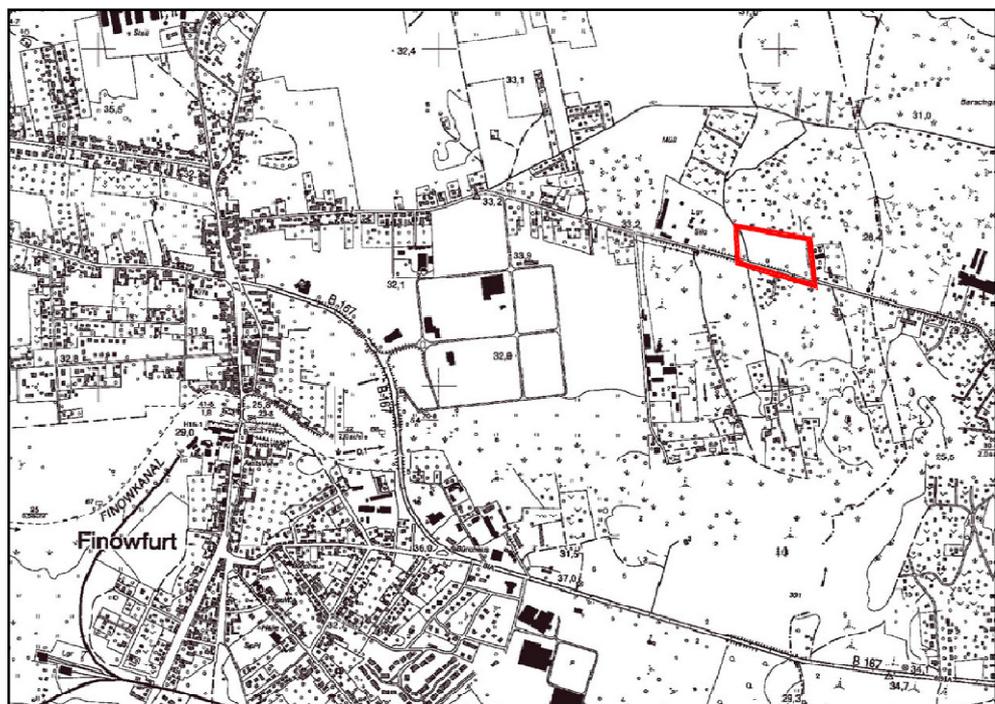


Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Finowfurt

**Bebauungsplan  
Nr. 132 „Walzwerkstraße“  
Vorentwurf 14.12.2011**

**Begründung**



**Gemeinde Schorfheide**  
Bauamt  
Erzberger Platz 1  
16 244 Schorfheide



**Knieper + Partner**

Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101  
10553 Berlin

Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Finowfurt

**Bebauungsplan**  
**Nr. 132 „Walzwerkstraße“**  
Vorentwurf 14.12.2011

**Begründung**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Schorfheide  
Erzberger Platz 1  
16244 Schorfheide OT Finowfurt

Ansprechpartner:  
Manuela Brandt, Leiterin des Bauamtes

Tel.: 03335 / 45 34 20  
Fax: 03335 / 45 34 37

**Auftragnehmer:**

**Knieper + Partner**

Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101  
10553 Berlin

Tel.: 030 / 421 62 13  
Fax: 030 / 421 62 15

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung  
Dirka Kuhlmann

Berlin, Januar 2012

## Inhalt

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
	1.1 Anlass und Ziel	2
	1.2 Verfahren	2
<b>2</b>	<b>Räumliche Situation</b>	<b>3</b>
	2.1 Lage im Siedlungskontext	3
	2.2 Entwicklung und Bedeutung von Finowfurt	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
	3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
	3.2 Regionalplanung	6
	3.3 Flächennutzungsplan	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>7</b>
	4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	7
	4.2 Vorhandene Nutzung und Erschließung	9
	4.3 Eigentumsverhältnisse	11
<b>II</b>	<b>PLANINHALT, FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>12</b>
	2.1 Eingriffs- und Ausgleichsaspekte	12
	2.2 Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft	12
<b>3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Begründung</b>	<b>14</b>
	3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
	3.2 Grünordnerische Festsetzungen und Bestimmungen	19
	3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
<b>4</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf den Finanzhaushalt</b>	<b>25</b>
<b>IV</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>Bebauungsplan – Planzeichnung mit Textteil</b>	<b>27</b>

# **I Planungsgegenstand**

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Anlass und Ziel**

Finowfurt ist einer von neun Ortsteilen der Gemeinde Schorfheide im Landkreis Barnim, die am 26.10.2003 aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Finowfurt und Groß Schönebeck (Schorfheide) hervorgegangen ist. Der Ort ist mit seinen rund 4.620 Einwohnern der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132 „Walzwerkstraße“ soll eine unbebaute Fläche im östlichen Ortsausgangsbereich von Finowfurt im städtebaulichen Übergangsbereich nach Eberswalde im Sinne der städtebaulichen Abrundung des Ortsteingangs baulich entwickelt werden. Übergeordnetes Ziel der Planung ist, die weitere Entwicklung des Ortsteils Finowfurt zu ermöglichen und den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohn- und gemischt genutzten Bauflächen zu decken. Vorgesehen ist die Realisierung eines Misch- und Wohngebiets, um den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der eine gemischte Nutzung darstellt, und gleichermaßen dem Schutzanspruch des nördlich angrenzenden Wochenendhausgebiets gegenüber störenden Nutzungen Rechnung zu tragen.

Da sich das Plangebiet außerhalb einer im Zusammenhang bebauten Siedlungsstruktur befindet und keine geordnete innere Erschließung aufweist, bedarf es zur Schaffung von Bauplanungsrecht der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Mit diesem Planungsverfahren sollen die kommunalen Planungsziele gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer adäquaten, sparsamen Erschließung gewährleistet werden.

Außerdem dient der Bebauungsplan der Regelung der Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **1.2 Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 14.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 132 „Walzwerkstraße“ gefasst.

