

Satzung

Bebauungsplan (BP) Nr. 33

„Müllerland“

Gemeinde Schorfheide

OT Finowfurt



Bauherr:

Gemeinde Schorfheide

Erzbergerplatz 1

16244 Schorfheide/ OT Finowfurt

Planung:

ibe

Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH

Brunnenstraße 4

16225 Eberswalde

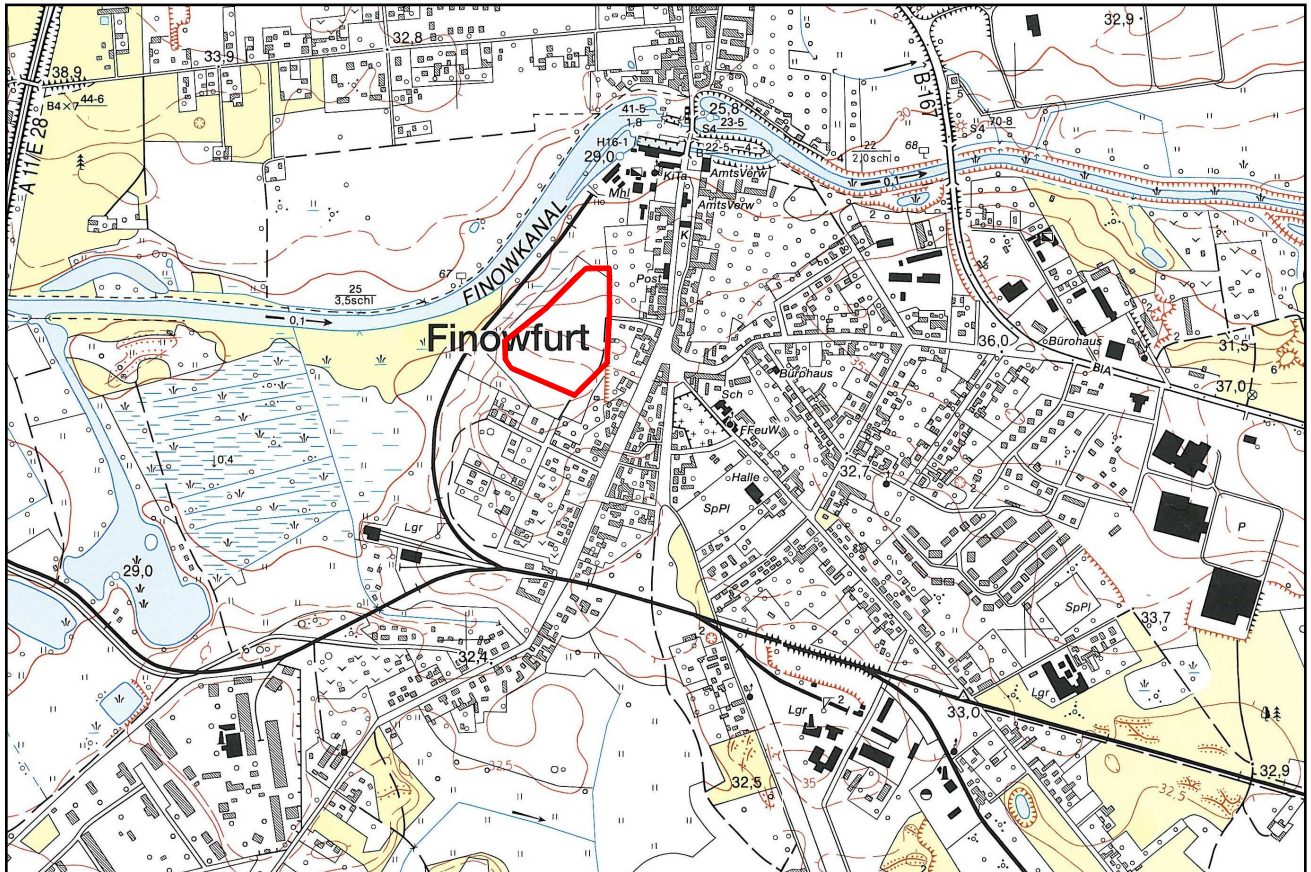
Inhaltsverzeichnis

1	Teil A – Planzeichnung M 1 : 250.....	3
2	Textliche Festsetzungen	4
3	Begründung	6
3.1	Vorbemerkungen	6
3.2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	7
3.2.1	Abgrenzung.....	7
3.2.2	Beschreibung	8
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	8
3.4	Ziel und Zweck der Planung	9
3.5	Planinhalt und Festsetzungen	10
3.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>10</i>
3.5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>10</i>
3.5.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen/ Bauweise</i>	<i>11</i>
3.5.1.4	<i>Verkehrsflächen.....</i>	<i>11</i>
3.5.1.5	<i>Grünflächen</i>	<i>12</i>
3.5.1.6	<i>Grünordnerische Festsetzungen (7.1 bis 7.8)</i>	<i>13</i>
3.5.1.7	<i>Regelungen für den Denkmalschutz</i>	<i>15</i>
3.5.1.8	<i>Verbot für luftverunreinigende Stoffe</i>	<i>15</i>
3.5.1.9	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	<i>16</i>
3.5.1.10	<i>Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes</i>	<i>16</i>
3.5.1.11	<i>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</i>	<i>17</i>
3.5.2	Schallschutz	17
3.5.3	Kennzeichnung Altlasten	17
3.6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	18
3.7	Wesentliche Auswirkungen	18
4	Anlage: Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	19

1 Teil A – Planzeichnung M 1 : 250

Übersichtsplan

M 1 : 10 000



2 Textliche Festsetzungen

einschl. Rechtsgrundlagen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist unzulässig.

4 Garagen und Stellplätze; Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verbot für luftverunreinigende Stoffe

(§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB)

In den ausgewiesenen Wohnbauflächen ist die Verwendung folgender Heizmaterialien nicht zulässig:

- Heizöl,
- Fossile feste Brennstoffe:

