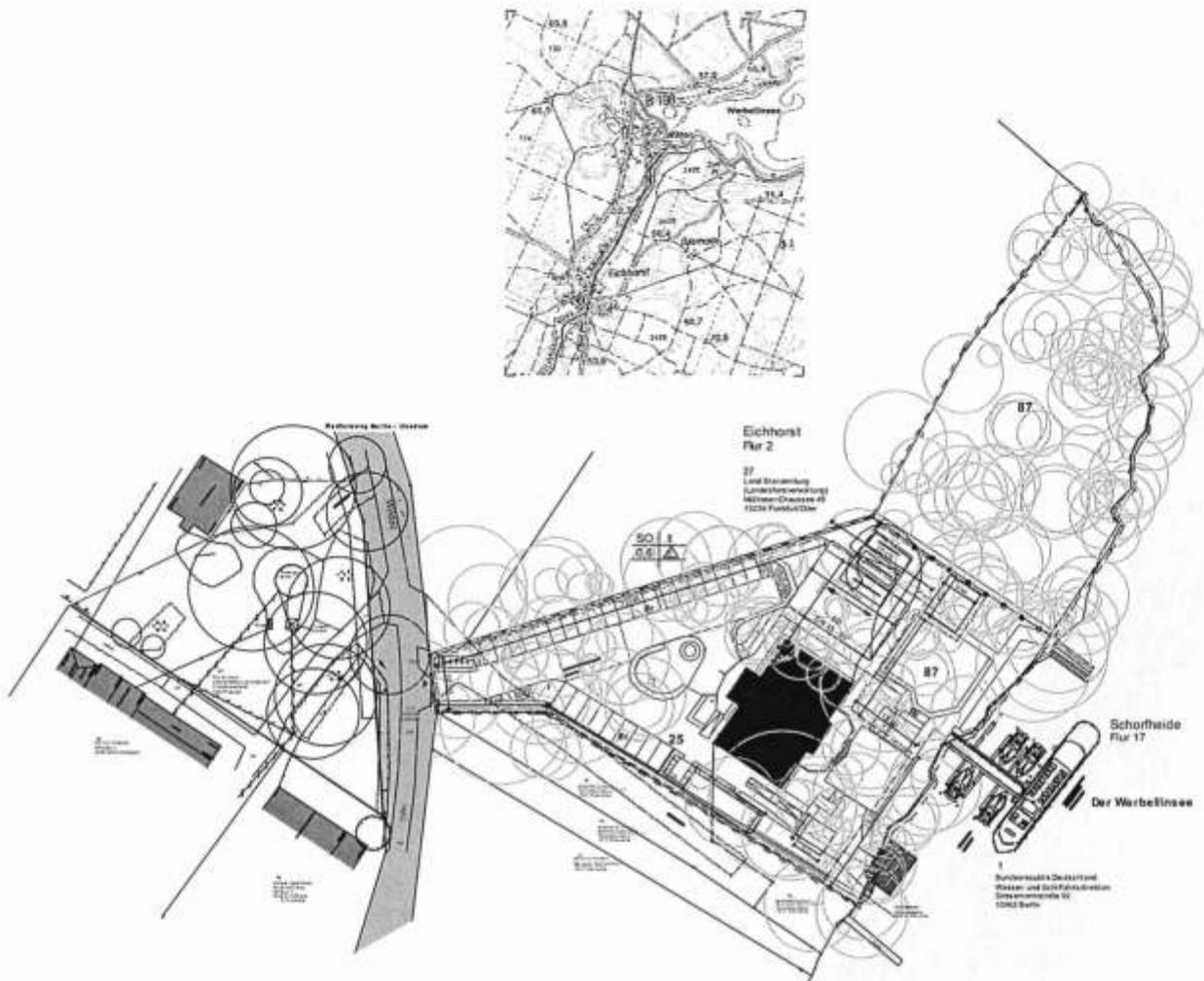


Wiedererrichtung Café Wildau

Begründung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 „Café Wildau“



Datum:

14.04.2008, Stand Juli 2008

Bauherr:

Caren von Hertzberg
Große Weinmeisterstraße 25 a
14669 Potsdam

Planverfasser:

Projektbüro Dörner & Partner GmbH
Büro für Architektur und Technische Ausrüstung
Bahnhofstraße 7
16227 Eberswalde
Tel. 03334/30 38 0, Fax 03334/35 40 10

Inhaltsverzeichnis

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B) Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
2. Befestigte Freiflächen
3. Einfriedung

Hinweis

C) Begründung

1. Gegenstand der Planung

- 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
- 1.2 Beschreibung des Plangebietes (Geschichte und Istzustand)
 - 1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2.2 Bauliche Nutzung
 - 1.2.3 Verkehr
 - 1.2.4 Erschließung
 - 1.2.5 Löschwasserversorgung

- 1.3 Planerische Ausgangssituation
Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- 2.1 Planungsziele
- 2.2 Begründung der Festsetzungen
 - 2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 2.3 Gestalterische Festsetzungen

Rechtsgrundlagen für die Planung

Anhang

Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Ansichten
Stellplatznachweis
Erschließungsplan

**A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß BauGB und BauNVO)**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Eichhorst: 25 und 87.

**2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet**

2.1 Es wird „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Café Wildau“ festgesetzt. Zulässig sind: Gasthaus (Café Wildau) mit Betreiberwohnung und Ferienappartements, Beherbergungshaus mit Ferienappartements, WC- und Duschanlagen, Ausschankpavillon, Biergarten und Saunahaus.

**3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO**

3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

3.2 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

**4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO**

4.1 Nebenanlagen dürfen als Grenzbebauung einseitig geplant werden.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Die Abstandsfläche wird auf 2,5 m festgesetzt.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

5.1 Stellplatzflächen, sowie Zufahrten zum Grundstück sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotter, Kiesel-Splitt-Gemisch usw.

B) Baugestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauNVO und § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO

Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

1. Dächer

- 1.1 Die Dachneigung der baulichen Anlagen (nur Hauptgebäude) wird auf 35 – 55 Grad zulässige Dachneigung festgesetzt.
Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2. Befestigte Freiflächen

- 2.1 Ganzflächig verarbeitete, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoffe für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

- 3.1 Für das Areal ist ein Wildzaun aus Holz zulässig. Der Zaun soll für Kleintiere durchlässig gestaltet werden (Öffnungen von mindestens 10 cm Durchmesser am Boden) und nicht bis unmittelbar ans Ufer erfolgen.

Hinweis

Die auf dem Wasser befindlichen Anlagen wie Biergartenterrasse, Dampfer- und Bootsanlegestelle gehören nicht zum Plangebiet.