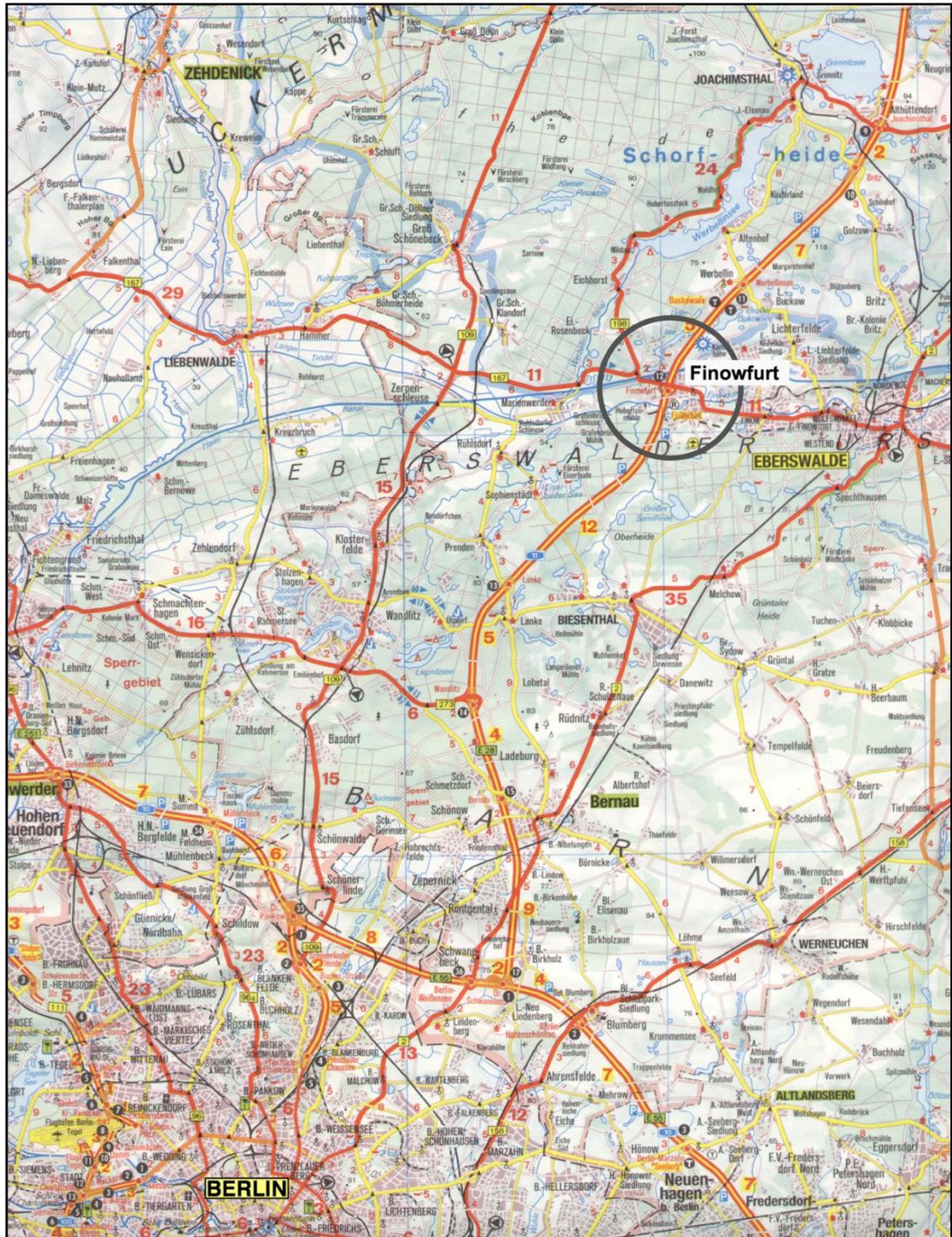
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden. Das Ergebnis wurde im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 11.01.2012 erfolgt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 16.01.2012 in schriftlicher Form.

## 2 Räumliche Situation

### 2.1 Lage im Siedlungskontext

Finowfurt liegt circa zwei Kilometer von der Kreisstadt Eberswalde entfernt am Südrand des Waldgebiets Schorfheide, das Namensgeber der Gemeinde ist. Von Berlin Mitte ist Finowfurt in nordöstlicher Richtung ca. 50 km entfernt und gehört zum Berliner Naherholungsgebiet. Über die A 11 (Ausfahrt „Finowfurt“) ist der Ort optimal an das Autobahn-Netz angeschlossen. Außerdem verläuft durch Finowfurt in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B 167.



Lage von Finowfurt (Straßenkarte Berlin-Brandenburg 1 : 200.000)

Das Gebiet der Gemeinde Schorfheide gehört naturräumlich zur Mecklenburgischen Seenplatte. Seine geologische Formation ist auf die weichselkaltzeitlichen Entwicklungen vor ca. 20.000 Jahren zurückzuführen, in der sich mächtige Schichten pleistozäner Sedimente auf älteren abgelagerten. Während der Nacheiszeit bildeten sich am Rand der Endmoränen mächtige Schmelzwasserrinnen, die überwiegend in südwestliche Richtung entwässerten. So entstand das Eberswalder Urstromtal, welches für das Gebiet um den Ortsteil Finowfurt kennzeichnend ist.

## **2.2 Entwicklung und Bedeutung von Finowfurt**

### **Siedlungsgeschichte**

Der Ort Finowfurt, heute Ortsteil der Gemeinde Schorfheide, entstand erst 1929, als die beiden Dörfer Schöpfurth und Steinfurth zusammengeführt wurden. Erstmals erwähnt wurden die Dörfer 1375. Die ersten geschichtlichen Zeugnisse legt eine Windmühle ab, die schon vor 1375 bestand und die 1608 umgebaut wurde.

Die Entwicklung Finowfurts ist wesentlich vom Bau des Finowkanals beeinflusst, der auf Anweisung des Königs Friedrich III. in den Jahren 1743 - 1746 unter Einbeziehung des zerstörten Vorgängerkanales errichtet wurde. Über Havel und Spree entstand damit eine durchgehende Wasserstraße nach Berlin. Der Kanal diente vornehmlich dem Holz- und Salztransport. Finowfurt (bzw. die Dörfer Schöpfurth und Steinfurth) entwickelten sich seinerzeit zu einem Zentrum der Flößerei.

Auch die anschließende wirtschaftliche Entwicklung wurde nachdrücklich durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur getragen:

- durch die Straßenverkehrsverbindung Berlin-Eberswalde-Stettin
- durch die Eisenbahnlinie Berlin-Angermünde in 1842
- durch den Bau des Hohenzollernkanals von 1908 - 1914 (heutiger Oder-Havel-Kanal), mit dem der Großschifffahrtsweg Berlin-Stettin geschaffen wurde
- mit dem Bau der Autobahn in 1934 und
- mit dem Bau des Flugplatzes von 1935 - 1940 (damals als Militärflugplatz).

### **Wirtschaftliche Bedeutung**

Finowfurt profitiert heute durch die Berlinnähe, die gute Autobahn-anbindung, die Lage an der B 167, den Flugplatz Finow (klassifiziert als „Verkehrslandeplatz“) sowie die beiden Kanäle.

Der Finowkanal war einst die wichtigste Wasserstraße Preußens. Seit der Eröffnung des Oder-Havel-Kanals zwei bis drei Kilometer nördlich des Finowkanals in 1914 verlor der historische Kanal für die Berufsschifffahrt jedoch an Bedeutung und er konnte sich zu einem touristischen Anziehungspunkt entfalten. Genießer der Natur finden hier hervorragende Möglichkeiten für Wasser-, Rad- und Fußwanderungen.

Nach der politischen Wende in 1989/90 konnte in Finowfurt durch einen abgestimmten Zuwachs an Gewerbeflächen und Wohnbauland sowie den Ausbau der Infrastruktur ein harmonisches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen erreicht werden. So zeugen ein attraktives Gewerbegebiet, neu entstandene Wohnsiedlungsgebiete und die Gestaltung des Ortskerns von der guten Synthese zwischen Leben, Arbeiten und Natur in Finowfurt.

Aufgrund der früheren Stationierung von Militärflugzeugen entstand auf dem Finowfurter Flugplatzgelände ein Luftfahrtmuseum – dem größten seiner Art in den neuen Bundesländern. Hier werden unter anderem ausgemusterte Flugzeuge der militärischen und zivilen Luftfahrt gezeigt. Seit 2007 findet hier zudem alle vier Jahre das „Chaos Communication Camp“ statt, das mehrere tausend Technikbegeisterte anlockt.