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 81 Abs. 9 BbgBO)

Für die Gestaltung der öffentlichen Straßen und Wege, sowie der privaten Zufahrten und Wege sind Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Gussasphalt, Splittmastixasphalt) und aus zementgebundenen Materialien (Straßenbeton) ausgeschlossen.

7 Grünordnerische Festsetzungen

(BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 25 BauGB)

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Je Baugrundstück sind pro 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
2. Auf den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Pflanzflächen ist je 10 m der vorderen Grundstücksbreite ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste mit mindestens 14- 16 cm STU zu pflanzen und zu erhalten.

3. Auf den in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Pflanzflächen sind je Baugrundstück 60% dauerhaft als Gehölzriegel und –gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtreichen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stck. pro qm.
4. Die öffentliche Grünfläche **ö-2** ist als Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden. Der Randbereich ist als mehrreihiger Gehölzstreifen mit mindestens 3 m Breite mit standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste anzulegen. Pflanzdichte mindestens 1 Strauch pro qm.
5. Die nicht versiegelten Bereiche der Straßenverkehrsfläche sind als straßenbegleitende Grünstreifen anzulegen.
6. Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen und in der anzulegenden Versickerungsfläche innerhalb der als **ö-2** gekennzeichneten Grünfläche zu versickern.
7. Die undurchsichtigen Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) in den Wohngebieten **WA1/ WA2/ WA3** sowie von Hauptgebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) in den Wohngebieten **WA4/ WA5/ WA6** sind flächendeckend zu bepflanzen.
Ausnahmsweise sind über bis zu 40% der Grundfläche des Daches andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.
8. Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 15 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste zu setzen.