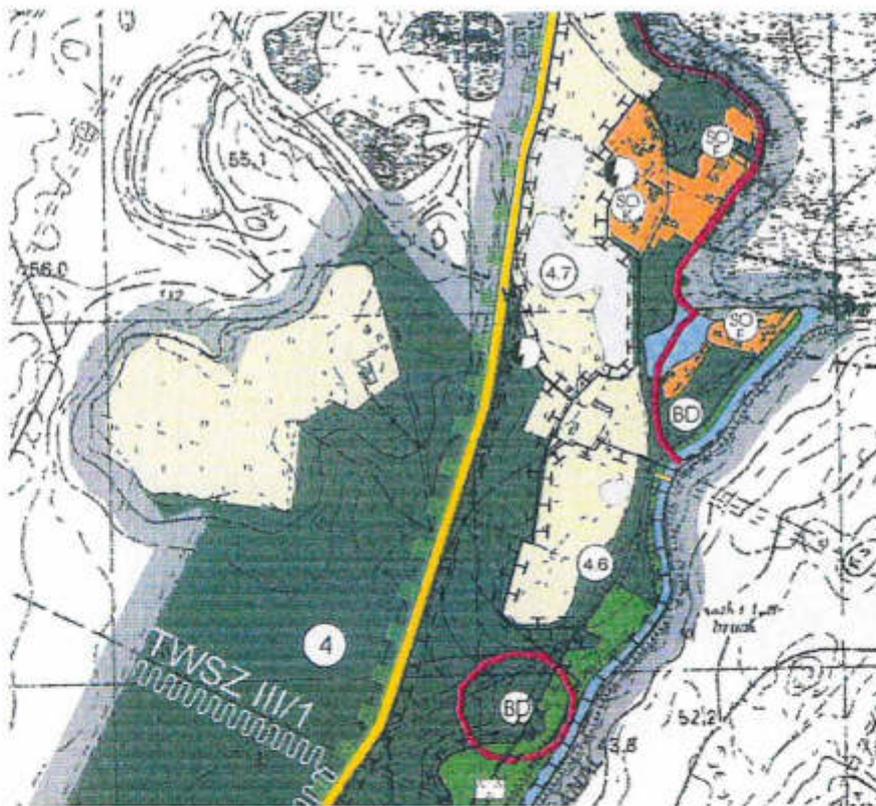
C) Begründung

1. Gegenstand der Planung

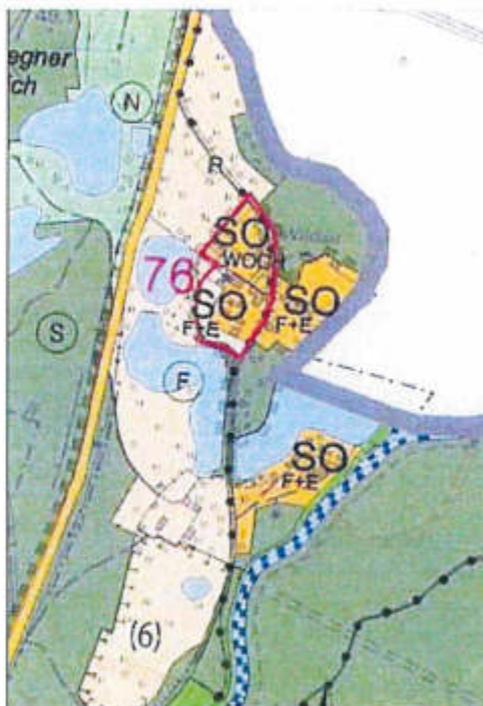
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für den Bereich des Café Wildau wird zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Finowfurt stellt den Bereich, in dem sich das Planungsgebiet befindet, als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik, Freizeit und Erholung sowie als Fläche für die Forstwirtschaft dar. Im Zuge der am 02.03.2005 beschlossenen Aufstellung des FNP für die neu gebildete Gemeinde Schorfheide wird die Ausweisung angepasst. Im Entwurf des FNP wird der baulich genutzte Bereich des Café Wildau als Sondergebiet für Freizeit und Erholung dargestellt.

Eine weitere Grundlage für die Planung stellen der Dorfentwicklungsplan (DEP) des Ortes Eichhorst und das touristische Nutzungskonzept für den Werbellinsee dar.



Flächennutzungsplan Stand 1999



Flächennutzungsplan Entwurf

1.2 Beschreibung des Plangebietes (Geschichte und Istzustand)

Das Baugrundstück liegt am südwestlichen Ende des Werbellinsees zwischen dem Askanerturm in Eichhorst und dem heutigen Zeltplatz „Am Spring“. Am Ufer des Cafés befand sich ein Anlegesteg für Ausflugsdampfer aus der Umgebung. Aber auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad pilgerten viele Besucher aus der näheren Umgebung wie Eberswalde, Finow oder Besucher aus Berlin zu dem beliebten Gasthaus in idyllischer Lage direkt am See. Ursprünglich war das Gasthaus eine vornehme Villa eines der Firmengründer der Ardelt-Werke in Eberswalde. Später wurde die Fabrikantenvilla zur Gaststätte umgebaut und wurde damit zur Legende in der Umgebung. Vom Steg aus fuhr ein Dampfer zum Schiffshebewerk in Niederfinow. Eine Sommerterrasse lockte die Besucher zum Kaffeetrinken im Freien an.

In DDR-Zeiten wurde das Haus von der staatlichen Handelsorganisation (HO) betrieben. Doch unter der Schirmherrschaft der HO und dem ständigem Wechsel der Wirte kam das Café langsam herunter. Ohne Erhaltungsarbeiten war bald das Dach undicht und die Dielung quoll auf.

Als im Dezember 1981 Helmut Schmidt zum Staatsbesuch in Honeckers Jagdgebiet Schorfheide kam, störte der Schandfleck und wurde kurzerhand durch den Staatssicherheitsdienst abgerissen.

Die Reste der Gebäude landeten im See oder wurden abgedeckt, als hätte dort nie etwas gestanden. Heute verraten nur noch eine kleine Lichtung, ein flaches Plateau und Überreste von Fundamenten zwischen dem Uferbewuchs, wo das Café Wildau einmal stand.

Insgesamt ist das Areal ca. 5000 qm groß. Ehemals befanden sich auf dem Gelände mehrere Gebäude. Das Hauptgebäude war das Gasthaus, das traufständig zur Wasserseite ausgerichtet war. Daneben befand sich ein weiteres kleines Nebengebäude, das giebelständig zur Wasserseite angeordnet war. Im Jahr 2006 kaufte der Bauherr von der Gemeinde Schorfheide das ca. 5000 qm große Grundstück, mit der Bedingung dort das Café Wildau wieder zu errichten und für die

Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die Eichhorster und die Gemeinde Schorfheide ist die Wiedererrichtung des Café Wildau ein sehr wichtiges Vorhaben, denn schon kurz nach der Wende gab es solche Pläne, bisher aber niemanden der sich diese Investitionen schultern konnte.

Ziel ist es, dass das Café Wildau wieder an seinem historischen Ort und in seiner ursprünglichen architektonischen Gestalt aufgebaut wird.