Seit Mai 2010 wird in Anlehnung an eine alte Tradition auch das Heimatfest wieder gefeiert, das von der freiwilligen Feuerwehr und den Vereinen des Ortes durchgeführt wird. Der Höhepunkt eines jeden Jahres ist aber das Flößerfest, welches seit 1995 jährlich stattfindet und Besucher aus Nah und Fern anzieht.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung werden von den Bundesländern Berlin und Brandenburg gemeinsam erarbeitet. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist seit dem 15. Mai 2009 in Kraft. Er konkretisiert die Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2007 und setzt einen übergeordneten Rahmen für künftige räumliche Entwicklungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die auf nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert und umgesetzt werden sollen. Seine Ziele und Grundsätze sind von den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Aussagen des LEP B-B mit Bezug auf das geplante Vorhaben:

- Die „Festlegungskarte 1 - Gesamttraum“ des LEP B-B enthält für die Gemeinde Schorfheide keine raumordnerischen Festlegungen. Zentralörtliche Funktionen erfüllt für die Gemeinde das Mittelzentrum Eberswalde (gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung). Die Grundversorgung für Finowfurt wird innerhalb der Gemeinde abgedeckt.
- Laut Grundsatz 1.1 Nr. (4) des LEP B-B sollen die ländlichen Räume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden.

Die vorhabenbezogene Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht noch aus.

### 3.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Dabei werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung durch Regionalpläne vorgegeben, welche aus dem LEP B-B zu entwickeln und zu vertiefen sind.

Der Landkreis Barnim gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim, innerhalb derer sektorale Teilpläne erarbeitet werden. Mit dem Inkrafttreten des LEP B-B wurden die sachlichen Teilpläne zur zentralörtlichen Gliederung verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

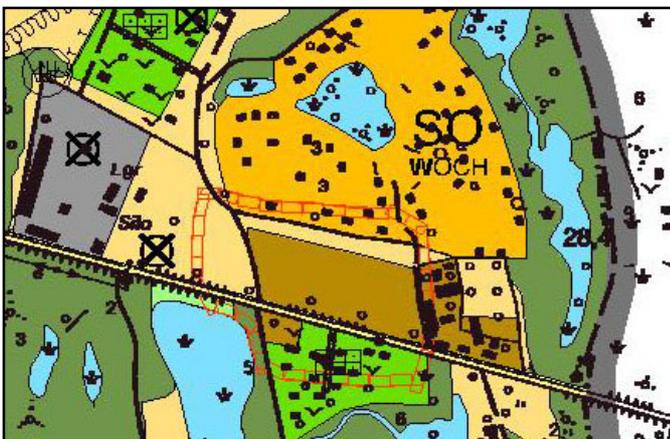
Für die Planungsregion Uckermark-Barnim gibt es derzeit keinen Integrierten Gesamtregionalplan. Der sachlichen Teilplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung"<sup>1</sup> weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Rohstoffen und keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung in Finowfurt aus.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide ist am 27.02.2009 in Kraft getreten. Das Leitbild des FNP's wird aus folgenden Oberzielen gebildet:

- Entwicklung der Ortsteile der Gemeinde Schorfheide gemäß ihrer jeweiligen funktionalen Bedeutung
- Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung
- Schutz der Qualitäten des Natur- und Landschaftsraums
- Erhalt und ortsangepasste Entwicklung der dörflich geprägten Ortslagen sowie der landwirtschaftlichen Standorte.

Der FNP Schorfheide stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Walzwerkstraße“ im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Ein Randstreifen zum nördlich angrenzenden Wochenendhausgebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

---

<sup>1</sup> Entwurf 2011

Laut Begründung zum FNP soll mit der Ausweisung gemischter Bauflächen in Schorfheide in erster Linie die *„Sicherung und Entwicklung des Ortsteils Finowfurt entsprechend seiner Funktion als Siedlungsschwerpunkt“* erreicht werden. Die gemischte Bauflächendarstellung des hier vorliegenden Plangebiets an der Walzwerkstraße entspricht darüber hinaus dem Leitziel der *„Eigenentwicklung der Dörfer im Zuge von Baulückenschließungen oder durch Abrundungen bereits erschlossener Siedlungsflächen.“*

Bezüglich der Darstellung gemischter Bauflächen im Ortsteil Finowfurt wird weiterhin ausgeführt: *„Die gemischten Bauflächen bilden das Grundgerüst der Bauflächendarstellungen im OT Finowfurt. Sie sind in der Regel entlang der Hauptverkehrs- und wichtigen örtlichen Straßen dargestellt und sichern die vorhandene Bauungsstruktur im Bestand. Mit ihnen soll den nicht störenden Gewerbebetrieben – hierzu zählen auch Dienstleistungsbetriebe – hinreichend Entwicklungsspielraum gesichert werden.“*

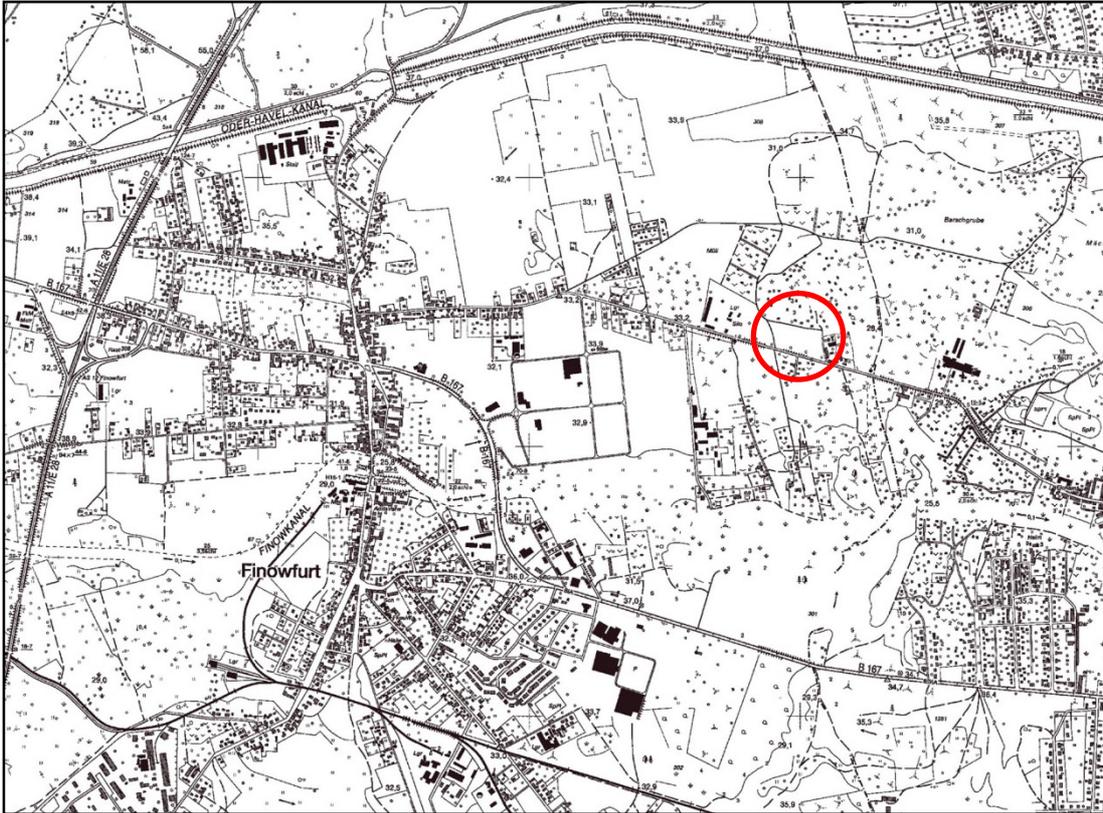
Die Darstellung der Teilfläche zwischen der gemischten Baufläche und dem angrenzenden Wochenendhausgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ist „Pufferzone“ zum Schutz der Erholungsfunktion des Wochenendhausgebiets zu interpretieren. Außerdem ist zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte die gemischte Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung zu konkretisieren und ggf. zu differenzieren. In der Begründung zum FNP wird hierzu ausgeführt: *„Unverträglichkeiten zwischen einzelnen Nutzungen sind durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Auflagen in den bau- und gewerberechtlichen Genehmigungen zu vermeiden.“*

