

BEGRÜNDUNG

1. Anlaß der Planung

Die Ansprüche zur optimalen und umweltfreundlichen Freizeitgestaltung sind auch in der Gemeinde Finowfurt durch Neuansiedlung von jungen Familien gestiegen. Der Pferdesport gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Alte Traditionen um diesen Sport wieder aufzugreifen und die dafür notwendige Pferdehaltung sind Voraussetzung zur Umsetzung dieser Planung.

Der vorhandene Pferdestall Gerlach in Finowfurt (Biesenthalerstraße) erfüllt alle Voraussetzungen dafür. Der Pferdestall, die Scheune und eine Unterstellhalle wurden bereits durch den neuen Besitzer rekonstruiert und erweitert.

Über den Weidebetrieb hinaus besteht die Möglichkeit insgesamt 15 Pferde stationär zu halten.

Um Feriengästen die Möglichkeit der Einquartierung zu geben, ist es vorgesehen 6 Ferienhäuser zu errichten mit insgesamt 24 Betten.

Damit ein witterungsunabhängiger Reitschulbetrieb gewährleistet wird, ist es erforderlich, eine Reithalle und den dazugehörigen Abreiteplatz vorzusehen.

Darüber hinaus ist derzeit die Erarbeitung eines Reitwegenetzes in Planung.

2. Angaben zum Bestand

2.1. Lage und Größe

Die Gemeinde Finowfurt gehört zum Landkreis Barnim und liegt ca. 4 km westlich des Grundzentrums Eberswalde.

Das geplante Freizeitgebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Finowfurt. Es umfaßt das Flurstück 430/4 und 431 der Flur 10 der Gemarkung Finowfurt mit ca. 4,4 ha.

2.2. Bodenbeschaffenheit

Boden:

Unter einer Mutterbodenschicht (Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig, stellenweise schwach schluffig oder mit schwach organischen Beimengungen) stehen im Bereich des Plangebietes Sande in unterschiedlicher Körnung (Fein- bis Grobsand), stellenweise mit Schluffanteil, an.

Oberflächenwasser:

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegtes, temporär wasserführendes Kleingewässer. An die östliche Grenze des Baugebietes schließt sich ein Graben an, der zur be- und Entwässerung östlich angrenzender Grünlandflächen angelegt wurde. Er fließt in Richtung Norden ab.

Grundwasser:

Der Grundwasserstand schwankt im Bereich der momentan als Grünland genutzten, ehemaligen Ackerflächen zwischen 3 und 5 m unter GOK.

Nahe des Grabens (Dauergrünland) liegt er bei ca. 2m unter Flur.

2.3. Biotopausstattung

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Gebäuden und Lagerflächen eines landwirtschaftl. Betriebstandortes eingenommen.

Südlich der Werkstatt stehen einzelne Bäume, während sich am östlichen Rand des Geländes ein künstlich angelegtes, temporäres Kleingewässer, das von zahlreichen Binsen bestanden ist, befindet.

Südlich des Betriebes schließt sich Weideland an.

Der größte Flächenanteil ist noch vor einigen Jahren beackert worden.

Folgende Arten wurden gefunden:

Kriechende Quecke, Kleiner Sauerampfer, Weiche Trespe, Frühlings- Geisblatt, Rainfarn, Gewöhnlicher Reiherschnabel, Wolliges Honiggras, Acker-Vergißmeinnicht, Wiesen-Löwenzahn, Schmalblättrige Wicke, Vogel-Wicke, Wiesenkerbel, Glatthafer, Gewöhnlicher Beifuß, Hirtentäschel, Kornblume, Acker-Kratzdistel, Wiesenknäulgras, Sophienkraut, Kleiner Storchschnabel, Habichtskraut, Ausdauernder Lolch, Geruchlose Kamille, Klatsch-Mohn, Wiesen-Rispengras, Gewöhnliches Rispengras, Wiesensauerampfer, Stumpfbältriger Ampfer, Gänsedistel, Große Brennessel und Acker-Stiefmütterchen.

Das im Süden des Plangebietes liegende Feldgehölz weist neben der dominant vorkommenden Waldkiefer auch vereinzelt Hängebirken, Stieleichen und Vogelkirschen auf.