Pflanzliste: Siehe Planzeichnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990** – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I; S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S.210) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juli 2008 (GVBl. I S. 172)

3 Begründung

3.1 Vorbemerkungen

Auf der Grundlage eines im Rahmen einer Diplomarbeit¹ erstellten Entwicklungskonzeptes wurde der Bebauungsplan Nr. 33 „Müllerland“ erarbeitet.

Vorgesehen ist die Schaffung von Baurecht für ca. 29 Einfamilienhäuser.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.33 „Müllerland“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Grundlage für die Entscheidung bildet das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung. Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das Gesetz benennt hierzu einige Beispiele.

Mit der Überplanung des s.g. Müllerlandes werden mehrere der angeführten Forderungen erfüllt:

- Durch die Bebauung des zuvor beschriebenen Bereiches erfolgt unter Beachtung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Nachverdichtung.
- Die Umsetzung des Bebauungsplanes sichert die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen. Dies trifft auf das geplante Vorhaben zu. Als Allgemeines Wohngebiet ist eine Fläche von 2,18 ha ausgewiesen. Bei einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitung (wie im B-plan festgesetzt) entspricht dies einer Grundfläche von 8.720 qm.

Gemäß Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 21.10.2008 ist das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. In der Begründung wird unter anderem angeführt, dass das Plangebiet mikrostandörtlich als Arrondierung der Siedlung Finowfurt zu sehen ist.

¹ Nachhaltigkeitskriterien für Bebauungspläne am Beispiel „Müllerland“ in Finowfurt, Juliane Ness, Fachhochschule Eberswalde FB 2: Landschaftsnutzung und Naturschutz

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Wiesen/ Uferbereich Finowkanal Flößerplatz
Osten:	Grünfläche/ Wohnbebauung
Süden:	Wohnbebauung Mühlenweg
Westen	Wiesen/ Uferbereich Finowkanal



Abbildung 1: Geltungsbereich
BP „Müllerland“²

Folgende Flurstücke der **Gemarkung Finowfurt** liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flur	11
Flurstück:	377 (tlw.)

Insgesamt wird eine Fläche von **2,82 ha** überplant.

² Luftbild: Google Earth (2007)

3.2.2 Beschreibung

Der zu überplanende Bereich fügt sich in die städtebauliche Struktur von Finowfurt ein. Die geplante Wohnbaufläche wird im Zusammenhang zur Siedlungsstruktur bzw. Siedlungsgefüge als Abrundungsfläche gesehen. Aufgrund ihrer Nähe zum Finowkanal und der historischen Ortsmitte von Finowfurt ist die Fläche besonders geeignet zur Wohnbebauung.

Verkehrstechnisch bindet das Plangebiet unmittelbar an den Maulbeerweg an. Der Maulbeerweg wird bis zum Flößerplatz fortgeführt und erhält einen Ringschluss innerhalb der Planfläche. Ebenfalls wird der vorhandene Weg zur Hauptstraße an das Gebiet angeschlossen.

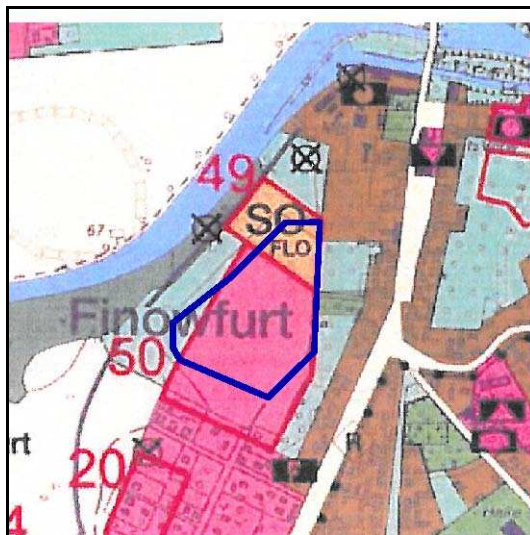
Die Ausrichtung der Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Feucht- und Gehölzbereichs im 50-Meter-Uferbereich des Finowkanal.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Schorfheide hat für den Ortsteil Finowfurt einen seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Bereich des jetzigen B-Planes „Müllerland“ teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im September 2008 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide mit dem Umweltbericht (UB) beschlossen.