Unter dem Aspekt der Vermeidung von Konflikten zu angrenzenden Nutzungen sowie unter Berücksichtigung einer generalisierenden Flächendarstellung auf der Maßstabebene des FNP's (1 : 10.000) wird der Bebauungsplan Nr. 132 „Walzwerkstraße“ aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide entwickelt.

## **4 Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Walzwerkstraße“ befindet sich im östlichen Ortsausgangsbereich des Ortsteils Finowfurt der Gemeinde Schorfheide im städtebaulichen Übergangsbereich nach Eberswalde. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha.

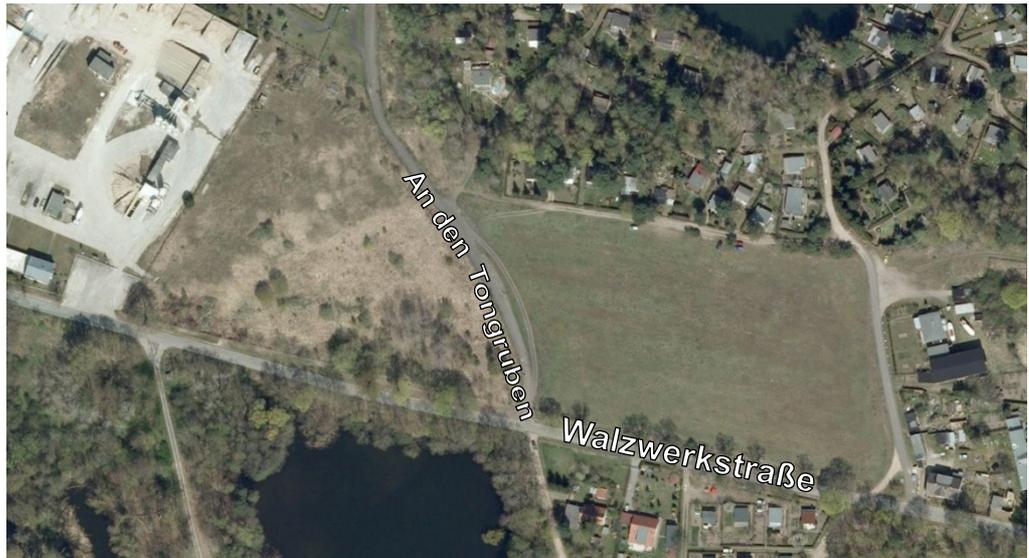


Ausschnitt aus der topographischen Karte 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Plangebiets



Luftbildansicht mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die Walzwerkstraße stellt die südliche Begrenzung innerhalb des Plangebiets dar. Westliche Zäsur ist die Straße „An den Tongruben“ (unbefestigter Weg) und ein Teil der anschließenden Grünfläche. Nördlich und östlich wird das Gebiet ebenfalls durch unbefestigte Wege begrenzt, über welche auch nördlich anschließende Siedlungsbereiche erschlossen sind.



Luftbildansicht vergrößert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 396/2, 1046, 1048 und teilweise 814 der Flur 8, Gemarkung Finowfurt.



Abgrenzung des Geltungsbereichs (ALK-Grundlage)

#### 4.2 Vorhandene Nutzung und Erschließung

Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Walzwerkstraße, eine Haupteerschließungsstraße am Ortsausgang von Finowfurt in Richtung Eberswalde.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Grünbrachland. Die das Gebiet einschließenden Erschließungswege sind mit Ausnahme der Walzwerkstraße als wassergebundene Landwege zu bezeichnen. Die Fahrbahn der Walzwerkstraße besteht aus Kopfsteinpflaster und wird auf ihrer nördlichen Seite von

einer Baumreihe (Ahornbäume) und einem anschließenden Grüns-  
treifen mit einem wassergebundenen Weg und Gebüsch begleitet.

Zu den das Plangebiet umgebenden Nutzungen gehören:

- nördlich angrenzendes Wochenendhausgebiet
- östlich angrenzendes gemischtes Baugebiet (u.a. Tischlerei)
- Betonmischwerk in rund 150 m westlicher Entfernung („TBR  
Transportbeton Nordost“); dazwischen eine unbebaute Fläche
- südlich der Walzwerkstraße befindliche Kleingartenanlage und  
Wohnbebauung.

Fotos zur Bestandssituation:



**Plangebiet (Grünbrachland) und östlich  
angrenzende gemischte Nutzung**



**Weg im östlichen Plangebiet entlang der  
gemischt genutzten Grundstücke**



**Straße „An den Tongruben“ und Wochenend-  
hausbebauung nördlich des Plangebiets**



**Weg im nördlichen Plangebiet entlang der  
Wochenendhausgrundstücke**



**Betonmischwerk in ca. 150 m Entfernung**



**Walzwerkstraße Richtung Ortsausgang**

Das Plangebiet ist über Trinkwasserleitungen im Bereich der Walzwerkstraße an das Frischwassernetz angeschlossen. Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist nicht vorhanden und in absehbarer Zeit auch nicht geplant. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets soll künftig über dezentrale Beseitigungsanlagen (z.B. abflusslose Sammelgruben) auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen.

Die Anbindung an das Strom-, Gas- und Telekommunikationsnetz erfolgt über Hauptleitungen an der Walzwerkstraße.

#### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide.

Zum Zwecke der Vereinheitlichung der Plangebietsflächen zu einem Grundstück wurden aus den benötigten Teilflächen innerhalb des Plangebiets neue Flurstücke gebildet.

## **II Planinhalt, Festsetzungen und Begründung**

### **1 Beschreibung des Vorhabens**

#### **Städtebaulicher Grundgedanke**

Städtebaulicher Grundgedanke ist die Entwicklung eines dem ländlichen Umfeld angepassten Wohngebietes mit Unterbringungsmöglichkeiten für verträgliches Gewerbe, das schrittweise – entsprechend der Nachfrage nach Bauland – entwickelt werden kann.

Die vorhandene Erschließung im Plangebiet soll aufgenommen werden, so dass die Neuanlage von Straßen nicht erforderlich wird. Vorgesehen ist lediglich eine zweckmäßige Begradigung der vorhandenen Landwege im Zuge ihres Ausbaus.

Im Blockinneren ist eine ortstypische Bebauungsstruktur mit variablen Grundstücksgrößen vorgesehen, wobei die innere Fläche von einer Bebauung freigehalten werden soll. Hier ist beabsichtigt, eine öffentliche Grünanlage zu entwickeln, die die Baugrundstücke rückwärtig voneinander abschirmt.