Im Juli 2006 wurde ein Vermessungsbüro damit beauftragt, das Areal neu zu vermessen und einen Amtlichen Lageplan zu erstellen. Bei den Vermessungsarbeiten wurden noch die alten Fundamentreste gefunden, dadurch konnte genau festgestellt werden, welche Abmessungen die alten Bestandsgebäude hatten.

Folgende Abmessungen hatten die abgerissenen Gebäude:

Gasthaus: (traufständig zum Wasser)	- Länge 22,30 m - Breite 14,35 m
--	-------------------------------------

Nebengebäude: (giebelständig zum Wasser)	- Länge 18,26 m - Breite 12,00 m
---	-------------------------------------

Für das neu zu bebauende Areal sollen ebenfalls wieder 2 neue Gebäude nach fast historischem Vorbild errichtet werden. Vorgesehen sind ein Gasthaus und ein Beherbergungshaus.

Folgende Abmessungen haben die neu geplanten Gebäude:

Gasthaus: (traufständig zum Wasser)	- Länge 22,50 m - Breite 14,50 m
--	-------------------------------------

Beherbergungshaus: (giebelständig zum Wasser)	- Länge 17,50 m - Breite 12,00 m
--	-------------------------------------

Das Plangebiet wird umgrenzt vom Flur 2 Flurstück 27 (Land Brandenburg: Landesforstverwaltung) im Norden, dem Flur 17 Flurstück 1 Werbellinsee (Bundesrepublik Deutschland Wasser- und Schifffahrtsdirektion) im Osten, Flur 2 Flurstücke 26 und 86 (Gemeinde Schorfheide, Sportverein Stahl Finow e.V.) im Süden, der Verkehrsfläche Flur 2, Flurstück 4/6 (der Gemeinde Schorfheide OT Eichhorst) im Westen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere Wochenend- und Mehrfamilienhäuser.

Seit über dreißig Jahren unterliegt ein großer Teil des Geländes nun keiner Nutzung mehr. Im südlichen Teil des Baugebietes befinden sich Rasen- und Wiesenflächen, ein Toilettenhäuschen und diverse Infrastruktur, welche derzeit von einem Sportverein (Stahl Finow e.V. Kanuabteilung) genutzt und unterhalten wird. Das Kerngelände dieses Sportvereines befindet sich weiter südlich. Auf ca. 145 m Länge grenzt das Baugebiet unmittelbar an den Werbellinsee.

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Eichhorst: 25 und 87.

1.2.2 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt und darin zulässig sind Gasthaus (Café Wildau) mit einer Betreiberwohnung und Ferienappartements, Beherbergungshaus mit Ferienappartements, WC- und Duschanlagen, Ausschankpavillon, Biergarten, Saunahaus. Der nördliche Teil des Flurstückes (teilweise Flurstück 87) im Baugebiet wird als Waldfläche

zunimmt und auch Busse zum Ausflugsziel Café Wildau fahren. Da an diesem Standort die vorhandene einspurige Straße auch zum Teil als Parkfläche genutzt wird ist die Durchfahrt für einen Bus nicht mehr gesichert. Nach Besichtigung der gegebenen Straßensituation wurde festgelegt, dass die jetzige Zufahrt zum Gemeindeteil Wildau eine Einbahnstraßenregelung erhält. Dort wo die jetzige Ein- und Ausfahrt zum Gemeindeteil Wildau ist (B 198), soll dann nur als Ausfahrt genutzt werden. In der jetzigen Ein- und Ausfahrt wird dann ein Verkehrsschild aufgestellt werden „Verbot der Einfahrt“, aber zusätzlich wird ein Hinweisschild „für Radfahrer frei“ angebracht. Radfahrer müssen dort entlang fahren dürfen, da dort der offizielle Radwanderweg Berlin-Usedom ist. Am Ende der Straße muss ein Schild aufgestellt werden „Ende der Zone mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Die neue Zufahrt zum Gemeindeteil Wildau erfolgt dann auf der B 198. Aus Richtung Eichhorst muss man dann rechts in den Gemeindeteil Wildau abbiegen. Der vorhandene Waldweg erhält an der Straße B 198 ein Einbahnstraßenschild, ein Hinweisschild Beginn der Zone mit zulässiger Höchst-geschwindigkeit von 30 km/h und eine Ortshinweistafel (Gemeindeteil Wildau). Für die Realisierung der Maßnahme muss der vorhandene Waldweg zum Gemeindeteil Wildau und damit zum Café Wildau asphaltiert werden. Derzeit befindet sich der Waldweg in einem schlechten Zustand. Die neue Straße muss sich in der Form und der Gestaltung der vorhandenen Asphaltstraße anpassen.

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

ausgewiesen. Dort sind an Land keine baulichen Anlagen vorgesehen. Intensive Flächennutzungen erfolgen hier an Land nicht. Der nördliche Planungsbereich teilweise Flurstück 87 wird ausgezäunt, so dass keine weiteren Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Im südlichen Teil (Flurstück 25) des Bebauungsplangebietes werden im Zuge der Baumaßnahmen erhebliche Umgestaltungen vorgenommen.

Im Erdgeschoss des Haupthauses befinden sich unterschiedlich große Gasträume mit ca. 60 Sitzplätzen, WC-Anlagen (Damen-WC, Herren-WC und ein Behinderten-WC), eine Küche und diverse Lagerräume.

Im Dachgeschoss des Cafés befindet sich eine 3-Raum-Wohnung für den Betreiber der Gastwirtschaft, 3 kleinere Apartments (ca. 20 qm) für gehobene Ansprüche und ein großzügiges Kaminzimmer.

Im Nebengebäude (Beherbergungshaus) befinden sich 4 2-Personen-Apartements und 3 Familien-Apartements im Maisonettestil. Um die Dachgeschosse beider Gebäude effektiver zu nutzen, wurden Dachgauben geplant. Im historischen Vorbild waren anstelle der Dachgauben Dachfenster eingebaut. Das Hauptgebäude und das Nebengebäude zeichnen sich durch ein Satteldach (35 - 55° Dachneigung) aus.

Das Gelände verfügt derzeit über einen sehr hohen Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand soll ausgeglichen werden und zum Teil durch neue Baumpflanzungen neu strukturiert werden.

Im Bereich des Gasthauses soll zum Werbellinsee gerichtet, ein neuer Biergarten entstehen. In diesem Uferbereich ist eine neue Dampferanlegestelle geplant. Um den Biergarten ausreichend zu bewirtschaften, ist ein Pavillon als Ausschank vorgesehen. Nach historischem Vorbild soll ebenfalls eine Sommerterrasse, zum Teil auch auf dem See, entstehen. Um den Betrieb im Gasthaus nicht zu stören, ist für den Biergartenbereich zusätzlich ein Nebengebäude geplant. In diesem Nebengebäude befinden sich WC-Anlagen für die Biergartenbesucher, Duschanlagen und Sanitärräume für Wasserwanderer und ein Lagerraum. Am Uferbereich soll zusätzlich ein Saunahaus in Holzbauweise errichtet werden.