In diesem ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.



Die Montage der Grenze des Plangebietes (blau) in den FNP hat ergeben, dass es zwischen der Darstellung der Bauflächen im von der Gemeindevertretung 2008 beschlossenen FNP und dem Entwurf des Bebauungsplanes nur geringe Abweichungen gibt. Auch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Korrektur nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich ausschließlich wie vorgesehen auf der Ackerbrache.

Grundlage des FNP ist die Topografische Karte mit ihren Ungenauigkeiten. Dementsprechend werden Baubereiche dargestellt, die nicht metergenau sein können. Basis des Bebauungsplanes ist ein vermessener Lageplan, der auch die Nutzungsgrenzen genauer feststellt, als es die TOP-Karte kann.

Dass der Bebauungsplan auch im Rahmen des FNP- Verfahrens dem Willen der Gemeindevertretung entspricht beweisen die parallel gefassten Beschlüsse.

Die Grundzüge des FNP sind offensichtlich nicht betroffen, es handelt sich hier um eine redaktionelle Änderung.

Die sich durch die Ungenauigkeit der Kartengrundlage ergebende nicht ganz korrekte Darstellung sowohl der Wohnbaufläche als auch des bereits vorhandenen Floßplatzes wird im Flächennutzungsplan korrigiert.

3.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan soll in dem beschriebenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der vorhandenen Struktur gesichert werden.

Das Plangebiet ist für die Entwicklung Finowfurts von großer Bedeutung. Unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsteht eine Wohnbaufläche, welche sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die Ausbildung des neu entstehenden Siedlungsrandes ausgerichtet.

Für den Ort stellt die Planung einen außerordentlichen Impuls für das Gemeindeleben und die weitere Ortsentwicklung dar.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Auf dessen Grundlage erfolgt der Vollzug weiterer Maßnahmen wie Erschließung und Überbauung des Gebietes.

3.5 Planinhalt und Festsetzungen

3.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1.1 Art der baulichen Nutzung

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Die Wohnbaufläche ist gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

„Allgemeine Wohngebiete“ sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die Festsetzung wurde einerseits unter Beachtung der angrenzenden Wohnnutzung (Gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche) und andererseits hinsichtlich der Entwicklung der Infrastruktur gewählt.

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgt eine Abstufung der Art der Nutzung vom Ortszentrum zum Finowkanal. Unter diesem Aspekt erfolgte auch die Untersetzung durch Textliche Festsetzung (Teil B: Textliche Festsetzung 1).

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen und der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterstützen das Ziel der Umsetzung einer Wohnbaufläche als Puffer zwischen der stärker genutzten Ortsmitte und den angrenzenden Grünbereichen des Finowkanal.

3.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe bestimmt.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. 0,4 bildet entsprechend Baunutzungsverordnung die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 2 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass 40% der Baufläche versiegelt werden können. Dies ist unter Beachtung der Lage des Plangebietes zum Finowkanal gewollt. Der Grünanteil überwiegt somit gegenüber den versiegelten Flächen.

Die Festsetzung wurde auch aus Gründen der Nachvollziehbarkeit im bauordnungsrechtlichen Verfahren getroffen. Die Unterscheidung in Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen etc. ist nicht notwendig.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE/ TRAUFHÖHE

Im Bebauungsplan wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Traufhöhe bezogen auf NHN (Normalhöhen-null) im DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz) für die Bebauung festgesetzt.

Ziel der Festsetzung einer Traufhöhe bezogen auf die Angaben in NHN ist es, die Höhe der Gebäude nach der vorhandenen Topografie auszurichten. Die Baufelder wurden so eingeteilt, dass Grundstücksflächen annähernd gleicher Höhenlage entstehen.