#### **Wesentlicher Planinhalt**

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans Nr. 132 „Walzwerkstraße“ ist die Festsetzung eines Mischgebiets an der Walzwerkstraße und eines allgemeinen Wohngebietes in dem zum nördlich angrenzenden Wochenendhausgebiet zugewandten Bereich.

Außerdem werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die von der Bebauung weitgehend freigehalten und als Grünanlagen gestaltet werden sollen.

Die Walzwerkstraße sowie die inneren Erschließungs- bzw. Anliegerstraßen des Baugebiets werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1 Eingriffs- und Ausgleichsaspekte**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Belange von Natur und Landschaft zum Gegenstand hat. Der Umweltbericht dient im B-Planverfahren als Gutachten und beleuchtet die Eingriffs- und Ausgleichsaspekte. Untersucht werden dabei insbesondere die Folgen des geplanten Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Zur Gewährleistung eines Ausgleichs der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft macht der Umweltbericht begründete Vorschläge zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der vorbereiteten Eingriffe. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher grundsätzlich in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben dabei vorzugsweise in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen. Ein Ausgleich oder Ersatz wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan in einem separaten Teil beigelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die städtebauliche Abwägung einzustellen. Zur Kompensation bzw. zur Vermeidung der Eingriffe werden unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen die im Rahmen der Umweltprüfung empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als rechtsverbindliche gründerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder – sofern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kein ausreichendes Kompensationspotenzial zu Verfügung steht – als außerhalb des Plangebiets zu sichernde Maßnahmen bestimmt. Damit wird dem § 1a BauGB entsprochen, wonach umweltschützende Belange in der Planung zu berücksichtigen sind.

### **2.2 Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft**

Mit der vorliegenden Planung sind laut Ergebnisse der Umweltprüfung nachfolgend zusammengefasste Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

### **Allgemeine Einschätzung**

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten wird der Raum von den umliegenden anthropogenen Überformungen geprägt. Das Plangebiet ist als temporäre Brachfläche im Siedlungsraum zu definieren. Der im Plangebiet

vorgefundene Gehölzungswuchs stellt aufgrund seines geringen Alters keine wesentliche Biotopqualität dar, der ein eigenständiges Konfliktpotenzial innewohnt. Auch für das Landschaftsbild stellt die beabsichtigte durchgrünte, klar definierte Siedlungsstruktur keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### **Eingriffe mit Kompensationsbedarf**

#### Eingriffe in sonstige Belange des Arten- und Biotopschutzes

- Mit dem Vorhaben ist die Reduzierung der Lebensräume und Teillebensräume ruderaler Staudenfluren mit mittlerer Bedeutung für den allgemeinen Arten- und Biotopschutz infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung durch den Bau von Wohngebäuden mit ihren Nebenanlagen und Straßen verbunden.
- Mit dem Verlust zweier gem. Brandenburgischer Baumschutzverordnung geschützter Berg-Ahorne mit einem Stammumfang von 70 bzw. 80 cm an der Walzwerkstraße infolge der Neuordnung der Erschließungsstraßen im Plangebiet sind Beeinträchtigungen der Habitatqualitäten verbunden. Es handelt sich um einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff.

#### Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Arten

- Es kann zum aktuellen Stand der Umweltprüfung (Vorentwurfsphase) ein Vorkommen von Zauneidechse, Knoblauchkröte und Nachtkerzenschwärmer nicht endgültig ausgeschlossen werden. Die abschließende Erfassung steht noch aus. Ein Vorkommen würde einen erheblichen Eingriff in gesetzlich geschützte Arten bedeuten.
- Sollten sich im Rahmen der weiteren Untersuchungen Brutvögel im Bereich der ruderalen Staudenflur nachweisen lassen, so käme es im Zuge der Vorhabenrealisierung unvermeidbar zum Verlust dieser Brutvogelreviere.

#### Eingriffe in das Schutzgut Boden

Es werden Bodenfunktionen von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von zusätzlich 7.342 m<sup>2</sup> Bodenfläche nachhaltig und erheblich beeinträchtigt.

#### Eingriffe in das Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung reduziert sich die Bodenpassage des Grundwassers und damit deren Filterwirkung. Auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass sich die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet reduziert, ist die potenzielle qualitative Verschlechterung der Grundwasserneubildung infolge der zusätzlichen Bodenversiegelung angesichts der Lage im Wasserschutzgebiet als erheblicher und nachhaltiger Konflikt zu bewerten.

#### Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft

Die mit der zusätzlichen Bodenversiegelung einhergehende minimale Erhöhung der Wärmeabstrahlung ist insgesamt nicht als erheblicher Eingriff einzuschätzen.

#### Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Verlust der beiden Berg-Ahorne stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar.

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Begründung**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

*Festsetzung:*

###### Mischgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1.1:

Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

*Begründung:*

Die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen dienen der Wohnnutzung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Sicherung einer gemischten Nutzung leitet sich aus dem Flächennutzungsplan ab, der im Plangebiet Entwicklungsspielräume für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sieht – Funktionen, die sich in Finowfurt vor allem entlang der Hauptverkehrsstraßen abzeichnen.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen, die in einem Mischgebiet im Regelfall allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, begründet sich in der Lage und Größe des Plangebiets. Der Gebietscharakter soll sich an die vorhandene Nutzungsstruktur in der Umgebung anpassen; eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch zur Gebietsgröße verhältnismäßig überdimensionierte und störende Nutzungen ist zu vermeiden.

Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass eine gleichmäßige Durchmischung der Wohn- und Gewerbenutzung in dem Neubaugebiet praktisch nur schwer zu realisieren sein wird. Dennoch soll mit dem hier vorgesehenen Nutzungsspektrum eine lebendige Mischnutzung ermöglicht werden, die zur besonderen Attraktivität des Gebiets beitragen kann. Mit der gemischten Nutzung geht allerdings auch ein gewisser Störgrad einher, der durch die Wohnnutzung hingenommen werden muss. Im Mischgebiet gilt diesbezüglich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

*Festsetzung:*

###### allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1.2:

Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Textliche Festsetzung 1.3:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig

*Begründung:*

Die Festsetzung der dem Wochenendhausgebiet zugewandten Flächen als allgemeines Wohngebiet dient der Vermeidung der Unterbringung störender Gewerbebetriebe in diesem Bereich und damit der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Erholungsfunktion des Wochenendhausgebiets.

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Durch den Ausschluss einzelner Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet im Regelfall allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, soll zum einen eine Beeinträchtigung der angrenzenden Erholungsgebiets vermieden und zum anderen die Vereinbarkeit gewerblicher Nutzungen mit den Anforderungen des Wohnens gewährleistet werden. Überdies gibt der im Sinne eines Einfamilienhausgebiets angestrebte Zuschnitt der Baugrundstücke entsprechende Nutzungsmöglichkeiten nicht her.

Die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, trägt der gewünschten überwiegenden Nutzung für Einfamilienhäuser Rechnung. Entsprechende Nutzungen sollen im Plangebiet vornehmlich in dem zum Wochenendhausgebiet abgewandten Gebiet untergebracht werden, das als Mischgebiet festgesetzt ist. Die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe sind von der Einschränkung im allgemeinen Wohngebiet nicht betroffen.