Folgende Bebauung ist für das Planungsgebiet vorgesehen:

Hauptgebäude:	Gasthaus (Café Wildau)	22,50 m x 14,50 m
	Beherbergungshaus	17,50 m x 12,00 m
Nebengebäude:	WC- und Duschanlagen	14,50 m x 4,00 m
	Ausschankpavillon	5,00 m x 5,00 m
	Saunahaus	8,00 m x 6,50 m

1.2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch eine vorhandene Straße (Flur 2, Flurstück 4/6) der Gemeinde Schorfheide vollständig erschlossen. Durch das geplante Bauvorhaben ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aus diesem Grund fand am 04.05.2007 vor Ort mit dem Polizeipräsidium Frankfurt/Oder, der Verkehrsbehörde des Landkreises Barnim und der Gemeinde Schorfheide ein Besichtigungstermin statt. Die vorhandene asphaltierte Straße zum Café Wildau ist derzeit einspurig und ca. 3,00 m breit. Ausweichmöglichkeiten sind nur begrenzt vorhanden. Auch gibt es nur begrenzte Parkmöglichkeiten für Besucher. Durch die Wiedererrichtung „Café Wildau“ ist damit zu rechnen, dass der Verkehr in den Sommermonaten deutlich

Die zu erwartende Verkehrsbelegung ist wie folgt:

Arbeitstage							
Anzahl der Gäste in Gastronomie			Jan. - April	Mai - Sep.	Okt.- Dez.	Gesamt	umger. in Fahrzeuge
Tage, gesamt			120	153	92	365	
Tage, nutzbar							
- Biergarten	60 %		0	92	0	92	
- Gästeraum	50 %		60	77	46	183	
- Wochenendveranstaltung	29 %		14	20	24	58	
Gäste pro Tag							
- Biergarten			0	100	0	9.180	
davon Fahrradtouristen	70 %			70		6.426	6.426
davon Boottouristen	15 %			15		1.377	689
davon Bustouristen	10 %			10		918	15
davon PKWtouristen	5 %			5		459	153
	100 %			100		9.180	
- Gästeraum			35	25	35	5.623	
davon Fahrradtouristen	45 %		16	11	16	2.530	2.530
davon Boottouristen	20 %		7	5	7	1.125	562
davon Bustouristen	20 %		7	5	7	1.125	19
davon PKWtouristen	15 %		5	4	5	843	281
	100 %		35	25	35	5.623	
- Wochenendveranstaltung / Konferenzen							
* Anzahl WE			6	10	12	28	
* Gäste pro WE			50	50	50	1.400	
davon Fahrradtouristen	0 %		0	0	0	-	0
davon Boottouristen	10 %		5	5	5	140	70
davon Bustouristen	55 %		28	28	28	770	13
davon PKWtouristen	35 %		18	18	18	490	163
	100 %		50	50	50	1.400	
Gesamt Fahrräder (1 pro Person)						8.956	
Gesamt Boote (3 Pers. pro Boot)						1.321	
Gesamt Busse (60 Pers. pro Bus)						47	
Gesamt PKW (3 Pers. pro PKW)						597	

Auf dem Baugrundstück werden Fußwege, Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungswege neu geplant. Für das Bauvorhaben wurden laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide insgesamt 66 Stellplätze ermittelt (siehe Anhang Stellplatzberechnung und Plan über die Anordnung der Stellplätze). Auf dem Flurstück 25 werden insgesamt 29 Stellplätze errichtet. Davon werden 2 Behinderten-Stellplätze im unmittelbaren Eingangsbereich zum Café Wildau geplant. Somit fehlen laut Stellplatzberechnung 37 notwendige Stellplätze. Diese fehlenden 37 Stellplätze einschließlich eines Busstellplatzes werden außerhalb des Plangebietes auf dem Flur 2, Flurstück 88, in unmittelbarer Nähe errichtet, und vertraglich und notariell gesichert. Dieser Vertrag wird dann Bestandteil des Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Schorfheide (siehe Anhang Plan über die Anordnung der Stellplätze).

1.2.4 Erschließung

Der Gemeindeteil Wildau ist nicht mit einer öffentlichen Trinkwasserversorgung und schmutzgebundener Schmutzwasserversorgung erschlossen. Zwischenzeitlich hat der Bauherr die Trinkwasserversorgung aus dem Netz des ZWA realisiert. Der ZWA plant keine Erschließung. Für eine mobile Entsorgung ist die Zuwegung (öffentlich und privat) für Fahrzeuge bis 27 t auszulegen. Gemäß Bescheid des ZWA vom 20.07.2007 wird ein Anschluss an die leitungsgebundene Schmutzwasserbeseitigungsanlage abgelehnt, da das Grundstück nicht durch die öffentliche Schmutzwasseranlage erschlossen ist.

Für die Schmutzwasserbeseitigung werden deshalb 3 abflusslose Abwassersammelgruben mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 36 m³ vorgesehen, die auf dem Grundstück angeordnet werden. Das fetthaltige Abwasser aus der Küche wird über einen Fettabscheider der Nenngröße 2 geführt und ebenfalls in den abflusslosen Sammelgruben aufgefangen (siehe Planauszug).

1.2.5 Löschwasserversorgung

Am Wasser ist eine Fläche von ca. 5 x 5 m für eine Wasserentnahmestelle vorzusehen. Auf der Fläche ist eine TS (Tragspritze) aufgestellt. Weiterhin sind 1 oder 2 Feuerwehraufstellflächen zu planen. Dabei sind der Trümmerschatten und der ruhende Verkehr zu beachten. Die Wasserentnahmestelle und die Feuerwehrstelle sind mit Schildern zu kennzeichnen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist am 20.09.1999 nach der öffentlichen Bekanntmachung wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Planungsgebietes als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung und Klinik und Wald dar. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide erarbeitet, dessen Darstellungen in diesem Bereich angepasst werden.

Das Plangebiet befindet in einem Gebiet nach § 35 BauGB und liegt im Bereich des Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und teilweise im FFH-Gebiet.

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen gemäß Aufstellungsbeschluss Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewählte Gestaltungsvorschriften rechtsverbindlich geregelt werden.

Im Wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Ziel dieser Planung ist die Wiedererrichtung des Café Wildau einschließlich eines Beherbergungshauses und weiterer Nebenanlagen und damit die Förderung der touristischen Entwicklung in diesem Bereich entsprechend dem touristischem Nutzungskonzept für den Werbellinsee und der Dorfentwicklungsplanung des Ortes Eichhorst.

2.2 Begründung der Festsetzung

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde anhand der angrenzenden Flächen und auch aufgrund unterschiedlicher baulicher Nutzungen in den angrenzenden Gebieten festgelegt.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung wird der baulich geprägte Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gasthaus (Café Wildau) mit einer Betreiberwohnung und Ferienappartements, Beherbergungshaus mit Ferienappartements, WC und Duschanlagen, Ausschankpavillon, Biergarten und Saunahaus festgelegt.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugrundstück durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl wurde der als Sondergebiet festgesetzte Bereich mit ca. 3.695,00 qm herangezogen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen mit dem Ausbau des Obergeschosses als Dachgeschoss dient der einheitlichen Begrenzung der Gebäudehöhe und der Bewahrung des historischen Bildes.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen dürfen als Grenzbebauung einseitig geplant werden.