Die Uferbereiche des östlich an das Plangebiet angrenzenden Graben werden von einem Brennessel-Giersch-Saum eingenommen, in den weiteren Arten eingestreut sind:

Wiesen-Kerbel, Segge, Acker-Kratzdistel, Klebkraut, Knäulbinse, Flatterbinse, Wiesen-Platterbse, Sumpf-Hornklee, Weiße Lichtnelke, Sumpf-Vergißmeinnicht, Rohr-Glanzgras, Kriechender Hahnenfuß, Aufrechter Merk, Bittersüßer- Nachtschatten, Huflattich und Gamander-Ehrenpreis.

Im Wasser wächst an strömungsarmen Stellen die Kleine Wasserlinse.

Außerhalb wird der Graben von einigen Obstbäumen, Schwarzen Holunder, Hängebirken, traubenkirschen und Weiden gesäumt, innerhalb des Plangebietes stockt nur ein großer Holunderstrauch.

2.4. Nutzung

Das Plangebiet und sein Umland werden hauptsächlich als Grünland (Pferdeweide) genutzt. Vereinzelt finden sich ackerbaulich oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Erholungsnutzung findet zur Zeit nicht statt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Laut Anfrage wird die Entwicklung eines Freizeitzentrum (Reitsport) am konzipierten Standort aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zugestimmt. Siehe Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vom 10.05.95. Ebenfalls stimmt der Landkreis für eine Entwicklung des Tourismuses bzw. der Freizeitentwicklung im Landkreis zu.

4. Flächennutzungsplan der Gemeinde

Für die Gemeinde Finowfurt wurde ein Entwurf Flächennutzungsplan 1991 erarbeitet in welchem das Plangebiet als zu entwickelnde Fläche mit eingearbeitet wurde.

Der Flächennutzungsplan wurden zur Genehmigung noch nicht eingereicht.

5. Inhalt der Planung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Plangbiet als Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) ausgewiesen worden.

Dieses wird als Reitanlage festgesetzt mit folgenden Kapazitäten:

- 6 Ferienhäuser mit insgesamt 24 Betten
- 15 Plätze für einzustallende Pferde
- Reithalle mit Sanitärtrakt
- eine Restauration ist nicht vorgesehen

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3 festgesetzt.

Die maximale Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

5.2. Bauweise

Für das geplant zu bebauende Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.3. Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der öffentlichen Biesenthaler Straße aus über einen 8,0 m breiten geplanten Anliegerweg.

In diesem sind Gehweg und Parkplätze sowie öffentliches Grün zu integrieren.

Für die Anlage der internen Erschließungsstraßen gelten die Richtlinien zur Anlage von Straßen (RAST) und werden gemäß EAE 85 festgelegt.

Fahrbahnbeläge innerhalb des Wohngebietes werden mittels Verbundsteinpflaster hergestellt.

Markierungen und Verkehrsbeschilderung in Abhängigkeit mit der Verkehrsbehörde (StVO).

Weiterhin ist das Plangebiet in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht zu erschließen.

Die Abwässer werden gesammelt und durch den Trink- und Abwasserzweckverband Eberswalde dem Klärwerk zugeführt.

5.4. Gestaltung

Es sind freistehende Einzelhäuser statthaft.

Es werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit symmetrischer Dachneigung von mindestens 28° festgesetzt.

Es ist ohne Bedeutung, ob es sich um eine gerade durchgehende Dachkonstruktion oder um eine Winkel-Dachkonstruktion handelt.

Als Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in allen Rotabstufungen zulässig.

Es sind an den Ferienhäusern Wintergärten, Terrassen und Balkone zulässig.

Antennenanlagen sind nur unter Dach zulässig.

Garagen und Carports sind nur am Gebäude, freistehend oder in der Grenzbebauung zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche oder Stellfläche für Abfallbehälter genutzt werden.

5.5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes

Begrünung der Wege

Entlang der geplanten Wege sind ca. 48 standortgerechte Laubgehölze zu setzen,

als Hochstämme, 3x verschult, weiter Stand, Stammumfang 18-20 cm

Betula pendula (Hängebirke)	21 Stck.
Quercus robur (Stieleiche)	15 Stck.