**3.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)**

*Festsetzung:*

Mischgebiet

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

allgemeines Wohngebiet

GRZ (Grundflächenzahl): 0,3

*Hinweis:*

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % zulässig.

*Begründung:*

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die Grundflächenzahlen liegen dabei unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um die städtebauliche Dichte in einem der Lage des Gebiets angemessenen Rahmen zu halten. Die geringere GRZ im allgemeinen Wohngebiet begründet sich durch die hier in Verbindung mit der vorgegebenen Bauweise (Einzelhäuser) angestrebte Einfamilienhausstruktur, wohingegen im Mischgebiet im Kontext der angestrebten Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen eine höhere Baudichte möglich sein soll.

**3.1.3 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

*Festsetzung:*

Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

*Begründung:*

Die Festsetzung der Vollgeschoszahl entspricht einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung.

**3.1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

*Festsetzung:*

Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet

offene Bauweise

allgemeines Wohngebiet

nur Einzelhäuser zulässig

*Begründung:*

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert; im Verhältnis zur Größe des Baugebiets übermäßige Gebäudedimensionen werden vermieden.

Durch die Festsetzungen von Einzelhäusern im allgemeinen Wohngebiet wird dem hier gewünschten städtebaulichen Charakter eines Einfamilienhausgebiets entsprochen. Dagegen sollen im Mischgebiet aufgrund des größeren Nutzungsspielraums größere Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Bauweise (auch Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich) ermöglicht werden.

**3.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

*Festsetzung:*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan durch Baugrenzen.

*Hinweis:*

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Müllstandsflächen oder Zufahrten) zugelassen werden.

*Begründung:*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster sichert von der Bebauung freizuhalten Flächen zwischen den Baukörpern und den an die privaten Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen. Die Baufenster sind dabei so großzügig dimensioniert, dass unterschiedliche Baukörpervarianten realisiert werden können.

**3.1.7 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

*Festsetzung:*

Textliche Festsetzung 2:

Die Errichtung von Garagen sowie überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

*Begründung:*

Durch die Vermeidung der Errichtung von Stellplätzen und Garagen unmittelbar am Straßenkörper und an den öffentlichen Grünflächen soll auf den Baugrundstücken ein offener Raum zum öffentlichen Bereich gewährleistet, wodurch der aufgelockerte Charakter des Gebiets verdeutlicht wird.

**3.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Festsetzung:*

Im Bebauungsplan werden Teilbereiche der Walzwerkstraße sowie die im Plangebiet befindlichen inneren Erschließungswege als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

*Hinweise:*

Die Einteilung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehsteig, Verkehrsgrün u.ä.) wird nicht gesondert dargestellt, es ist vorgesehen, jeweils eine 4,75 m breite befestigte Mischverkehrsfläche mit Begleitgrün und seitlichen Banketts anzulegen.

*Begründung:*

Die Walzwerkstraße wird – mit Ausnahme des nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen südlichen Bereichs – durch Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in ihrem Bestand gesichert. Mit der Einbeziehung des nördlich an die Fahrbahn angrenzenden 8 m breiten bestehenden Grünstreifens (mit Baumreihe und Gehweg) in die Straßenverkehrsfläche werden die hier befindliche unterirdische Trinkwasserleitung und oberirdische Fernmeldeanlagen dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet.

Die weiteren im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen nehmen den Verlauf der vorhandenen derzeit unbefestigten Landwege auf und sichern eine geordnete Erschließung der neuen Baugrundstücke unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anbin-

dung des nördlichen angrenzenden Wochenendhausgebiets. Der gegenwärtig nicht rechtwinklig, sondern in einem Bogen auf die Walzwerkstraße zulaufende Weg „An den Tongruben“ wird durch die Planung so begradigt, dass eine ökonomisch sinnvolle Erschließung und Parzellierung der Grundstücke geschaffen werden können. Mit der Begradigung des Wegeverlaufs wird der erforderliche Straßenausbau um 20 m Länge verringert und es kann – bei Einhaltung der Bauflächendarstellung gemäß FNP – zusätzliches Bauland erschlossen werden.

Die Straßen erfüllen im Plangebiet die Funktion von Anliegerstraßen. Darüber hinaus dienen sie der Erschließung der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche. Angesichts des mit dem Bauvorhaben verbundenen zunehmenden Individualverkehrs sollen die Straßen im Plangebiet angemessen ausgebaut werden. Die festgesetzten Verkehrsflächenbreiten ermöglichen die angestrebte bauliche Ausstattung als Anlieger- oder Wohnstraße im Mischprofil mit Bankett zuzüglich großzügigem Straßenbegleitgrün. Die konkrete Einteilung des Straßenraums erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung und wird daher nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan vorgegeben. Maßgaben zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen erfolgen mittels naturschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 3.2).

### **3.1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

#### *Festsetzung:*

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 3:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die östlich an die Straße An den Tongruben angrenzt, ist die Anlage von Grundstückszufahrten mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 75 m<sup>2</sup> in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

#### *Hinweise:*

Im Plangebiet sind weitere Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen dient der Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation im Plangebiet in Hinblick auf die ökologische Wirksamkeit (Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs in das Schutzgut Boden auf ein Minimum) sowie – in Verbindung mit Anpflanzungsmaßnahmen – der gründerischen Einbindung des Baugebiets.

Bei den festgesetzten Grünflächen ohne besonderen Nutzungszweck handelt es sich planungsrechtlich um „sonstige Grünanlagen“, die grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Auf einigen Flächen befinden sich jedoch oberirdische technische Anlagen der Medienversorgung (Fernmeldeleitungen, Schaltschränke,

Schachtsteckpunkte), die zu erhalten sind. Die Festsetzung, dass teilweise Grundstückszufahrten auf Grünflächen zulässig sind, dient der gesicherten verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen.

Die Grünfläche zwischen der Straße An den Tongruben und dem Baugebiet dient – in Verbindung mit Anpflanzungsmaßnahmen – als „Pufferzone“ zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und dem Betonmischwerk in rund 150 m westlicher Entfernung.

Durch die Festsetzung der Grünflächen soll nicht zuletzt ein ansprechendes Wohnumfeld gesichert werden.

### **3.2 Grünordnerische Festsetzungen und Bestimmungen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie Bestimmungen zu naturschutzrechtlichen Kompensations- maßnahmen außerhalb des Plangebiets**

Nachfolgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte bzw. außerhalb des Plangebiets bestimmte naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt. Detaillierte Ausführungen über die Erforderlichkeit und die Ziele der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Grünordnerische Regelungen, die sich auf den Geltungsbereich der Planung beziehen, erlangen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ihre Rechtsverbindlichkeit. Maßnahmen, die außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind, gehören dagegen nicht zum verbindlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern werden als Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmendurchführung ist hierbei in geeigneter Weise nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (z.B. mittels grundbuchlicher Eintragung von Nutzungsbeschränkungen) erfolgt in geeigneter Weise nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

#### **3.2.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)**

(vgl. textliche Festsetzungen 4.1 im Textteil des Bebauungsplans)

##### **V1: Versickerung von Oberflächenwasser**

*Festsetzung:*

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans oberflächlich zu versickern.

*Begründung:*

Die Festsetzung dient der Maximierung der Grundwasseranreicherung im Plangebiet und damit der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

**V2: Minimierung der Flächenversiegelung im Straßenraum**

*Festsetzung:*

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine maximale Versiegelung in Höhe eines Vollversiegelungsäquivalenten von 3.410 m<sup>2</sup> zulässig.