Um das historische Bild zu wahren sind Doppelhäuser und Reihenhäuser nicht zulässig. Auf Grund der Historie wird eine Abstandsfläche von 2,5 m festgesetzt.

2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgelegt. Da sich ein Teil des Flurstückes im FFH-Gebiet befindet, sind auf Grund der Baumaßnahme negative Auswirkungen zu erwarten, die durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Stellplatzflächen, sowie Zufahrten zum Baugrundstück sind wasserdurchlässig auszuführen, um so die versiegelte Fläche auf dem Baugrundstück zu verringern.

Die neu zu planenden Gebäude (Gasthaus und Beherbergungshaus) sind unmittelbar südwestlich des noch existierenden alten Kellers vorgesehen. Der alte Keller mit dem Fledermausquartier selbst bleibt somit unverändert erhalten. Der Fledermauskeller bleibt weiterhin gegen das Betreten im Winterhalbjahr gesichert.

Im Hinblick auf den besonderen Schutz der Fledermäuse im Fledermauskeller werden in den Monaten von Oktober bis März keine Bauarbeiten stattfinden, die mit starken Erschütterungen und mit stärkerem Lärm (besonders tiefer und hoher Frequenzen) verbunden sind.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Dächer

Dächer sind im Sinne einer gleichen Gestaltung als Satteldächer auszubilden und müssen eine Dachneigung von 35-55° aufweisen, um den historischen Charakter beizubehalten. Diese Festlegungen sind nur die für die Hauptgebäude (Gasthaus und Beherbergungshaus) zwingend. Für die Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

Befestigte Freiflächen

Um den Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück zu verringern sind ganzflächig verarbeitete, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen nicht zulässig.

Einfriedung

Für das Areal ist ein Wildzaun als Holzzaun zulässig.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffs-Art	Eingriffs-Größe	Kompensation
Mehrversiegelung / Netto-Neuversiegelung	1.592 m ²	1.592 m ² Entsiegelung über zweckgebundene Zahlung von 15.920,00 € für Entsiegelungsmaßnahme „Makarenkolager Brodowin“ aus dem Flächenpool der KV Barnim, Untere Naturschutzbehörde
Verlust naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder nasser und feuchter Standorte mit heimischen Baumarten / Erlen-Bruchwälder, Erlenwälder (08291/08103)	650 m ²	Ausgleichsaufforstung, Voranbau und Waldumbau nach noch erforderlicher Klärung mit / durch Aff im Rahmen eines bereits gestellten Antrages auf Genehmigung zur Waldumwandlung
naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder frischer und/oder reicher Standorte mit heimischen Baumarten (08292)	510 m ²	

<ul style="list-style-type: none"> Negativwirkungen auf Flora, Fauna und Landschaftsbild, insbesondere Überbauungen 	nicht quantifizierbar	<p>Es wird ein Beitrag zum Schutz der besonders empfindlichen Bereich am Werbellinsee-Westufer durch Ergänzung der Absperrung mit gelben Tonnen zwischen „Waldhof“ und wenig nördlich des Campingplatzes „Am Spring“ um weitere 10 Tonnen geleistet</p> <hr/> <p>Soweit danach noch Mittel verfügbar: Finanzeller Beitrag für die Wiederherstellung eines Umfluters an der Schleuse Liepe</p> <p>Gesamtsumme für beide v. g. Maßnahmen entsprechend Ermittlung in diesem Abschnitt:</p> <p style="text-align: right;"><u>5.076,00 €</u></p>
--	--------------------------	---

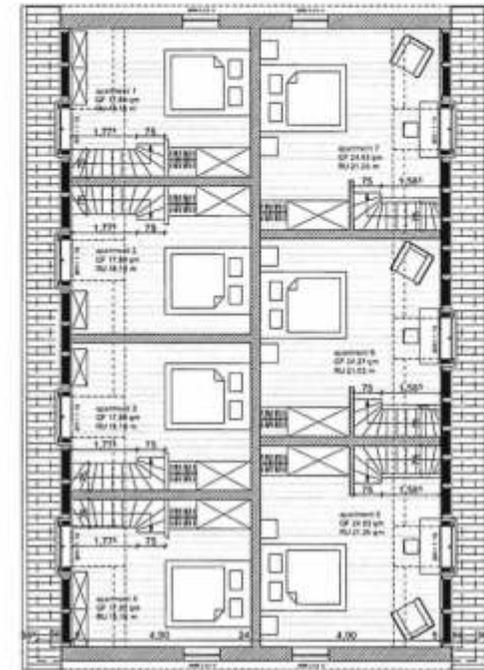
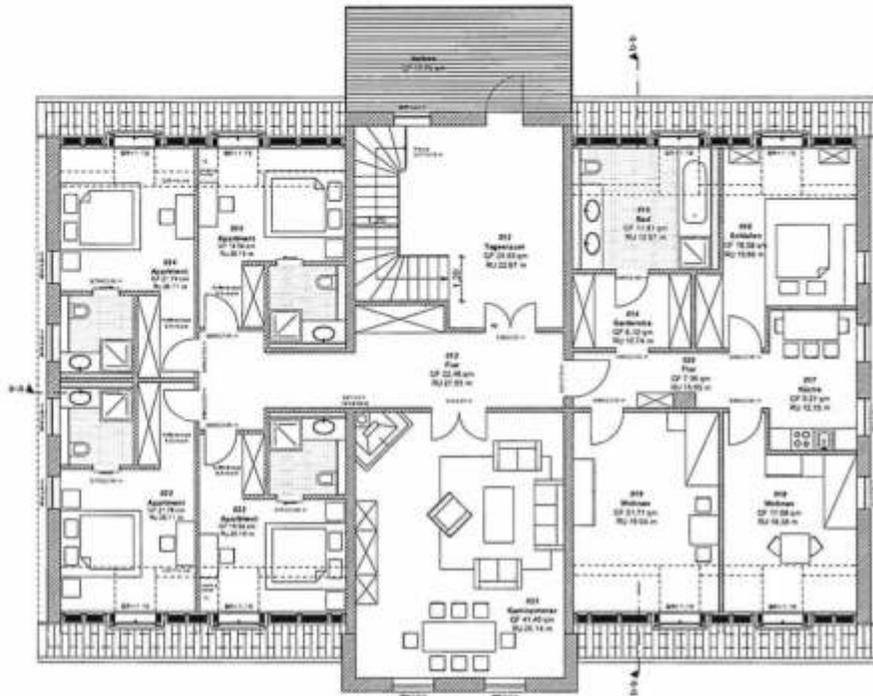
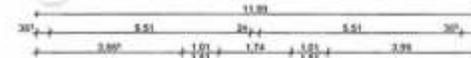
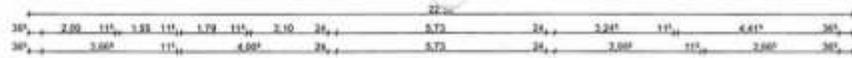
2.5 Hinweise