Tilia cordata (Winterlinde)

12 Stck.

Gestaltung der südlich gelegenen Grünfläche:

Als Ausgleich für die Überbauung an Freifläche werden die ehemals als Acker, jetzt als Pferdeweide, genutzten Bereiche des Flurstückes 431 zu extensiv genutztem Grünland entwickelt.

Am Rande der Grünfläche werden zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes Einzelgehölze und Baumgruppen gesetzt. Es sind mind. 16 Laubbäume (als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Standort siehe GOP

z.B.

Hängebirke, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche

- sie nur ein- bis zweimal im Jahr (ab Juli) gemäht wird (keine Weidenutzung)

- Düngung und Spritzmitteleinsatz unterbleiben müssen.

Die Außenanlagen der geplanten Ferienhäuser sind gärtnerisch anzulegen.

Es wird festgesetzt, daß mindestens 50 % der anzupflanzenden Gehölze einheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstgehölze sein müssen.

Um ein Minimum an Gehölzpflanzungen sicherzustellen, ist je 200 qm nicht überbauter Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) bzw. Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang 7-8 cm) anzupflanzen.

z.B. Bäume:

Spitzahorn, Hängebirke, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde

z.B. Sträucher:

Blut-Hartriegel, Haselnuß, Eingr. Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball

Bepflanzung des Grabens:

es werden 2-reihige Gehölzgruppen vorgesehen

(Pflanzchema siehe GOP)

als leichte Heister, 3-5 jährig, 1-(2)x verschult, mittelweiter Stand, 80- 100 cm hoch

Schwarzerle 123 Stck.

Esche 11 Stck.

Bruchweide 11 Stck.

als leichter Strauch, 3-4 jährig, 1x verschult, mittelweiter Stand, 80- 100 cm hoch

Blut-Hartriegel 34 Stck.

Haselnuß 23 Stck.

Traubenkirsche 11 Stck.

Ohrweide 11 Stck.

Wasserschneeball 45 Stck.

Zusätzliche Strukturelemente sind die zu pflanzenden Einzelbäume bzw. Kopfweiden.

als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Schwarzerle 5 Stck.

Esche 4 Stck.

als Setzstange, ca. 3 m Länge, Mindestdurchmesser 5 cm

Bruchweide 4 Stck.

Innerhalb des Plangebietes stockende Gehölze werden erhalten und integriert.

Für alle Anpflanzungen werden bei Absterben Nachpflanzungen innerhalb von 3 Jahren festgesetzt.

Um einen erhöhten oberflächlichen Abfluß des Niederschlagswassers durch Versiegelung von Boden und Ableitung des Wassers in die Kanalisation entgegen zu wirken, werden eventuell geplante Parkplätze sowie die Zuwegungen zu den geplanten Gebäuden aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder Rasengittersteinen hergestellt.

Zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft, sowie zum Ausgleich des Bestandsklimas werden mindestens 20 % der Fassaden mit geeignetem Material begrünt
Südfassaden mit Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) und Rankendes Geißblatt West- und Nordwände mit Hedera helix (Efeu).

Anfallendes Dachwasser wird gesammelt und zur Bewässerung der gärtnerisch gestalteten Grünanlagen genutzt bzw. über Mulden oder Rigole versickert.

Der mittlere und der östliche Weg erhält eine völlig durchlässige Decke aus Holzspänen, Rindenmulch oder Sand, während der westliche Weg aus Materialien angelegt wird, die den größten Teil des Niederschlagswasser versickern lassen. Parkplätze und die Zuwegungen zu den Grundstücken werden ebenfalls aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder Rasengittersteinen hergestellt.

6. Grobe Kostenschätzung

Für das Plangebiet wird ein Erschließungsaufwand von ca. 900.500,- DM (Netto) veranschlagt.

Diese teilen sich auf in (Nettosummen):

Schmutzwasserkanal:	85.000,-	DM
Trinkwasserkanal :	60.000,-	DM
Straßenbau :	700.000,-	DM
Beleuchtung :	45.000,-	DM
Elektroerschl. :	10.500,-	DM