Das Baufeld mit der kleinsten Traufhöhenangabe über NHN (38,00 m) _WA 6_ verläuft z. B. parallel zum Kanal an der Süd-Ostgrenze des Plangebietes. Hier befindet sich die niedrigste Stelle im Gelände. Dagegen ist für das Baufeld _WA 2_ die Höhe der Traufe mit max. 41,00 m über NHN angegeben, hier liegt auch die höchste Stelle im Gelände.

Diese beiden Festsetzungen nehmen unmittelbar Einfluss auf die Gestaltung und sind miteinander verbunden. Sie unterstützen einerseits die Einpassung der neuen Bebauung in die vorhandenen Baugebiete und nehmen andererseits die Topografie des Geländes auf.

3.5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen/ Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Um dem Planer der baulichen Anlagen größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, wurden die überbaubaren Bereiche durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Lage der Baugrenzen werden hauptsächlich die Abstände der baulichen Anlagen zu den neuen Verkehrsflächen festgelegt. Dieses Ziel wird auch durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 unterstützt. Diese Festsetzungen haben zur Folge, dass die Bereiche zwischen Baugrenze und Verkehrsflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Als Bauweise wurde die offene festgesetzt. Dies entspricht in Verbindung mit der Festsetzung der Hausformen- nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig- den in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Anlagen.

Für die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung maßgebend.

3.5.1.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Plangebietes wurden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf die Beschränkung der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer. Dies trifft auf die Verbindungswege von der vorhandenen Bebauung zur Erschließungsstraße und von der Erschließungsstraße zum Kanal zu.

Von der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche sind alle neuen Grundstücke verkehrstechnisch erschlossen.

Die Einordnung der Verkehrsflächen erfolgte mit dem Ziel, Bebauungsfelder im Wesentlichen parallel zum Kanal und somit zur dahinter liegenden Autobahn auszurichten, so dass der zur Grenze ausgerichtete Pflanzstreifen gleichzeitig einen Schallschutz für die Bebauung bildet.

Um die laufende Planung nicht wesentlich zu erschweren wurde auf die Darstellung der Einteilung der Verkehrsfläche verzichtet. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rah-

men der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die unter Punkt 3.5.1.6 begründeten Grünordnerische Festsetzungen 7.5 und 7.6 der Textlichen Festsetzungen sind bei der Gestaltung der Verkehrsflächen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

3.5.1.5 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt, welche sich durch ihre Zweckbestimmung unterscheiden:

- Ö-1: Parkanlage
- Ö-2 Versickerungsfläche für Regenwasser .

Die mit Ö-1 festgesetzte Grünfläche bildet einen gestalterischen Einschnitt zur umliegenden Siedlung.

Diese Fläche bildet als versetzte Achse die Verbindung für Fußgänger von der Ortsmitte zum Finowkanal. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird diese Grünfläche mit einer konkreten Planung hinsichtlich ihrer Gestaltung belegt. Unter dem Aspekt des an die Planung gestellten hohen ökologischen Anspruches, ist es Ziel eine Fläche als wohnungsnahe Erholungsmöglichkeit und als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen.

Ebenso unterstützt die Festsetzung der mit Ö-2 gekennzeichneten Grünfläche (Versickerungsfläche für Regenwasser) den ökologischen Ansatz der Gesamtplanung, dass die für das Plangebiet festgesetzten landschaftsgestalterischen und landschaftspflegerischen Elemente sowohl den Naturhaushalt als auch Grünstrukturen im Planungsgebiet stärken sollen. Durch die Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers innerhalb des Plangebietes werden unmittelbar die geplanten Grünflächen in ihrer Entwicklung gesichert. Die unter Punkt 3.5.1.6 begründete Grünordnerische Festsetzung 7.4 der Textlichen Festsetzungen wirkt unterstützend auf die Stärkung der Grünfläche und hat somit unmittelbar Einfluss auf die Umsetzung der o.g. Zielstellung.