Sämtlicher Baumbestand zählt zum Wald nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg. Die Waldumwandlung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

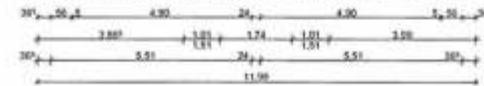
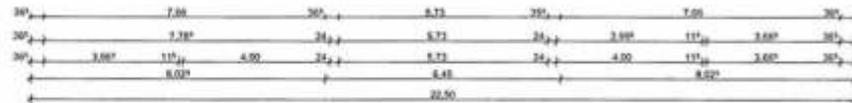
Der Antrag auf Befreiung nach § 8 der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin vom 12.09.1990 ist gestellt.

Rechtsgrundlagen für die Planung:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316))
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58))
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686))
- Das 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 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)
- Das Brandenburgische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Juni 2007. (GVBl. I S. 106)



- Wohnungs-Apartment 1**
 OF: 21,45 qm
 OF Bad: 3,85 qm
 Gesamtfläche: 25,30 qm
- Wohnungs-Apartment 2**
 OF: 21,45 qm
 OF Bad: 3,85 qm
 Gesamtfläche: 25,30 qm
- Wohnungs-Apartment 3**
 OF: 21,45 qm
 OF Bad: 3,85 qm
 Gesamtfläche: 25,30 qm
- Wohnungs-Apartment 4**
 OF: 21,45 qm
 OF Bad: 3,85 qm
 Gesamtfläche: 25,30 qm
- Wohnungs-Apartment 5**
 OF: 21,45 qm
 OF Bad: 3,85 qm
 Gesamtfläche: 25,30 qm
- Wohnungs-Apartment 6**
 OF: 21,45 qm
 OF Bad: 3,85 qm
 Gesamtfläche: 25,30 qm
- Wohnungs-Apartment 7**
 OF: 21,45 qm
 OF Bad: 3,85 qm
 Gesamtfläche: 25,30 qm



Dieses Projekt oder Teilprojekt nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet werden.

WIEDERRICHTUNG CAFÉ WILDAU AM WERBELLINSEE 16244 Schorfheide/OT Eichhorst (Wildau)			
BAUHERR CAREN VON HERTZBERG Große Weinmeisterstraße 25 A 14489 Potsdam Tel. 0331/23 70 727		ARCHITEKT PROJEKTÜRO DÖRNER & PARTNER GMBH Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde Tel. 03334/30 38 0, Fax 03334/35 40 10	
PLANNHALT GRUNDRISS DACHGESCHOSS Gebäude Café Wildau und Behelfsbereich		Leistungsphase n. HOAI GENEHMIGUNGSPLANUNG	PLANNUMMER G 004
Bauherr: Caren von Hertzberg	GEZEICHNET	DATUM	MAßSTAB
Objektplaner: Katja Dörner	K. Dörner	15.02.2008	1:100



Nebenanlagen WC und Lager

Gasthaus Café Wildau

Bierbergungshaus

Ansicht Süd-Ost Seeseite



Nebenanlagen WC und Lager

Gasthaus Café Wildau

Ansicht Süd-West

Dieses Projekt oder Teilprojekt, nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet werden.

**WIEDERERRICHTUNG CAFÉ WILD AU
AM WERBELLINSEE**
16244 Schorfheide/OT Eichhorst (Wildau)

BAUHERR CAREN VON HERTZBERG Große Weinmeisterstraße 25 A 14469 Potsdam Tel. 0331/23 70 727		ARCHITEKT PROJEKTÜRO DÖRNER & PARTNER GMBH Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde Tel. 03334/30 38 0, Fax 03334/35 40 10	
PLANINHALT ANSICHTEN SEESEITE Gebäude: Café Wildau, Bierbergungshaus, Nebenanlagen		Leistungsphase n. HOAI GENEHMIGUNGSPLANUNG	PLANNUMMER G 007
Bauherr: Caren von Hertzberg	GEZEICHNET K. Dörner	DATUM 15.02.2008	MASSTAB 1:100



Ansicht Nord-West Landside

Behördengebäude

Gasthaus Café Wildau

Neueinlagen WC und Lager



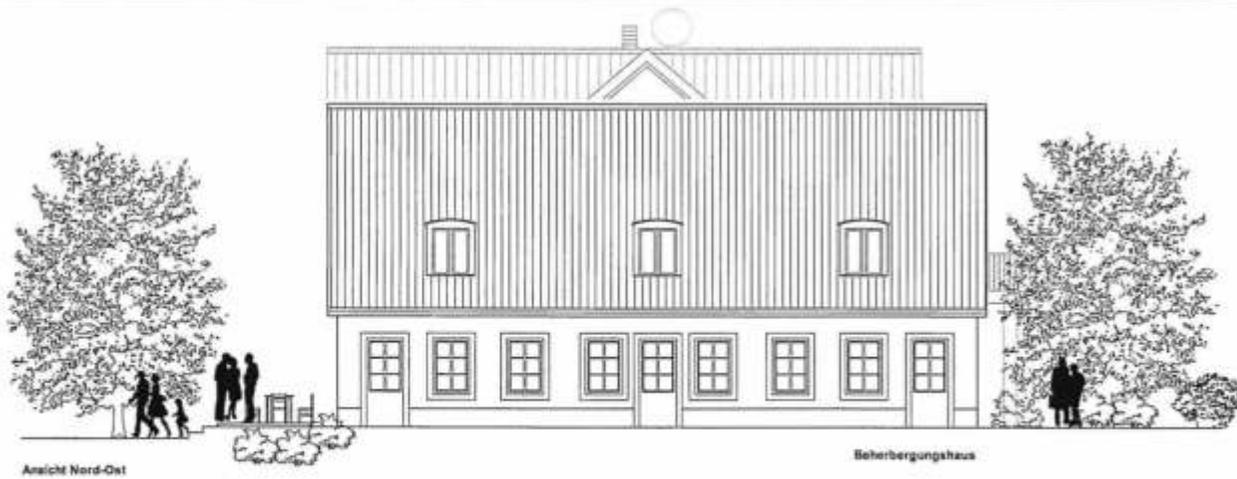
Ansicht Nord-Ost

Gasthaus Café Wildau

**WIEDERERRICHTUNG CAFÉ WILDAU
AM WERBELLINSEE**
16244 Schorfheide/OT Eichhorst (Wildau)

BAUHERR CAREN VON HERTZBERG Große Weinmeisterstraße 25 A 14469 Potsdam Tel. 0331/23 70 727		ARCHITEKT PROJEKTÜRO DÖRNER & PARTNER GMBH Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde Tel. 03334/30 38 0, Fax 03334/35 40 10	
PLANNHALT ANSICHTEN LANDSEITE Gebäuden Café Wildau, Behördengebäude, Nebenanlagen		Leistungsphase n. HOAI GENEHMIGUNGSPLANUNG	
PLANNUMMER G 008			
Bauherr: Caren von Hertzig	GEZEICHNET K. Dörner	DATUM 15.02.2008	MASSSTAB 1:100

Dieses Projekt oder Teilprojekt nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet werden.