*Begründung:*

Die Festsetzung dient der Reduzierung der Versiegelung im Straßenraum auf das erforderliche Minimum und damit der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Zur Berechnungsweise: Im Umweltbericht wird in der Versiegelungsbilanz unter Bezugnahme auf den geplanten Ausbau der Anliegerstraßen angenommen, dass vollversiegelte (bitumierte) Fahrwege mit einer Breite von 4,75 m zuzüglich seitlich 0,5 m Bankett angelegt werden. Zudem werden versiegelte Grundstückszufahrten mit 3 m Breite berücksichtigt. Das bestehende Profil der Walzwerkstraße soll erhalten bleiben. Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen insgesamt beabsichtigte Versiegelung entspricht somit einem Vollversiegelungsäquivalenten von 3.410 m<sup>2</sup> Fläche.

**V3: Erhalt schutzwürdiger Bäume**

*Festsetzung:*

Zufahrten von der Walzwerkstraße zu den Baugrundstücken sind unter Wahrung des straßenbegleitenden Baumbestands anzulegen, sofern Baumfällungen nicht auch krankheitsbedingt erforderlich sind.

*Begründung:*

Ziel der Maßnahme ist der Erhalt schutzwürdiger Bäume in der Walzwerkstraße. Krankheitsbedingte Baumverluste sind von der erhaltenden Festsetzung ausgenommen, da sie gemäß Baumschutzverordnung nicht zu schützen sind. Laut Umweltprüfung machen die Bäume insgesamt einen wenig vitalen Eindruck; krankheitsbedingte Baumverluste sind daher durchaus absehbar, aber nicht als Folge des hier geplanten Vorhabens zu bewerten.

**V4: Anlage eines Schutzzauns**

*Festsetzung:*

Innerhalb der Baugrundstücke sind auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an eine festgesetzte öffentliche Grünfläche angrenzen, Zäune ohne Durchgänge anzulegen.

*Hinweis:*

Es sind darüber hinaus die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen zu beachten. (Die Maßnahme ist in der Maßnahmenkarte im Umweltbericht dargestellt.)

*Begründung:*

Durch die Festsetzung sollen anthropogene Nutzungen der von den privaten Baugrundstücken eingeschlossenen öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen werden. Insbesondere soll vermieden werden, dass hier Gartenabfälle der Bewohner abgelegt werden.

### **3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)**

(vgl. Hinweis Nr. 1 im Textteil des Bebauungsplans)

#### **A1: Bodenentsiegelung**

*Maßnahme außerhalb des Plangebiets:*

Außerhalb des Plangebiets sind versiegelte Flächen im Umfang von 4.912 m<sup>2</sup> (Vollversiegelungsäquivalent) zu entsiegeln.

*Hinweis:*

Die Flächenkonkretisierung erfolgt im Planentwurf.

*Begründung:*

Die Maßnahme dient dem teilweisen Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten zusätzlichen Bodenversiegelung (insgesamt 7.342 m<sup>2</sup>) und damit der teilweisen Kompensation der hiermit verbundenen Eingriffe in die oben aufgeführten Schutzgüter. Mit der Entsiegelungsmaßnahme wird ein funktionsgerechter Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung gewährleistet. Die Entsiegelungsmaßnahme erfolgt außerhalb des Plangebiets, da innerhalb des Plangebiets keine ausreichenden Kompensationspotenziale vorhanden sind.

### **3.2.3 Ersatzmaßnahmen (E)**

(vgl. textliche Festsetzungen 4.2 im Textteil des Bebauungsplans)

#### **E1: Anpflanzung / Gestaltung Grünanlagen**

*Festsetzung:*

Innerhalb des Plangebiets sind 72 Bäume mit standortgemäßen, heimischen Baumarten der Pflanzliste 1 als Hochstämme mittlerer Baumschulqualität, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, anzupflanzen.

Es gilt folgende Pflanzliste 1 – Bäume:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tiliacordata	Winter-Linde
Tiliaplatyphyllos	Sommerlinde
Pinussylvestris	Wald-Kiefer
Acerpseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbusaucuparia	Gew. Eberesche
Sorbustorminalis	Elsbeere
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinusbetulus	Hainbuche

*Hinweise:*

Die Baumpflanzungen sollen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und straßenbegleitend innerhalb der Straßenverkehrsflächen erfolgen. Allerdings steht die öffentliche Grünfläche, die rückwärtig an die geplanten Baugrundstücke angrenzt, nur begrenzt zur Verfügung, da dieser Fläche bereits eine Ersatzmaßnahme für einen anderen, außerhalb des Plangebiets durchgeführten Eingriff zugeordnet worden ist. Der Maßnahmenplan im Umweltbericht enthält ein Pflanzschema zur Verortung der Bäume.

Für die Ausführung wird eine Verankerung mittels Doppelbaumpfahl empfohlen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegearbeiten sollen nach DIN 18916 bis 18918 bzw. DIN 18919 erfolgen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen.

*Begründung:*

Ziel der Anpflanzung von 62 der 70 festgesetzten Bäume ist die Kompensation der nicht über die Maßnahme A1 ausgeglichenen Flächenversiegelung im restlichen Umfang von 2.430 m<sup>2</sup> Fläche und die landschaftsästhetisch angemessene Eingrünung des Plangebiets. Die Maßnahme trägt zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser bei. Sie leistet darüber hinaus einen positiven Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der naturnahen Einbindung des Baugebietes. (Die Berechnung der Anzahl der Bäume erfolgt im Umweltbericht unter Anwendung des Kostenäquivalents für eine entsprechende Entsiegelungsmaßnahme.)

Die Anpflanzung weiterer 10 Bäume dient der Kompensation des Verlusts der beiden Ahornbäume an der Walzwerkstraße infolge der Neuordnung der Erschließungsstraßen im Plangebiet. Dies entspricht einer Pflanzung von Jungbäumen mit einem Gesamtstammumfang von 150 cm.

Die Verwendung von Pflanzgut aus der angegebenen Pflanzliste 1 gewährleistet die regionale Herkunft der Bäume. Die Sicherung der Pflanzqualität fördert die schnelle Eingrünung der Anlage und gewährleistet damit die planerisch angestrebte Funktion.

**Fazit**

Mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten bzw. außerhalb des Plangebiets bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Potenzielle, aber gegenwärtig noch nicht zu ermittelnde Konflikte im Bereich des Besonderen Artenschutzes werden im weiteren Verfahren untersucht werden.

**3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßgaben geregelt werden:

### 3.3.1 Einfriedungen

#### *Festsetzung:*

Textliche Festsetzung 5.1:

Innerhalb der Baugrundstücke sind auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als durchsehbare Anlagen oder als Heckenpflanzungen und mit einer maximalen Höhe von 1,5 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

Textliche Festsetzung 5.2:

Innerhalb der Baugrundstücke sind auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur mit einer maximalen Höhe von 1,8 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

Textliche Festsetzung 5.3:

Mauern sind im gesamten Plangebiet nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig.