3.5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen (7.1 bis 7.8)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der Zielsetzung, ein Wohngebiet zu schaffen, in welchem der Natur viel Raum gelassen wird und vorwiegend ökologische und energiesparende Aspekte Berücksichtigung finden.

„... Unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange sollen die im Projektgebiet festgesetzten landschaftsgestalterischen und landschaftspflegerischen Handlungen den Naturhaushalt stützen sowie möglichst naturnahe Grünstrukturen zur Gebietsgestaltung im öffentlichen und privaten Bereich schaffen. ...“

Diesem Ziel tragen neben den Festsetzungen in der Planzeichnung zur städtebaulichen Gestaltung die „Grünordnerischen Festsetzungen“- Rechnung.

Die Festsetzungen erfolgten einerseits zur Unterstützung der Ausbildung des städtebaulichen Raumes und andererseits des Naturraumerhaltes.

Festsetzungen :

- 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Je Baugrundstück sind pro 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten,
- 7.2 Auf den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Pflanzflächen ist je 10 m der vorderen Grundstücksbreite ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 14- 16 cm STU zu pflanzen und zu erhalten,
- 7.3 Auf den in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Pflanzflächen sind je Baugrundstück 60% dauerhaft als Gehölzriegel und –gruppen in geschichtetem Aufbau aus blüh- und fruchtreichen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stck. pro qm,
- 7.4 (Satz 2) Der Randbereich ist als mehrreihiger Gehölzstreifen mit mindestens 3 m Breite mit standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste anzulegen. Pflanzdichte mindestens 1 Strauch pro qm,
- 7.5 Die nicht versiegelten Bereiche der Straßenverkehrsfläche sind als straßenbegleitende Grünstreifen anzulegen,

nehmen gezielt Einfluss auf die Ausbildung der geplanten städtebaulichen Räume. So wird durch sie unmittelbar auf das Ziel einer parallel zu den Baufeldern verlaufenden Durchgrünung Einfluss genommen.

In 7.1 wird die Mindestbepflanzung in den nicht überbaubaren Bereichen geregelt. Durch die besondere Lage des Plangebietes zur offenen Landschaft des Finowkanals wird besonderer Wert auf die Einordnung einheimischer Bäume gelegt, wobei für die individuelle Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstückes genügend Freiräume verbleiben.

Durch die Umsetzung der Festsetzung 7.2 wird eine lockere den öffentlichen Straßenraum begleitende Bepflanzung erzielt. Auch hier wird dem Gestaltungswillen der Bauherren Freiraum gelassen, ohne das städtebauliche Ziel der Schaffung eines geschlossenen städtebaulichen Raumes- hier der Straßenraum- aufzugeben. Mit der Festlegung eines Stammumfanges von 14- 16 cm wird entlang der Erschließungsstraße das Entstehen einer Baumpflanzung im Sinne einer Allee angestrebt. Diese Zielsetzung wird durch die Festsetzungen 7.4 (Satz 2) und 7.5 untermauert.

Festsetzung 7.3 übernimmt neben dem Ziel der Durchgrünung des Wohngebietes und der Abgrenzung des Wohngebietes als städtebaulicher Raum zur offenen Landschaft des Weiteren die Funktion eines Schallschutzes zu der hinter dem Finowkanal verlaufenden Autobahn.

Festsetzungen:

- 7.4 (Satz 1) Die öffentliche Grünfläche **ö-2** ist als Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden,
- 7.6 Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen und in der anzulegenden Versickerungsfläche innerhalb der als **ö-2** gekennzeichneten Grünfläche zu versickern,

nehmen unmittelbar auf die Stärkung der Grünflächen und somit auf den Erhalt des Naturraumes einerseits sowie die gewollte Durchgrünung des Wohngebietes andererseits Einfluss.