Ansicht Nord-Ost

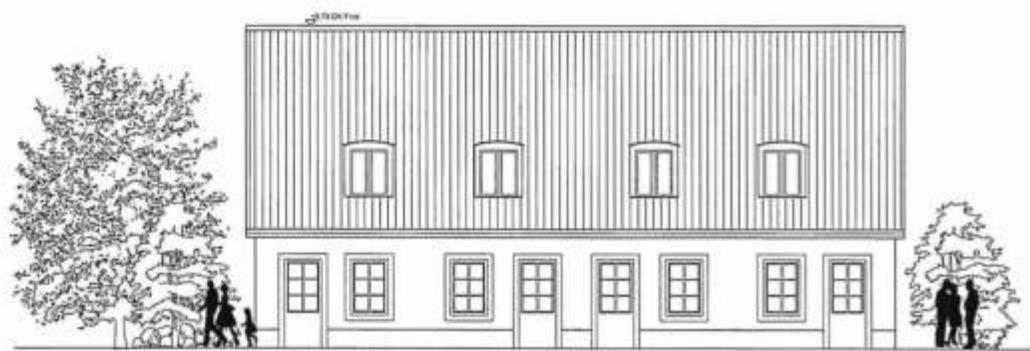
Beherbergungshaus



Saunahaus

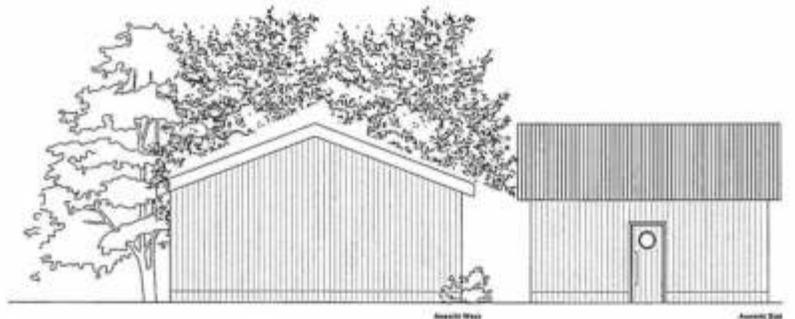
Ansicht West

Ansicht Ost



Ansicht Süd-Ost

Beherbergungshaus



Saunahaus

Ansicht West

Ansicht Ost

Dieses Projekt oder Teilprojekt, nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet werden.

**WIEDERERRICHTUNG CAFÉ WILDAU
AM WERBELLINSEE**
16244 Schorheide/OT Eichhorst (Wildau)

BAUHERR CAREN VON HERTZBERG Große Weinmeisterstraße 25 A 14469 Potsdam Tel. 0331/23 70 727		ARCHITEKT PROJEKTÜRO DÖRNER & PARTNER GMBH Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde Tel. 03334/30 38 0, Fax 03334/35 40 10	
PLANNHALT ANSICHTEN Nebengebäude Gebäudel: Beherbergungshaus, Saunahaus		Leistungsphase n. HOAI GENEHMIGUNGSPLANUNG	PLANNUMMER G 009
Bauherr: Caren von Hertzberg	GEZEICHNET	DATUM	MASZSTAB
Objektplaner: Katja Dörner	K. Dörner	15.02.2008	1:100

PROJEKTbüro DÖRNER & PARTNER GMBH

B-Plan Nr. 18 Wiedererrichtung Café Wildau

Stellplatznachweis (Stand 14.04.2007)

Arbeitsgrundlagen

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Brandenburgische Garagen- und Stellplatzordnung (BbgGStV)
- Stellplatzsatzung Gemeinde Schorfheide vom 03.05.2005

Ermittlung der Flächen entsprechend ihrer Zuordenbarkeit von Richtzahlen für Stellplätze

Nutzungsart Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

Punkt 6.1 Gaststätten, Diskotheken, Vereinheime, Clubhäuser ist anzuwenden
1 Stellplatz je 10 qm Gastraumfläche

Café Wildau (Haupthaus)	Fläche qm	Stellplätze	notwendige Stellplätze
Erd- und Dachgeschoss			
Gastraum 1	104,65 qm	10,46	11
Gastraum 2	36,92 qm	3,69	4
Gastraum 3	39,69 qm	3,97	4
Terrasse	42,85 qm	4,29	5
Kaminzimmer	40,32 qm	4,03	4
Biergarten	215,00 qm	21,50	22
Biergartenterrasse	40,00 qm	4,00	4
Gesamt Stellplätze nach Punkt 6			54

Nutzungsart Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

Punkt 6.2 Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime ist anzuwenden.
1 Stellplatz je 3 Betten

Café Wildau (Haupthaus)

Dachgeschoss

4 Ferienappartements	8 Betten	2,67	3
Gesamt Stellplätze nach Punkt 6.2			3

Nutzungsart Wohngebäude

Punkt 1.1 Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser ist anzuwenden.
2 Stellplätze je Wohnung über 50 qm Nutzfläche

Café Wildau (Haupthaus)

Dachgeschoss

Wohnung	91,61 qm	2	2
Gesamt Stellplätze nach Punkt 1.1			2

Nutzungsart Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

Punkt 6.2 Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime
1 Stellplatz je 3 Betten

Beherbergungshaus

Erdgeschoss und Dachgeschoss

4 Ferienappartements	20 Betten	6,67	7
Gesamt Stellplätze nach Punkt 6.2			7

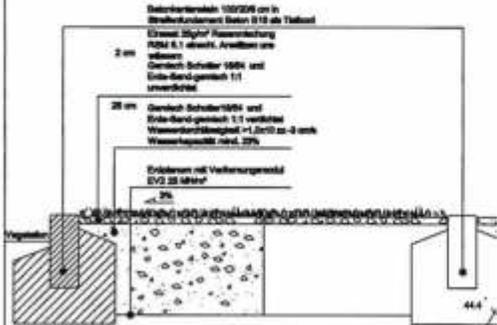
Gesamtstellplätze

66

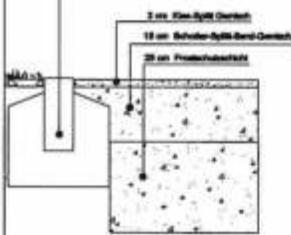
Durch die Berechnung für den Nachweis ergibt sich ein Mindestbedarf von 66 Stellplätzen. Auf dem Flurstück 25 werden insgesamt 29 Stellplätze Davon sind 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen geplant. Die fehlenden 37 Stellplätze einschließlich eines Busstellplatzes werden außerhalb des Plangebietes auf dem Flur 2, Flurstück 88, in unmittelbarer Nähe errichtet, und vertraglich und notariell gesichert.