#### *Begründung:*

Massive Einfriedungen sollen im gesamten Baugebiet durch den Ausschluss von hohen Mauern verhindert werden. Durch die Festsetzung Nr. 5.1 soll sichtbar zur Straße eine aufgelockerte und transparente Gestaltung der Einfriedungen in einheitlich begrenzter Höhe gewährleistet werden. Dagegen werden für die nach außen nicht sichtbaren rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedungen größere Gestaltungsspielräume nach ortsüblichen Maßgaben (z.B. auch 1,8 m hohe blickdichte Holzzäune möglich) eingeräumt.

### 3.3.3 Werbeanlagen

#### *Festsetzung:*

Textliche Festsetzung 5.4:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und innerhalb der Erdgeschosszone in einer Größe von maximal 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.

#### *Begründung:*

Durch die Festsetzung soll im Plangebiet ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild, insbesondere aus Rücksicht auf die Wohnnutzung, gesichert werden.

## 4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

### **Geschütztes Bodendenkmal gemäß Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Bodendenkmalbereichs. Bodendenkmale stehen gemäß § 3 Absatz 1 und § 7 Absatz 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten. Zur Abstimmung über den Umgang mit dem Bodendenkmal im Zuge der Bauausführung ist vor Durchführung des Bauvorhabens Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises

Barnim aufzunehmen.

Es gilt insbesondere:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen ist und im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Der Beginn der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen.

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Eberswalde (Finow). Es gelten die Verbote der Schutzgebietsverordnung.

### **III Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### **2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die Herstellung der gesicherten Erschließung im Plangebiet werden durch die Gemeinde getragen.

Für die Realisierung der aus der Planung abzuleitenden baulichen Anlagen ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten, da es sich hierbei um private Investitionen handelt.

### **IV Anlagen**

#### **1 Gesetzliche Grundlagen**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

##### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

##### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

##### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

##### **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)**

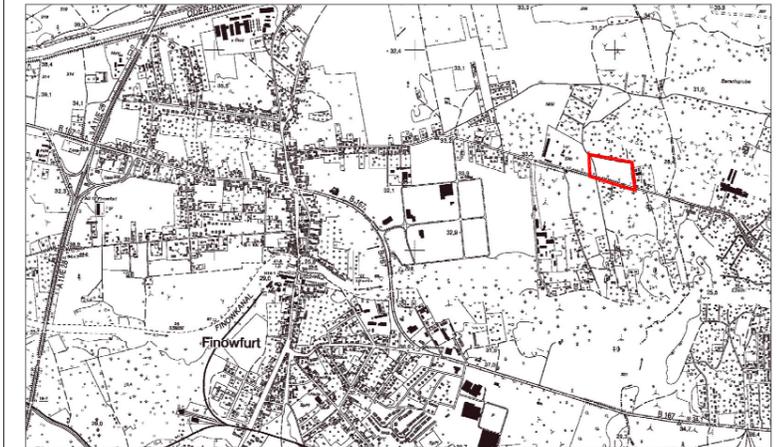
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

**2      Bebauungsplan – Planzeichnung mit Textteil**  
*(nachfolgend)*

Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Finowfurt  
**Bebauungsplan Nr. 132 "Walzwerkstraße"**

für das Gebiet der Gemarkung Finowfurt, Flur 8,  
Flurstücke 396/2, 1046, 1048 und 814 teilweise

Vorentwurf (14.12.2011)



Verfasser:  
**Knieper + Partner**  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101, 10553 Berlin

Datum: Januar 2012  
Maßstab: 1 : 1.000

**Gesetzliche Grundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

**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 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

**Verfahrensübersicht**

**Aufstellungsbeschluss** am 14.12.2011.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung am 11.01.2012, Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 16.01.2012.

**Auslegungsbeschluss** am \_\_\_\_\_  
Öffentliche Auslegung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

Formelle Behördenbeteiligung mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.

**Satzungsbeschluss** am \_\_\_\_\_.

**Hinweis**  
Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 10 Abs. 2 und § 246 Abs. 1a BauGB). Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



**Pflanzliste 1 - Bäume**

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tiliacordata	Winter-Linde
Tiliaplatyphyllos	Sommerlinde
Pinussylvestris	Wald-Kiefer
Acerpseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbusaucuparia	Gew. Eberesche
Sorbustorminalis	Eisbeere
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinusbetulus	Hainbuche

**I. Planzeichenerklärung**

**1. Festsetzungen**

**Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

— öffentliche Grünfläche

**Sonstige Festsetzungen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

ⓓ Bodendenkmalbereich (siehe textliche Hinweise)

Ⓜ Wasserschutzgebiet Zone III A (siehe textliche Hinweise)

**3. Hinweise ohne Normcharakter**

— Bemaßung

**4. Darstellungen der Planunterlage**

— Flurstücksgrenze/-nummer

— bauliche Anlagen, Mauern und Zäune

— Straßen und Wege

— Böschungen

— Trinkwasserleitung unterirdisch

— Höhenpunkt über NHN in m

— Bäume, Hecken, Büsche

— Öffentliche Verkehrsfläche

— Grünland, Mischwald

— Anlagen Medien oberirdisch

**II. Textliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

1.1 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

**2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen sowie überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die östlich an die Straße An den Tongruben angrenzt, ist die Anlage von Grundstückszufahrten mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 75 m<sup>2</sup> in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

**4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**4.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)**

- V1: Anfallendes Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans oberflächlich zu versickern.
- V2: Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine maximale Versiegelung in Höhe eines Vollversiegelungsäquivalents von 3.410 m<sup>2</sup> zulässig.
- V3: Zufahrten von der Walzwerkstraße zu den Baugrundstücken sind unter Wahrung des straßenbegleitenden Baumbestandes anzulegen, sofern Baumfällungen nicht auch krankheitsbedingt erforderlich sind.
- V4: Innerhalb der Baugrundstücke sind auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an eine festgesetzte öffentliche Grünfläche angrenzen, Zäune ohne Durchgänge anzulegen.

**4.2 Ersatzmaßnahmen (E)**

E1: Innerhalb des Plangebiets sind 72 Bäume mit standortgemäßen, heimischen Baumarten der Pflanzliste 1 als Hochstämme mittlerer Baumstuhlkategorie, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm, anzupflanzen.

**5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)**

**Einfriedungen**

5.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als durchsehbare Anlagen oder als Heckenpflanzungen und mit einer maximalen Höhe von 1,5 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

5.2 Innerhalb der Baugrundstücke sind auf den seitlichen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur mit einer maximalen Höhe von 1,8 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

5.3 Mauern sind im gesamten Plangebiet nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig.

**Werbeanlagen**

5.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und innerhalb der Erdgeschosszone in einer Größe von maximal 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.

**III. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

**(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets**

Die nachfolgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Fläche im Eigentum der Gemeinde Schorfheide durchzuführen. Die Maßnahme ist durch die Gemeinde in geeigneter Weise zu sichern.

**Ausgleichsmaßnahmen (A)**

A1: Außerhalb des Plangebiets sind versiegelte Flächen im Umfang von 4.912 m<sup>2</sup> (Vollversiegelungsäquivalent) zu entsiegeln (Flächenkonkretisierung erfolgt im Planentwurf).

**2 Geschützte Bodendenkmale**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Bodendenkmalbereichs. Für das Vorhaben ist gemäß § 19 Abs. 3 BbgDSchG das Benehmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, herzustellen und zu diesem Zweck eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen. Erdarbeiten sind nur mit facharchäologischer Begleitung zulässig.

**3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebiets Eberswalde (Finow). Es gelten die Verbote der Schutzgebietsverordnung.