

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Ergänzungsfläche Gewerbepark"
Gemeinde Finowfurt
Landkreis Eberswalde
Bebauungsplan Nr. 15

Inhalt:

1. Voraussetzungen und Grundlagen
2. Anlaß und Zielsetzung der Planung
3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf
4. Integration des Grünordnungsplanes
5. Verkehrskonzept und Erschließung
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
7. Bodenordnung
8. Kostenschätzung

Mai 1993

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH, Bad Homburg v.d.H.

- Geschäftsstelle Hohen Neuendorf -

1. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Finowfurt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ergänzungsfläche Gewerbepark" wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

- im Norden durch Hausgärten
- im Osten durch den Gewerbepark
- im Süden durch die Bundesstraße 167
- im Westen durch eine Tankstelle, Wiesen und Hausgärten.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 4,5 ha.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Hauptausschuß der Gemeinde am 19.11.1992 beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung veröffentlicht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 09.03.1993 beteiligt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sind darauf hingewiesen worden und haben eine Ausfertigung des Bebauungsplan-Entwurfes erhalten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslage des Vorentwurfes vom 21.04.93 bis 04.05.93 durchgeführt.

In der Sitzung der Gemeindevertreter-Versammlung vom 28.04.93 wurden die Inhalte und städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan öffentlich beraten und zur Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit integrierter Grünordnungsplanung erfolgt vom 26.05.93 bis einschließlich 28.06.93.

Die Auslegung wurde öffentlich bekanntgemacht.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB erfolgte in der Gemeindevertreter-Versammlung am

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. 12. 1986 in Verbindung mit den Überleitungsbestimmungen des § 246 a aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 1. 1990,
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. 12. 1990 und
- das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Auf Grund der tiefgreifenden politischen und strukturellen Veränderungen steht die Gemeindevertreter-Versammlung Finowfurt in der Verantwortung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für anstehende Investitionsprojekte zu schaffen und gleichzeitig eine optimale städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortes sicherzustellen.

Die Entwicklung im Umland von Berlin war für einen Zeitraum von 40 Jahren durch die politischen Rahmenbedingungen derartig einseitig geprägt, daß jetzt ein enormer Nachholbedarf besteht.

Gerade im Hinblick auf die wachsende Nachfrage und den deutlichen Investitionsdruck besteht die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, der durch diesen Bebauungsplan entgegengewirkt werden soll.

Mit dem Planungsrecht des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für einen kurzfristigen Baubeginn umfangreicher Investitionsvorhaben geschaffen, die Infrastrukturausstattung verbessert und die Wirtschaftskraft des Ortes durch Arbeitsplatzsicherung bzw. -herstellung gestärkt werden. Daneben soll aber auch dem erkennbaren Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Finowfurt befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der vorliegende Entwurf sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet vor. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet vor. Auf Grund der Lage am Ortsrand ist die vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet städtebaulich verträglicher.

Da sich der Flächennutzungsplan ebenfalls noch in der Aufstellung befindet, handelt es sich um ein sogenanntes Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im übrigen werden die besonderen Regelungen aus den Überleitungsbestimmungen des § 246 a BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 geltend gemacht, nach denen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt und aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

Die zügige Ansiedlung von Gewerbe- und Wohnflächen, wie sie in dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert wurde, ist wesentliche städtebauliche und wirtschaftsstrukturelle Zielsetzung der Flächennutzungsplanung.

4. INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Zum Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) zu beachten.

Auch gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Die im weiteren in § 1 (6) BauGB geforderte Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen sowie den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfordert eine gewisse Abwägungsgrundlage. Diese Grundlage kann ein Grünordnungsplan gem. § 7 BbgNatSchG sein.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Auswirkungen der geplanten baulichen Maßnahmen auf den Naturhaushalt aufzuzeigen und landespflegerische Maßnahmen zu erarbeiten, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren. Wo Eingriffe nicht zu vermeiden sind, werden durch den Grünordnungsplan mögliche Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt und vorbereitet, die letztlich in den Bebauungsplan integriert wurden.

4.1 Natürliche Grundlagen und Realnutzung (siehe auch Bestandsanalyse im Anhang)

Das Planungsgebiet befindet sich im Eberswalder Urstromtal, das im Norden durch die Uckermärkische Hochfläche und im Süden durch die Barnim-Hochfläche abgegrenzt ist.

Geologie und Morphologie dieses Großraumes sind stark glazigen geprägt. Die mächtigen Geschiebemergelkomplexe der begrenzenden Hochflächen heben sich deutlich von der flachen Flußlandschaft des Urstromtales ab. Das Urstromtal diente während der Weichselkaltzeit den Schmelzwässern als Abflußbahn in Richtung Westen, wobei der ursprünglich zusammenhängende Geschiebemergelkomplex stark ausgeräumt wurde, z. T. sogar die Erosion die liegenden tertiären Schichten erreichte.