REGELDETAILS

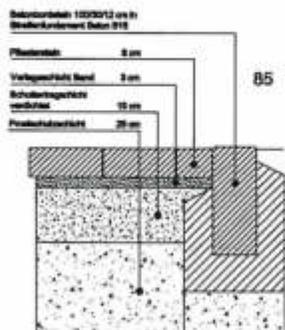
PARKPLATZ SCHOTTERRASEN



FAHRSTRASSE SCHOTTERBELAG



FAHRSTRASSE BETONPFLASTER Belastung 27 t Bauklasse V



- Bäume zum pflanzen
- Nr 18 Bergahorn 80D 2x10cm
 - Nr 99 Stieleiche 80D 80cm
 - Nr 96A Bergahorn 80D 14,5cm
 - Nr 128 Bergahorn 80D 80cm

- ### Legende
- Schotter/Fahrbahn
 - Schotterrassen/
Stellflächen
 - Vegetationsflächen
 -
 - erforderliche
Höhenabstufung
 - Fahrrichtung
 - Wird von Familie
Hartwig erworben.
139,84m²
 - Sammelgrube
mit Pumpenschacht

Cafe Wildau Eichhorst Parkplatz Fassung 10

37 Stellplätze
Fahrradstraßenbreite 4,50m/3,50
Schrägparker 60 Grad/Breite 2,30m
Längsparker 5,25/2,00



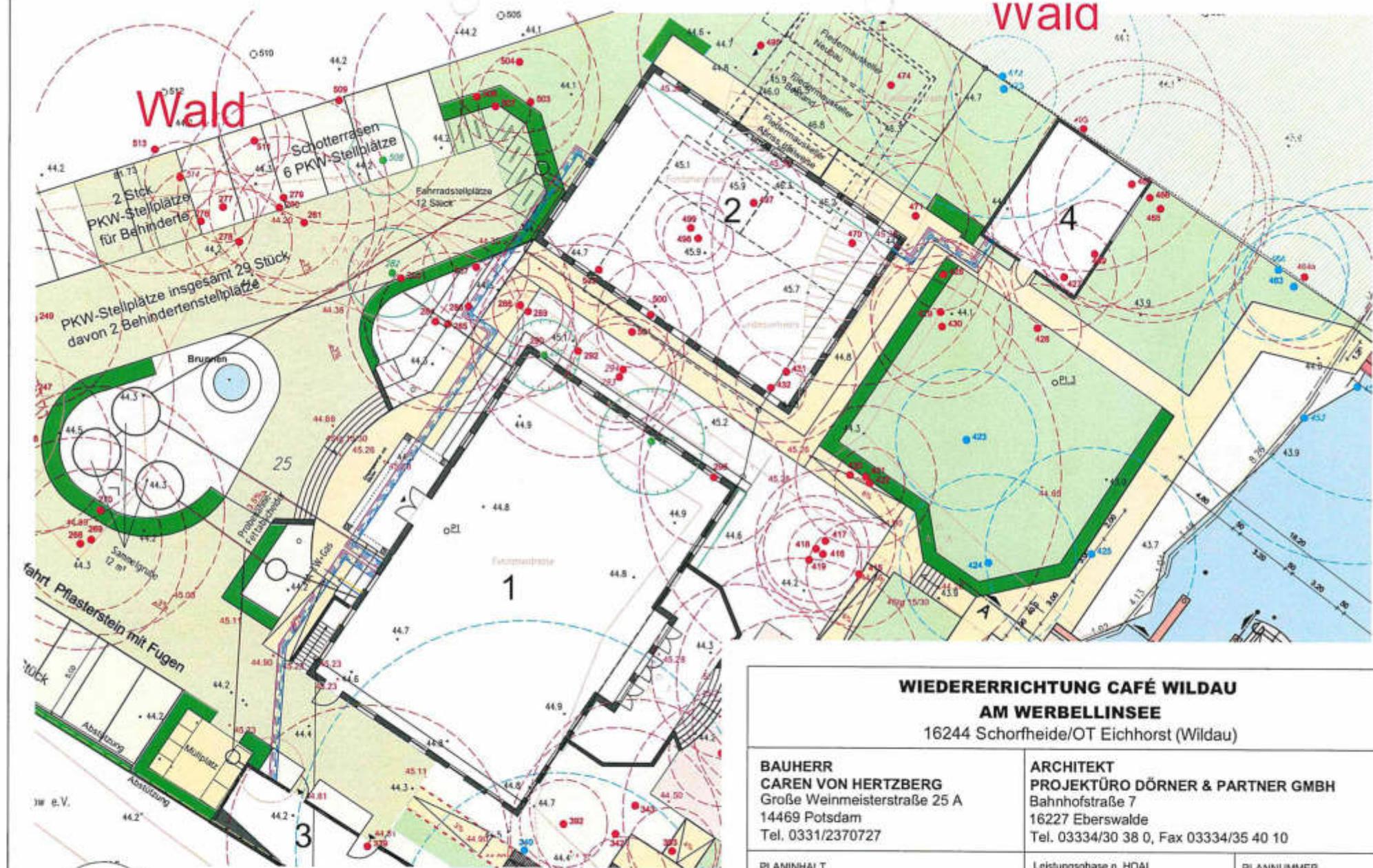
Maßstab 1:200

PROJEKTBURO
DÖRNER & PARTNER GMBH

Buse und Partner
Landschaftsarchitekten
12205 Berlin
Unter den Eichen 94
Tel.: 030 395 10 54

Wildau

Wald



**WIEDERERRICHTUNG CAFÉ WILDAU
AM WERBELLINSEE**
16244 Schorfheide/OT Eichhorst (Wildau)

BAUHERR CAREN VON HERTZBERG Große Weinmeisterstraße 25 A 14469 Potsdam Tel. 0331/2370727		ARCHITEKT PROJEKTÜRO DÖRNER & PARTNER GMBH Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde Tel. 03334/30 38 0, Fax 03334/35 40 10	
PLANINHALT Erschließungsplan Gebäudeteil Café Wildau und Beherbergungshaus		Leistungsphase n. HOAI GENEHMIGUNGSPLANUNG	PLANNUMMER G 002
Bauherr: Caren von Hertzberg		GEZEICHNET	DATUM
Objektplaner: Katja Dörner		K. Dörner	15.02.2008 1:200

- Heizung, Vorlauf
 - - - - - Heizung, Rücklauf
 - Trinkwasser, kalt
 - - - - - Trinkwasser, warm
 - Zirkulationswasser
 - - - - - Schmutzwasser
 - Gasleitung
- 1 Haupthaus Café Wildau
 - 2 Beherbergungshaus
 - 3 Nebenanlage WC und Lager
 - 4 Saunahaus