Festsetzungen:

- 7.7 Die undurchsichtigen Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) in den Wohngebieten **WA1/ WA2/ WA3** sowie von Hauptgebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) in den Wohngebieten **WA4/ WA5/ WA6** sind flächendeckend zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind über bis zu 40% der Grundfläche des Daches andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist,
- 7.8 Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Grö-

ße von 15 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste zu setzen,

tragen neben der Einpassung der Bebauung in das Landschaftsbild vorrangig der ökologischen Zielstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Unter dem Aspekt der Einordnung des Wohngebietes in das vom Kanal geprägte Landschaftsbild wurde in die an den Freiraum angrenzenden Baufelder, die Ausbildung der Dächer eingeschränkt. Ziel ist es, in den genannten Baufeldern durch Festsetzung der zu begrünenden Dachflächen eine optimale Anbindung an das vorhandene Landschaftsbild zu erreichen.

Die Begrünung der Fassaden erfüllt mehrere städtebaulich- freiraumplanende Funktionen. Zum einen tragen sie zur Einbindung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild bei und unterstützen unter anderem das Ziel der Durchgrünung des Plangebietes.

Durch Vorgabe einer Pflanzliste mit geeigneten einheimischen Baum- und Straucharten, Obstgehölzen und Pflanzen für die Fassadenbegrünung werden die Voraussetzungen für eine naturnahe und gebietstypische Einbindung des Gebietes in den Natur- und Landschaftsraum geschaffen.

3.5.1.7 Regelungen für den Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden Bodendenkmale vermutet. Schachtungsarbeiten müssen kontrolliert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Termine für Erdarbeiten dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde (mind. 2 Wochen) bekannt zu geben sind. In der Stellungnahme des Landesamtes, welche im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, erfolgten Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen. Diese sind durch die Bauausführenden zu berücksichtigen.

Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen. Die dem Denkmalschutz unterliegen.

3.5.1.8 Verbot für luftverunreinigende Stoffe

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a des Baugesetzbuches besteht die Möglichkeit Gebiete festzusetzen in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoff nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. In diesem Sinne wurde durch Textliche Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, dass die Heizmaterialien Heizöl und fossile feste Brennstoffe im Plangebiet nicht zulässig sind. Dies erfolgt unter der Zielsetzung die CO₂- Emissionen zu reduzieren.

3.5.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Unter Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen sind die Gestaltungsmöglichkeiten der Verkehrsflächen und der Wege und Zufahrten in den öffentlichen bzw. privaten Flächen eingeschränkt. Diese Einschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Materialien.

Ziel ist es, Deckschichten wie Straßenbeton oder Asphalt auszuschießen. Diese Befestigungen sind aus der Sicht der Gestaltung des Wohngebietes insbesondere der Umsetzung hoher ökologischer Anforderungen zu dominant, unter anderem tragen sie z.B. zur Speicherung von Wärme in den Sommermonaten im Wohngebiet nicht unwesentlich bei.

3.5.1.10 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Damit entfallen entsprechend § 13 Abs. 3 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind jedoch nach § 2 Abs. 3 die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Dazu gehören die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a.

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes wurden untersucht. In der Anlage zur Begründung sind die ermittelten und bewerteten Eingriffe dargestellt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes "Müllerland" ist mit Eingriffen in den Haushalt von Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe sind in das Schutzgut Boden mit einer Nettoneuversiegelung von 11.640 m² gegeben sowie in das Landschaftsbild. Der Eingriff gilt im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Mit der GRZ von 0,4 und dem Ausschluss der Überschreitung wird der Natur viel Raum gelassen. Das Baugebiet entsteht unter Berücksichtigung vorwiegend ökologischer und energiesparender Aspekte. Dementsprechend sind die grünordnerischen Festsetzungen aufgestellt. Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer insbesondere in Kanalnähe als Gründach tragen zur naturnahen und harmonischen Eingliederung der Bebauung in den Naturraum und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte werden Heizöl und fossile Brennstoffe als Energiequellen ausgeschlossen und eine umfangreiche Eingrünung gefordert. Die Grünflächen dienen der Auflockerung und klimaverbessernden Wirkung sowie dem Schutz und der Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen. Bituminös gebundene Straßendecken und Straßenbeton werden ausgeschlossen. Es wird ein ökologisch bestimmtes Baugebiet geschaffen, welches sich harmonisch in den vorhandenen Naturraum einfügt und gleichzeitig noch ökonomisch vertretbar ist. Zahlreiche Festsetzungen werden getroffen, die die Eingriffsfolgen für die vorgesehene Be-