Entsprechend dieser geologischen Genese des Großraumes treten im Planungsgebiet selbst jetzt vorwiegend Schmelzwassersande unterschiedlicher Körnigkeit auf. Diese pleistozänen Sedimente können sehr mächtig lagern und bilden den Hauptgrundwasserleiter. Oberflächennah werden sie von Sand-Braunpodsolen überlagert, stellenweise auch von anmoorig bis torfigen Sedimenten des Holozäns infolge der zahlreichen Überschwemmungen bzw. natürlichen Flußlaufänderungen.

Nach makroskopischem Befund ist das anstehende Sediment für eine schadlose Versickerung geeignet.

Aus ingenieurgeologischer Sicht erscheint das Baugelände zunächst als relativ unproblematisch, es sollten aber doch vor Baubeginn Probebohrungen und detaillierte Begutachtungen durchgeführt werden, da mit Staunässeanschnitten und plastisch reagierenden Linsen pelitischer Sedimente gerechnet werden muß.

Klimatisch ist die Umgebung dem stark maritim beeinflussten Binnentiefenland zuzuordnen. Jahresniederschläge von durchschnittlich 500 bis 550 mm sowie durchschnittliche Temperaturen von 18-19°C im Juli und 0 bis -1°C prägen das Markoklima.

Auf Grund der vorliegenden klimatischen und bodenkundlichen Vorgaben ist die potentiell natürliche Vegetation als Birken-Stieleichen- bzw. Stieleichen-Buchenwald zu bestimmen.

Die Realnutzung des gesamten Planungsgebietes stellt sich einheitlich als spontanbegrünte ehemalige Ackerfläche dar. Neben der Quecke, die flächendeckend auftritt, sind nur einzelne Allerweltsarten der Ackerunkräuter vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind lediglich 2 Laubbäume und ein Obstbaum am Nordwestrand des Gebietes vorhanden. Es fehlen jegliche weitere Biotop- oder Biotopvernetzungsstrukturen.

4.2 Beurteilung der Funktionen des Naturhaushaltes

Ausgehend von der ehemals intensiven ackerbaulichen Nutzung bzw. den derzeitigen Realnutzungsstrukturen weist das Planungsgebiet nur sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft sowie die Erholungsnutzung auf. Zudem gehen von der an drei Seiten vorhandenen bzw. entstehenden Bebauung sowie der Bundesstraße z. T. erhebliche Vorbelastungen aus. Auch siedlungsklimatisch ist die Fläche von nur geringer Bedeutung. Lediglich die Bodenfunktion und die Versickerungsleistung als Funktion für die Grundwasserneubildung sind als wichtige wenig eingeschränkte Parameter hervorzuheben.

4.3 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie sich daraus ergebende Konflikte zur vorgesehenen Siedlungsentwicklung

Entsprechend der zuvor gegebenen Beurteilung gilt es vorrangig, Eingriffe in die Bodenfunktion zu minimieren und Festsetzungen zu treffen, die die Oberflächenversiegelung durch Bebauung und Erschließungsmaßnahmen begrenzen. Weiterhin sind Festsetzungen zu treffen, um die klimatischen Funktionen des Gebietes zu sichern.

Hinsichtlich der Biotopfunktionen und Maßnahmen, die eine Mindestgliederung der Landschaft und Vernetzung von Biotopstandorten sicherstellen, sind im wesentlichen Aufbaumaßnahmen zu treffen. Die vorhandenen Landschafts- und Biotopstrukturen sind nicht besonders schutzbedürftig. Die drei im Gebiet vorhandenen Bäume werden erhalten und gem. § 9 Nr. 25 BauGB dargestellt.

Wesentliche Konflikte hinsichtlich der landespflegerischen Zielsetzungen entstehen durch die nicht weiter zu minimierende Oberflächenversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Überbauung.

4.4 Landespflegerische Maßnahmen

Um die Eingriffswirkung der geplanten baulichen Maßnahmen zu begrenzen und die zuvor genannten Zielsetzungen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zu erreichen, werden folgende baurechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Um die Versiegelungswirkung der Bebauung und der Verkehrs- und Nebenflächen zu begrenzen, werden eingeschossige Dachflächen (mit flachen oder flach geneigtem Dach) begrünt. Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden.

Weiterhin soll mit der Versickerung bzw. oberflächigen Ableitung des Regenwassers von Dachflächen die Grundwasserneubildungsrate weitgehend erhalten werden.

2. Um das Landschaftsbild aufzuwerten, die Bebauung in die umgebende Landschaft einzubinden und diese besser zu gliedern, sind zahlreiche Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen getroffen worden:

- innerhalb nicht überbauter Grundstücksflächen ist je 300 m² ein Laubbaum zu pflanzen,
- randlich festgesetzte private Grünflächen sind zu 50 % zusammenhängend mit Laubgehölzen zu bepflanzen,
- entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen müssen im Abstand von 15 m Laubbäume angepflanzt werden,
- auf Parkplätzen ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen.

3. Die zuvor aufgeführten Pflanzbindungen, die weiterhin vorgesehenen Maßnahmen zur Fassadenbegrünung (25 % fensterlose Fassaden werden begrünt) sowie die Festsetzung von Mindestgrünflächen und begrünten Dachflächen sichern ein positives Siedlungsklima mit umfangreichen beschatteten Flächen sowie eine große Blattfläche zur Staubfilterung, Lärmdämmung und zur Anfeuchtung der Luft.

4. Durch die räumliche Zuordnung der Bepflanzungen sowie die vorgegebene Auswahlliste landschaftsgerechter, einheimischer Laubgehölze kann das Biotopangebot im Planungsgebiet verbessert und ein Mindestgerüst für die Biotopvernetzung getroffen werden.

5. Die angrenzenden Bäume im Randgebiet des Planbereiches sind im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Im Traufbereich dürfen keine Baumaterialien gelagert werden. Die Baumscheiben der Bäume auf den Stellplätzen sind mit niedrigen Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen.
6. Die Befestigung von Stellplätzen erfolgt durch breitfugig verlegtes kleinformatiges Pflaster aus Natursteinen oder Beton (Fugenbreite 2 cm) oder wassergebundenes mineralisches Material.

Für den unvermeidbaren und nicht weiter minimierbaren Eingriff in den Naturhaushalt (Oberflächenversiegelung, verminderte Kaltluftbildung) können mit den o. g. Maßnahmen ausreichende Kompensationsmaßnahmen baurechtlich festgesetzt werden.

Somit ist sichergestellt, daß den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen vorbereitete Kompensationsmaßnahmen in entsprechendem Maß entgegenstehen.

5. VERKEHRSKONZEPT UND ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße des Gewerbeparkes. Der Gewerbepark ist durch Einmündung an die B 167 erschlossen, ein Ausbau als Kreuzung ist geplant.

Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem. Damit wird gewährleistet, daß die durch die Oberflächenversiegelung ablaufenden unverschmutzten Oberflächenwasser zur Wiederverwendung und Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches zurückgehalten werden können.

Der Anschluß an die Leitungssysteme für Trinkwasser-, Abwasser- und Oberflächenabwasserableitung des benachbarten Gewerbegebietes ist möglich.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen. Die zulässigen Nutzungswerte entsprechen mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 den zulässigen Ansätzen der Baunutzungsverordnung, die GFZ (Geschoßflächenzahl) von 1,0 liegt unter den zulässigen Ansätzen der Baunutzungsverordnung. Der Nordteil des Planungsgebietes wird auf Grund des vorhandenen Wohnraumbedarfs als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vorgesehen. Für den ganzen Geltungsbereich sind 2 Vollgeschosse als maximale Geschößzahl festgesetzt.

7. BODENORDNUNG

Da sich alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Zeit in der Hand eines Investors befinden, sind besondere Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Herstellung durch den Investor kostenlos an die Gemeinde übertragen.

Die Neuvermessung erfolgt im unmittelbaren Zusammenhang mit den Bauvorhaben und berührt die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Erschließung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes sind von der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des Kommunalen Abgabegesetzes (KAG) folgende Erschließungsmaßnahmen durchzuführen:

1. gemäß § 127 Abs. 2 BauGB
 - 1.1 die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
 - 1.2 die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege);
 - 1.3 Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete;
Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
 - 1.4 Parkflächen und Grünanlagen;
 - 1.5 Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind;
 - 1.6 ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 8a Bundesnaturschutzgesetz i. V. mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

2. gemäß KAG
 - 2.1 Anlagen zur Ableitung von Abwasser (Mischsystem oder Trennsystem);
 - 2.2 Versorgung mit Elektrizität
 - 2.3 Versorgung mit Gas
 - 2.4 Versorgung mit Wärme
 - 2.5 Versorgung mit Wasser

Darüber hinaus werden von den zuständigen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Netze und Anschlüsse für Energie (Elektrizität und Gas) und Telefon sowie die Hausanschlüsse für Wasser und Kanalisation erstellt. Hierzu berechnen die einzelnen Unternehmen den Grundstückseigentümern gesonderte Baukostenzuschüsse.

Die Kosten für die unter Position 1 genannten Maßnahmen werden in der Größenordnung von ca.

.....Mio DM

geschätzt.

Im Regelfall hat die Gemeinde gem. § 129 BauGB mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Position 1) zu tragen.

Falls die Gemeinde beabsichtigt, einen Erschließungsträger einzuschalten, kann dieser sich gem. § 124 BauGB i. V. mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten auch ganz zu tragen. Der gemeindliche Pflichtanteil von 10 % entfällt in diesem Falle.

Im Hinblick auf die spätere verkehrsmäßige Integration des Baugebietes in das Gesamtsiedlungsgefüge werden auch entsprechende Vereinbarungen über eine eventuelle Erweiterung des öffentlichen Erschließungssystems innerhalb des Geltungsbereichs getroffen werden, die dann in einem späteren Änderungsverfahren planungsrechtlich gesichert werden können.

Bad Homburg / Hohen Neuendorf
Mai 1993

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH
Bad Homburg v.d.H.
Geschäftsstelle Hohen Neuendorf
Karl-Marx-Straße 24