

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) "Landgut Neuendorf im Sande"

1. Planungsziele

Die Zusane Gutshof GmbH als Grundstückseigentümer beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 20 ha die Entwicklung des Gutshofes Neuendorf im Sande gemäß ihres Nutzungskonzeptes mit folgenden Zielen:

- Erhalt und Entwicklung sozialverträglichen Wohnraumes in 8 Wohngebäuden mit bis zu 26 Wohnungseinheiten,
- Entwicklung einer Aus- und Weiterbildungsstätte für handwerkliche und landwirtschaftliche Berufe,
- Entwicklung einer nachhaltigen, nach ökologischen Grundsätzen orientierten Landwirtschaft mit Garten- und Ackerbau, Tierhaltung, Imkerei, Landschaftspflege und Energiewirtschaft,
- Entwicklung einer Bildungs- und Begegnungsstätte zur Wahrung des historischen Erbes der Hachschara, eines Programms, das jüdische Jugendliche und Erwachsene bis in die 30er Jahre des 20. Jahrhunderts auf ein künftiges Leben in Palästina vorbereitete. Der Bildungs- und Erziehungsgrundsatz der Hachschara "Leben und Arbeiten im Kollektiv, getragen vom Wissensaustausch" ist die Grundlage des Nutzungskonzeptes der GmbH. Durch die geplante Entwicklung von Landwirtschaft und Gewerbe werden bis zu 20 Arbeitsplätze geschaffen.

2. Erfordernis und Inhalte der Planung

Zur Realisierung der vorgenannten Ziele sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Der Wohnungsbestand muss umfassend saniert werden. Die Umnutzung von Stallgebäuden zu Werkstätten erfordert umfangreiche genehmigungspflichtige bauliche Leistungen, die zum Verlust des Bestandsschutzes führen. Zufahrten, Wege, befestigte und nicht befestigte Freiflächen sind anforderungsgerecht herzustellen. Alle Bauvorhaben erfolgen im Bestand; Neubauten werden ausgeschlossen. Die Komplexität der baulichen und sonstigen Vorhaben unter Berücksichtigung der Forderungen des Umweltschutzes und des Denkmalschutzes sowie der teilweise Verlust des Bestandsschutzes erfordern die Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP).

Durch den Vorhabenbezug erübrigt sich eine Erstellung und Diskussion von Planungsvarianten.

3. Übergeordnete Planungen

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),
- Integrierter Regionalplan Oderland-Spree 2030 (in Aufstellung befindlich).

Für das Plangebiet besteht weder ein Flächennutzungsplan noch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

4. Auswirkungen der Planung

Für die Gemeinde Steinhöfel und das Amt Odervorland entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Zur anforderungsgerechten Erstellung des VBP mit Umweltbericht und für die Übernahme aller durch das Planverfahren entstehenden Kosten schließt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ab.