3.5.1.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

bauung minimieren. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festlegung der Festsetzungen stehen ressourcen- und flächensparende Aspekte im Vordergrund um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung für Finowfurt zu gewährleisten.

Für das Plangebiet müssen versorgungstechnische Anlagen neu geplant werden. Der Anschluss an die Medien erfolgt über den Verbindungsweg zur Hauptstraße und über den Maulbeerweg.

Für Anlagen der Versorgung wurde im Bereich der Anbindung an den Maulbeerweg eine Fläche für Versorgungsanlagen eingeordnet.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten Hinweise zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom, Wasser und Löschwasser sowie zur Entsorgung des Schmutzwassers. Eine Versorgung des Gebietes ist gegeben. Die durch die Versorgungsträger gegebenen Hinweise sind in Vorbereitung der Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.

3.5.2 Schallschutz

Für Finowfurt wurde ein Lärmaktionsplan³ erarbeitet. Dessen Untersuchungen sind insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen des Straßenlärms auf das Baugebiet relevant.

Der zu überplanende Bereich liegt innerhalb der Bereiche Finowfurts, welche durch die Emissionen der Autobahn betroffen sind. Für den Tag wurde ein Wert < 55 dB und für die Nacht < 45 dB ermittelt.

Die Tageswerte liegen nach diesen Untersuchungen unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (55 dB), den Schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 (55dB) und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchG (59 dB).

Die ermittelten Werte für die Nacht (45dB) liegen im Grenzbereich. Nach TA-Lärm sind nachts 40dB und gemäß den Schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 45/ 40 dB einzuhalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchG liegen für die Nacht bei 49 dB.

Im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen, welche die Lage des Baugebietes zur Autobahn berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Ausrichtung der Verkehrsflächen, der Pflanzflächen und der Baugrenzen im Plangebiet. Die Baufelder wurden so orientiert, dass ein Schutz der innen liegenden Bebauung gegeben ist. Zur Abgrenzung des Baugebietes wurde zum Finowkanal also auch zur Autobahn eine Anpflanzung vorgesehen, welche auch eine schallschützende Wirkung hat.

Da die Werte für die Immissionen in den Grenzbereichen der oben zitierten Vorschriften liegen und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Bauteile allgemein einen hohen Lärmschutz bieten, wurde auf restriktive Festsetzungen hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet.

3.5.3 Kennzeichnung Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

³ Lärmaktionsplan für die Gemeinde Schorfheide_ Abschlussbericht; Planungsbüro Dr. Ing. Ditmar Hunger, 11.07.2008

3.6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **2,82 ha**.

Nutzungsart	(ha)
Wohnbauflächen	2,17
Allgemeines Wohngebiet	2,17
Verkehrsfläche (Bruttofläche)	0,46
Grünflächen	0,17
Verkehrsanlagen	0,02
Gesamtfläche Plangebiet	2,82

3.7 Wesentliche Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden Menschen andererseits.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes an einem von der Natur privilegierten Standort ist von einer hohen Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner auszugehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen in Form der Teilung des Grundstückes notwendig.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Einhaltung der Festsetzungen und der Umsetzung der Maßnahmen zu einer Bereicherung Finowfurts führt.

Auswirkungen die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen sind nicht zu erwarten.

4 Anlage: Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes