

TEXTBEBAUUNGSPLAN NR. 01/96
„ÜDERSEE WERBELLIN“
DER GEMEINDE FINOWFURT

Zum Einblick in die Unterlagen mit
den vollständigen Kartenauszügen
wenden Sie sich bitte an das
Sachgebiet Bauplanung und
Bauordnung im Bauamt der
Gemeindeverwaltung Schorfheide.

Gemeinde Finowfurt

Landkreis Barnim

Textbebauungsplan 01/96 „Üdersee Werbellin“

- Gliederung:
- I. Geltungsbereich
 - II. Festsetzungen
 - III. Hinweise
 - IV. Begründung
mit 3 Anlagen zur Begründung

Fassung vom 04.03.2003

beauftragte Büros:

Planungsbüro Dr. Freudenberg Frankfurt (O)
unter Mitwirkung des Büros für Landschafts-
planung Dipl.-Ing. Konrad Voigtländer Berlin

Textbebauungsplan „Üdersee Werbellin“, Ortsteil Werbellin der Gemeinde Finowfurt

Der Textbebauungsplan 01/96 „Üdersee Werbellin“ besteht aus dem Text und dem Lageplan.

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist vermessen (örtliche Vermessung von Festpunkten wie Grenzsteinen, Masten u.a.m. vom Dezember 1999) und orientiert sich an naturräumlichen Gegebenheiten, an Umrissen von Seen, Vegetation und Relief sowie an Gemeindegrenzen und Umgrenzungslinien von Fluren und Flurstücken, wie sie zum 18.11.1999 im Liegenschaftskataster geführt und in amtlichen Flurkarten des Kataster- und Vermessungsamtes Barnim dokumentiert wurden. Der auf der Grundlage des Vermessungsplanes entstandene Lageplan ist Bestandteil der B-Plan-Satzung. Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich des Üderseeufers zwischen dem Kleinen Buckowsee und der Badestelle am Nordostende des Üdersees und wird umschlossen:

- **im Westen durch die Ufergrenze**, die von der Wasserfläche **des** in diesem Bereich zur Gemeinde Groß Schönebeck gehörenden **Üdersees** in mittlerer Wasserstandshöhe markiert wird und die die Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Finowfurt und der Gemeinde Groß Schönebeck bildet. Dies sind dort zugleich die Grenzen folgender Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Werbellin¹ :
52, 51, 48, 46/3, 46/2, 46/1, 124, 43, 42, 40, 39, 38, 130, 129, 128, 33, 32, 31, 30, 123, 122, 127, 126, 125, 25, 24, 23, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 6, 5, 4, 3, 2, und 7/1
- **im Süden durch das nordöstliche Ufer des Wassergrabens**, der den Üdersee mit dem Kleinen Buckowsee als Flurstück 1 der Flur 3 verbindet. Dieser Grenzabschnitt des Geltungsbereichs verläuft entlang der Südgrenze der Flurstücke **7/1, 28 und 7/7** der Flur 3 der Gemarkung Werbellin und **anschließend**
- durch die **Ufergrenze**, die von der Wasserfläche **des Kleinen Buckowsees** in mittlerer Wasserstandshöhe markiert wird (Verlauf der ehemaligen Gemeindegrenze zwischen Werbellin und Finowfurt). Dies sind dort zugleich die südöstlichen Grenzen folgender Flurstücke: **7/7, 7/6, 7/4, 7/5, 8/1, 8/2, 9, 10 und 11;**
- im Südosten durch den **Weg**, der direkt zum Kleinen Buckowsee führt, d.h. durch die östliche Begrenzung des Flurstückes **11** (nordwestliche Grenze dieses Weges zum Kleinen Buckowsee) bis zu dessen spitzwinkligem Auftreffen auf den **Parzellenerschließungsweg** und ihm in westliche Richtung folgend entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke **11, 9, 8/2 und 8/1** bis zum spitzwinkligen Auftreffen auf das Flurstück **28** (Hauptweg parallel zum Üdersee),
- im Osten dem **Verlauf des Hauptweges parallel zum Üdersee** folgend durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Weg-Flurstücke **28, 41 und 49**, so dass der Hauptweg hier zum Geltungsbereich gehört,
- im **Nordosten weiter dem Hauptweg folgend** durch die südöstliche Grenze des Flurstücks **49** bis zum Auftreffen auf den nach Werbellin führenden **Fahrweg**. Von dort mit diesem Weg in nördliche Richtung entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke **56/4, 56/2 und 56/1** sowie **55**, die zugleich an den Fahrweg grenzen bis die Wochenendhausanlage sich zum Badestellenbereich des Üdersees öffnet (Eckbildung), von hier weiter

¹ Mit der Bildung der Gemeinde Finowfurt am 30.12.1997, in die bis dahin staatsrechtlich selbständigen und im Amt Barnim-Nord zusammenwirkenden Gemeinden Eichhorst, Finowfurt, Lichterfelde und Werbellin eingegangen sind, erhielt Werbellin den Status Ortsteil.

- **im Norden** in westliche Richtung bis zum Üdersee durch die Grenze zwischen der Flur 3 und der Flur 2 der Gemarkung Werbellin, die dort zugleich gebildet wird durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke **55** und **53** bis zum in der Ecke des Flurstücks 53 gelegenen Flurstücks **54**, anschließend durch die westliche Grenze des Flurstücks **53** sowie die nördliche Grenze des Flurstücks **52** bis zum Auftreffen auf das Üderseeufer.

Diese Grenzen umschließen den Geltungsbereich, der eine Fläche von insgesamt 13,54 ha umfasst.

folgendes Blatt: Lageplan zum Geltungsbereich und Plangebiet

Gemarkung Groß-Schönebeck
Flur 31

45

~~Wochenendaussiedlung~~

Wochenendaussiedlung

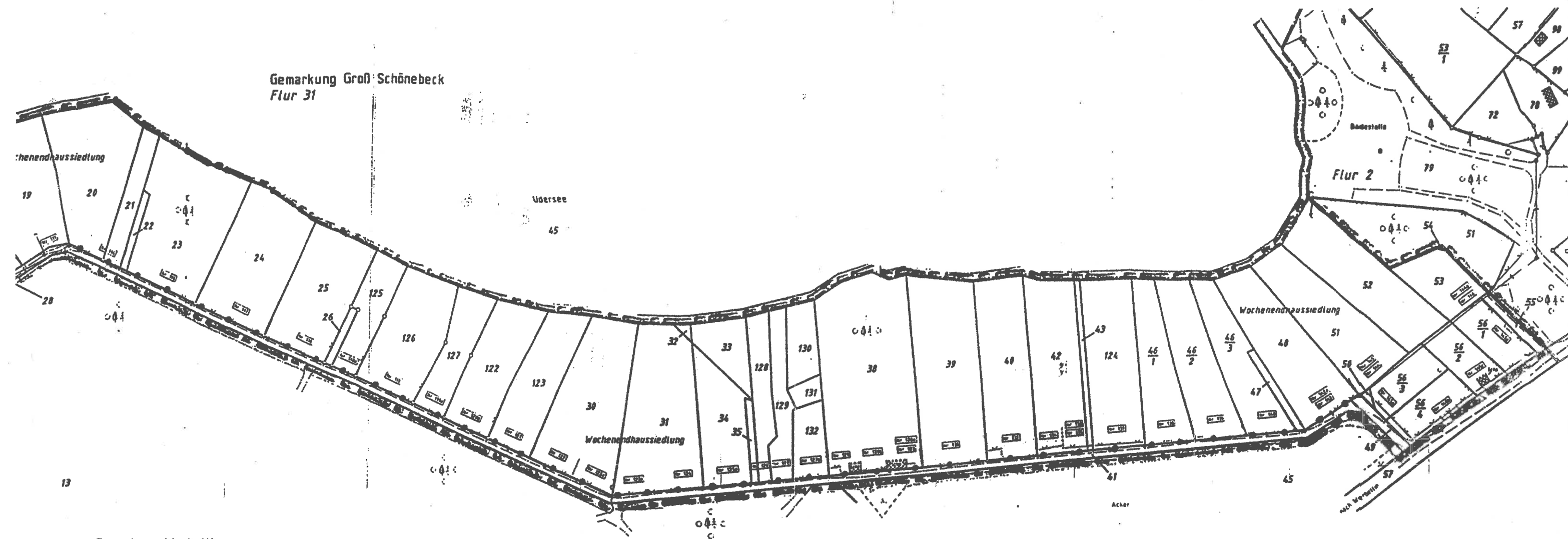
Gemarkung Werbellin
Flur 3

Wochenendaussiedlung

Gemarkung Finowfurt
Flur 6

Kleiner Buckowsee

45



- Legende.
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Wegebegrenzungslinie, (bestehend aus Flurstücksgrenze und Markierungspunkten) als Bezugslinie für Abstandsmaße zu Baugrenze und Bebauungsfläche
 - Grenze des Geltungsbereiches (und zugleich Flurstücksgrenze mit Markierungspunkten) als Bezugslinie für Abstandsmaße zu Baugrenze und Bebauungsfläche

- Hinweise:
- 1.) Dieser Lageplan ist erstellt auf der Grundlage des nach örtlicher Messung und amtlichen Unterlagen gefertigten Lageplans des Vermessungsbüros Schwalm, Finowfurt, Dezember 1999.
 - 2.) Als Festsetzungen dieses B-Plans gelten allein die textlich dargestellten Festsetzungen.

**Lageplan zum Bebauungsplan 01/96
"Udersee Werbellin" der Gemeinde Finowfurt**
 Maßstab 1:2000
 Bearbeitet : Planungsbüro Dr. Freudenberg Frankfurt (Oder) 17.01.2003

II. Festsetzungen

1 Rechtliche Grundlagen:

das Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), die Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung 1990 –PlanzVO- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) sowie das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I/92 S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02 S. 62,72), die Brandenburgische Bauordnung -BbgBO- vom 01. Juni 1994, geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) sowie das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17. Juni 1991 (GVBl. 1991, S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

- 2.1.1 Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO): **SO-E: Sondergebiet**, das entsprechend § 10 Abs. 1 BauNVO der Erholung dient und gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung als **Wochenendhausgebiet** für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt wird.
 - 2.1.2 **Grundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB): Die Mindestgröße eines Baugrundstücks für ein Wochenendhaus beträgt 600 m².
 - 2.1.3 Die zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt maximal 0,1. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig. (§§ 16 und 19 BauNVO)
 - 2.1.4 Die zulässige Größe der **Grundfläche** für ein Wochenendhaus einschließlich für eine nicht überdachte Terrasse beträgt 50 m² (§ 10 Abs. 3 und § 16 Abs. 2 BauNVO).
 - 2.1.5 Zulässig ist **ein Vollgeschoss**. Eine Unterkellerung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - 2.1.6 Die Höchstgrenzen für die **Gebäudehöhenmaße** der Wochenendhäuser betragen:
 - Traufhöhe 3,00 m
 - Firsthöhe 5,00 mDiese Höhen werden jeweils gemessen zwischen Erdgeschoss-Fußboden = Oberkante Grundplatte) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe).
 - 2.1.7 Je Wochenendgrundstück ist ein Gebäude als untergeordnete **Nebenanlage** zulässig (§ 1 Abs. 1 BauNVO). Das Gebäude darf einen umbauten Raum von 12 m³ nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und nicht mit einer Feuerstelle ausgestattet sein.
- #### 2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): **Offene Bauweise** als Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO.
- #### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO):
- 2.3.1 Für die folgenden Wochenendgrundstücke, die westlich vom parallel zum Üdersee verlaufenden Hauptweg (Weg-Flurstücke 28, 41) und nördlich vom Wegeknicke am

- Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 19 und 20 liegen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine parallele **vordere Baugrenze** begrenzt:
Flurstücks – Nr. 20, 21, 23, 24, 25, 125, 126, 127, 122, 123, 30, 31, 34, 128, 129, 132, 38, 39, 40, 42, 124, 46/1, 46/2, 46/3 und 48. Diese vordere Baugrenze verläuft im Abstand von 8 m, gemessen von der westseitigen Wegebegrenzungslinie, die zugleich auf den östlichen Flurstücksgrenzen liegt.
- 2.3.2 Für die folgenden Wochenendgrundstücke, die westlich vom parallel zum Üdersee verlaufenden Hauptweg und nördlich vom Wegeknicke am Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 30 und 31 liegen, beträgt die maximal zulässige **Bebauungstiefe** 25 m:
Flurstücks – Nr. 31, 34, 128, 129, 132, 38, 39, 40, 42, 124, 46/1, 46/2, 46/3, 48, 51, 52 und 53. Diese Bebauungstiefe wird von der östlichen Grenze der vorgenannten Flurstücke gemessen, die mit Ausnahme bei den Flurstücken 51, 52 und 53 bei allen anderen Flurstücken zugleich die westseitige Begrenzungslinie des Weg-Flurstücks 41 ist.
- 2.3.3 Für die folgenden Wochenendgrundstücke, die an den Kleinen Buckowsee angrenzen mit der Flurstücks – Nr. 7/4, 7/5, 8/1, 8/2, 9, 10 und 11 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine **vordere Baugrenze** begrenzt.
Die vordere Baugrenze für die Flurstücke 7/4 und 7/5 verläuft im Abstand von 8 m, gemessen von der Wegebegrenzungslinie des Hauptweges, die zugleich die nordwestliche Grenze der vorgenannten Flurstücke ist.
Die vordere Baugrenze für die Flurstücke 8/1, 8/2, 9, 10 und 11 verläuft im Abstand von 8 m, gemessen von der Geltungsbereichsgrenze, die zugleich die nördliche Grenze der Flurstücke 8/1, 8/2, 9, 10 und 11 ist.
- 2.3.4 Für die folgenden Wochenendgrundstücke, die an den Kleinen Buckowsee angrenzen mit der Flurstücks – Nr. 7/4, 7/5, 8/1, 8/2 und 9 beträgt die maximal zulässige **Bebauungstiefe** 25 m.
Diese Bebauungstiefe wird von der nordwestlichen bzw. nördlichen Grenze der vorgenannten Flurstücke gemessen, die zugleich Begrenzungslinie des Hauptweges bzw. des Parzellenerschließungsweges ist.
- 2.3.5 Ausnahmsweise zulässig sind **Pumpenhäuser** für die Trinkwasserversorgung sowie Nebenanlagen, die der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- 2.3.6 Das **Parken** von Kraftfahrzeugen ist nur auf Stellflächen in den Wochenendgrundstücken zulässig. Je Wochenendgrundstück sind wahlweise ein nicht überdachter Stellplatz oder ein Carport zulässig. Unzulässig ist die Errichtung von Garagen. (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und Nr. 1 BauGB i.V.m. § 52 Abs. 10 BbgBauO)
- 2.3.7 Ein Stellplatz oder ein Carport darf eine Flächengröße von 15 m² nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Für die **Einfriedung** der Wochenendgrundstücke entlang der öffentlichen Wege sind nur Laubholzhecken und Holzzäune zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten. Zäune mit Sockelmauerwerk sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 10 BbgBauO)

4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Festsetzungen zum **Ausgleich von Eingriffen auf privaten Grundstücken**

- Versiegelungen auf privaten Grundstücken sind auf den Grundstücken auszugleichen, auf denen die Eingriffe vorgenommen werden. Als Eingriffe gelten hierbei sowohl Voll- als auch Teilversiegelungen von mehr als 3 m² Fläche je Wochenendgrundstück.
- Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Versiegelung der Stellfläche für Carports ist unzulässig.

4.2 Für je ein Quadratmeter Voll- oder Teilversiegelung nach Punkt 4.1 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar:

- 1 m² Entsiegelung von befestigten Flächen
- 2 m² Strauchpflanzungen. Es gilt Pflanzliste C.
- 3 m² Anlage einer standortgerechten und extensiv gepflegten Wiese oder Wildstaudenfläche. Es gilt Pflanzliste D.
- Pflanzung von drei heimischen Sträuchern oder einem Baum im Austausch von nicht standortgerechten Koniferen wie z. B. Silberfichten, Lebensbaum, Scheinzypressen, soweit diese nicht unter die Baumschutzverordnung fallen. Es gelten die Pflanzlisten A, B und C.
- Pflanzung von drei Klettergehölzen zur Wand- und Pergolenbegrünung. Es gilt Pflanzliste F.
- Anlegen von 3 m² faunistisch wertvollen Totholz- oder Laubholzhaufen, die über das Jahr in der Lage nicht verändert werden.

4.3 Für die Einfriedung der Wochenendgrundstücke mit Laubholzhecken gilt Pflanzliste C.

4.4 Pflanzlisten

Pflanzliste A, Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Pflanzliste B, Baumschicht 2. Ordnung

Carpinus petulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Wildobstarten	

Pflanzliste C, Strauchschicht und Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus monogyna
 Ligustrum vulgare
 Lonicera periclymenum
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Ribes nigrum
 Rosa canina
 Salix purpurea
 Salix repens
 Spiraea in Arten
 Viburnum opulus

Weißdorn
 Liguster
 Wald-Geißblatt
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Schwarze Johannisbeere
 Hundsrose, Heckenrose
 Purpurweide
 Sand-Kriech-Weide
 Spierstrauch
 Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste D, Krautschicht

Avellana flexuosa
 Calluna vulgaris
 Dryopteris carthusiana
 Erica tetralix
 Festuca ovina
 Hieracium umbellatum
 Hieracium pilosella
 Holcus mollis
 Molina caerulea
 Potentilla erecta
 Pteridium aquilinum
 Rumex acetosella
 Vaccinium myrtillus
 Vaccinium vitis-idaea

Drahtschmiele
 Heidekraut, Besenheide
 Dornfarn
 Glockenheide
 Schafschwingel
 Doldiges Habichtskraut
 Kleines Habichtskraut
 Weiches Honiggras
 Pfeifengras
 Aufrechtes Fingerkraut
 Adlerfarn
 Kleiner Sauerampfer
 Heidelbeere
 Preiselbeere

Pflanzliste F, Kletterpflanzen

Hedera helix
 Hydrangae petiolaris
 Lonicera caprifolium
 Parthenocissus quinquefolia
 Polygonum auberti
 Vitis coignetia

Efeu
 Kletter-Hortensie
 Kletter-Geißblatt
 Wilder Wein
 Knöterich
 Wein

5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Ausgehend vom Flächennutzungsplan der Gemeinde Finowfurt (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Finowfurt mit Datum vom 20.09.1999) befinden sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches **Bodendenkmale**.

Funde von Bodendenkmalen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim oder dem Landesamt für Ur- und Frühgeschichte anzuzeigen.

(§ 18 Abs. 1 und 2 DenkmSchG)

III. Hinweise

1. Gemäß § 48 Abs.2 Nr. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) gilt ein Bauverbot im 50 m-Abstandsbereich von der Seeuferlinie.
2. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der natürlichen und landschaftlichen Ufersituation an Seen ist die Errichtung von Steganlagen unzulässig, da es sich um einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft handelt. (§12 Abs.1 BbgNatSchG)
3. Eingriffe in Waldflächen oder Beeinträchtigungen von Waldflächen jeglicher Art über alle Eigentumsarten sind dem Amt für Forstwirtschaft Eberswalde bekannt zu geben. Eingriffe gemäß § 8 LWaldG bedürfen der Genehmigung der unteren Forstbehörde und sind entsprechend § 8 Abs. 3 LWaldG gesondert auszugleichen. Diese Regelung gilt für Waldflächen nach § 2 LWaldG und in gleicher Weise für mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträuchern) bestockte Wochenendgrundstücke, die gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Punkt 2.5. vom 25.07.1997 unter den Waldbegriff fallen.
4. Niederschlagswasser ist gemäß § 54 BbgWG zu versickern und von öffentlichen Verkehrsflächen zu fassen oder oberflächlich zu versickern.
5. Auf die Festsetzungen gemäß Punkt 4. Grünordnerische Festsetzungen sind als Ausgleich nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt für Bäume 12 – 14 cm, 3x verschult mit Drahtballierung. Für die Strauchpflanzungen sind ausschließlich Container- oder Ballenpflanzen mit einer Mindesthöhe von 80 – 100 cm zu verwenden. Für Hecken gilt eine Mindesthöhe von 60 – 100 cm, auch ohne Ballen. Bei Kletterpflanzen gilt die Mindesthöhe von 60 – 80 cm, 2x verschult, im Container mit drei Leittrieben. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen nachgepflanzt werden.

IV. Begründung

Begründung zum Textbebauungsplan " Üdersee Werbellin", Ortsteil Werbellin der Gemeinde Finowfurt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung:

1. Anlass und Erfordernis der Planung
2. Angaben zum Bestand
3. Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung sowie aus überörtlichen Fachplanungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Grünordnung
6. Planinhalt und Festsetzungen
7. Auswirkungen der Planung
8. Verfahrensvermerke
9. Maßnahmen zur Planverwirklichung
10. Anlagen zur Begründung:
 - 1) Fachbeitrag zur Grünordnung
 - 2) Hinweise zur Wasserver- und -entsorgung
 - 3) Begründung für die Nichtübernahme von Festsetzungen aus dem Fachbeitrag Grünordnung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In der landschaftlich reizvollen Umgebung des Üdersees haben sich bereits seit mehreren Jahrzehnten Funktionen der Freizeit- und Wochenenderholung (Wochenendgrundstücke, sportliche Betätigung) entwickelt. Die Gemeinde erkennt die Gefahren eines zunehmenden Nutzungsdrucks einschließlich Verkehrsaufkommens und der Zersiedlung durch schleichende Umwandlung der Wochenendhäuser in Wohnbebauung. Deshalb und im Interesse der zu bewahrenden Schutzgüter dieses Natur- und Landschaftsraums, der Teil des Biosphärenreservates "Schorfheide - Chorin" ist, sollen die Errichtung von Bauten der Wochenenderholung auf den dargestellten Geltungsbereich beschränkt und der Bau von Wohnungen ausgeschlossen bleiben. Gleiches gilt für die weitere Teilung von Flurstücken und die Verdichtung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches, die weitgehend zu vermeiden sind. Außerdem sollen Planungsdefizite überwunden und der Gemeinde Möglichkeiten eröffnet werden, baurechtlich verstärkt auf eine geordnete städtebauliche sowie natur- und landschaftsverträgliche Entwicklung des Gebietes Einfluss zu nehmen. Es existieren teils keine und teils nur sehr geringe Spielräume zur baulichen Entwicklung im Plangebiet, da die Wochenendgrundstücke weitgehend in einem größeren Maße bereits bebaut sind als durch die Festsetzungen des B-Planes zugelassen wird.

Infolge der monofunktionalen Spezifik, der natürlichen und landschaftlichen Beschaffenheit und der Größe des Plangebietes hat sich die Gemeinde auf eine textliche Darstellung der Festsetzungen beschränkt (Textbebauungsplan; siehe auch Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen vom 9. Juni 1997 Nr. 23/2/1997 im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 26 vom 3. Juli 1997). Diese Form ist für die Ausweisung und Umsetzung der Regelungsinhalte ausreichend, da sie sich im wesentlichen auf die bestehenden Wochenenderholungsnutzungen beziehen. Zur Bebauungsplan-Satzung gehört ein Lageplan, der auf der Grundlage einer Vermessung im Dezember 1999 erstellt wurde, so dass die Herstellung des Bezugs der flurstücksrelevanten textlichen Festsetzungen zur Örtlichkeit ermöglicht wird. Aufgrund der Planfestsetzungen handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB.

2. Angaben zum Bestand

Ende der 50er Jahre setzte an Gewässern und Waldflächen in landschaftlich exponierter Lage vornehmlich im Umland der Städte verstärkt die Errichtung von Wochenendbauten ein. Sie ergänzten zum Teil auch ältere, in der Gemarkung einzeln stehende Gehöfte. Eine solche Entwicklung vollzog sich unweit der Autobahnabfahrt Finowfurt und nur wenige km von der damaligen Industriestadt Eberswalde-Finow entfernt am Üdersee, insbesondere in der Gemarkung Werbellin, die heute Bestandteil der Gemeinde Finowfurt ist.

Das etwa 1,2 km langgestreckte **Plangebiet „Üdersee Werbellin“** befindet sich im nördlichen Teil am Ostufer des Üdersees und berührt neben diesem auch den Kleinen Buckowsee. Die Nordspitze des Plangebiets, an die sich der Geltungsbereich des B-Planes "Sportplatz Werbellin" anschließt, liegt ca. 800 m südwestlich von der Werbelliner Ortslage entfernt.

Das Areal weist von Nordost nach Südwest einen Höhenunterschied von ca. 24 m auf. Bedingt durch die Rinnenseeform des Üdersees ist die Uferzone teilweise stark abfallend.

Der notwendigen Freihaltung der Uferzone wurde in den Jahren der Innutzungnahme nur unzureichend Rechnung getragen. Bauten am Rand bzw. Hang der Seen wurden nicht verhindert. Im Verlauf der zurückliegenden Jahrzehnte wurden Flurstücke zum Teil mehrfach verpachtet und baulich verdichtet sowie in letzter Zeit verstärkt modernisiert und erneuert.

Der textlich dargestellte und im Lageplan grafisch wiedergegebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt eine Fläche von ca. 13,5 ha ein und umfasst etwa 55 Flurstücke, die neben Wegen und Restflächen meistens bereits bebaute Wochenendgrundstücke aufweisen. 4 Grundstücke werden als Hauptwohnsitz genutzt. Die durchschnittliche Größe der vorhandenen Wochenendgrundstücke, die teilweise auch bewaldet sind und in der Regel bis zum Seeufer reichen beträgt ca. 2600 m². Ein großer Teil der Wochenendgrundstücke ist in einem umfangreicheren Maße bebaut als durch die Festsetzungen des B-Planes zugelassen wird.

Das Plangebiet ist über die **Erschließungsstraße** des Ortsteils Werbellin, die am südwestlichen Ortsrand endet durch einen Fahrweg und den davon abzweigenden befahrbaren Hauptweg (parallel zum Üdersee) verkehrstechnisch angebunden. Im südlichen Teil des Plangebietes zweigt vom Hauptweg ein Parzellenerschließungsweg nach Osten ab, der zwar außerhalb des Geltungsbereichs liegt aber zu den am Kleinen Buckowsee gelegenen Wochenendgrundstücken führt. Von dieser Wegegabelung an nach Süden verliert der Hauptweg zunehmend seine Erschließungsqualität. Die zum Üdersee orientierten Wochenendgrundstücke sind hier wegen der zu geringen Grundstückstiefe nicht bebaubar (50m – Bauverbotszone entlang des Seeufers). Die zum Kleinen Buckowsee orientierten Wochenendgrundstücke sind infolge der 50m – Bauverbotszone nur bis zum Flurstück 7/6 (in dessen nördlicher Ecke) bebaubar.

Eine Besonderheit bilden mehrere vorhandene, meist ca. 3,50 m-breite Flurstücke zwischen den Parzellen, die als Zugangsschneisen zum Üdersee für die Löschwasserversorgung der Feuerwehr vorgesehen waren und in den festgesetzten Fällen mit einem Fahr- und Gehrecht ausgestattet werden sollen, um in extremen Brandbekämpfungssituationen die zusätzliche Löschwasserentnahme vom Üdersee zu sichern (siehe auch Punkt 6).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Eberswalde beabsichtigt in absehbarer Zeit nicht, Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Wochenendgrundstücke zu verlegen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt individuell und ist ausreichend; die Abwässer werden in Sammelgruben verbracht und in eigener Verantwortung entsorgt. Für eine Beeinträchtigung des Grundwassers sind keine Anzeichen bekannt.

Im Plangebiet werden keine stationären Messeinrichtungen der Grund- und Oberflächenwasserhydrologie des Landesumweltamtes (LUA, Dezernat W 9/2) betrieben. Sollten dennoch Messstellen aufgefunden werden, ist die vorgenannte Stelle zu benachrichtigen.

Über eine Freileitung der e.dis Energie Nord AG entlang der parallel zu den Seeufern verlaufenden Erschließungswege ist die elektroseitige Versorgung des Wochenendhausgebietes vorhanden.

(Die Bestandspläne dieser Versorgungsanlagen liegen zur Berücksichtigung bei künftigen Vorhaben im Bauamt der Gemeinde Finowfurt vor.)

In Teilen des Plangebietes wurden Erdgasleitungen der ewe verlegt.

Außerdem befinden sich im Plangebiet erdverlegte Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. (Bei künftigen Vorhaben und Anpflanzungen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen durch den BBN 30 der Deutschen Telekom AG, Biesenthal, Finower Chaussee vornehmen zu lassen, um Beschädigungen zu vermeiden.)

Eingebettet in einen ursprünglichen Bestand von Nadelholzforsten mit Laubholzanteil weisen die Flurstücke größtenteils einen Kiefernbestand in lockerer Bestockung auf, der durch Anpflanzungen heimischer Bäume und Sträucher ergänzt wird.

Im Plangebiet befinden sich gemäß der nachrichtlichen Übernahme vom Flächennutzungsplan der Gemeinde Finowfurt und nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Ihr oder dem Landesamt für Ur- und Frühgeschichte sind geplante Erdarbeiten drei Wochen vor deren Beginn schriftlich anzuzeigen.

Eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind sie unberührt und unverändert der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei unverzüglich anzuzeigen.

3. Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung sowie aus überörtlichen Fachplanungen

Die Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 23.10.1998 enthält keine Einwände zur beabsichtigten Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Festsetzung der Nutzungsart "Sondergebiet Wochenendhausgebiet". Auf die erforderliche Berücksichtigung der Belange, die den Schutzzweck des Biosphärenreservates "Schorfheide - Chorin" sicherstellen, wird hingewiesen.

Ihrerseits begrüßte die Verwaltung des Biosphärenreservates "Schorfheide-Chorin" in der Stellungnahme vom 08.04.1998 die Initiative der Gemeinde Finowfurt, "die Erholungssiedlungen am Üdersee städtebaulich zu ordnen", nachdem in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 03.02.1998 auf die erhebliche Landschaftszersiedlung am Üdersee verwiesen und gefordert wurde, die Ferienhausgebiete detaillierter zu planen. In ihren Stellungnahmen zur o.g. Zielmitteilung vom 19.08.1998 und zum B-Plan-Vorentwurf vom 23.11.1998 wird die Planung befürwortet, die Übereinstimmung mit den Inhalten des Landschaftsrahmenplanes festgestellt und die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservates bejaht, wenn einzelne Ergänzungen und Änderungen vorgenommen werden (Orientierung der planungsrechtlichen Festsetzungen an der Campingplatz- und Wochenendhausplatzverordnung des Landes Brandenburg sowie Präzisierung grünordnerischer Festsetzungen).

Die regionalplanerischen Festsetzungen weisen das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft bzw. als Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr / Erholung aus. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle Uckermark-Barnim zum Vorentwurf des B-Planes vom 13.11.1998 ergeben sich aus diesen Festsetzungen keine Konflikte mit dessen Inhalten. In ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Text-B-Planes vom 20.04.2001 wird die Sicherung des Wochenendhausgebietes ausdrücklich begrüßt und festgestellt, dass der B-Plan aus Sicht der Regionalplanung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck der Verordnung für das Biosphärenreservat "Schorfheide - Chorin" wurde mit Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR) vom 26.07.2001 bestätigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Finowfurt, zu der der Ortsteil Werbellin gehört², wurde den Problemen der Wochenenderholung an Seen und in Waldgebieten große Beachtung gewidmet. Mit der vorhandenen Nutzung durch Wochenendhausgrundstücke werden insgesamt rund 150 ha der zur Gemeinde gehörenden Gemarkung beansprucht. Eine extensive Erweiterung dieser Flächen wurde nicht für vertretbar erachtet.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Finowfurt im Amtsblatt für die Gemeinde Finowfurt vom 20.09.1999 gilt, dass

- die Flächen für Wochenenderholung nicht extensiv erweitert werden,
- ein erheblicher Anteil der vorhandenen Wochenenderholungsgebiete lediglich dem Bestandsschutz unterliegt und deshalb dort keine bauliche Verfestigung erfolgen kann und
- die Umnutzung von Wochenendhausgebieten in Wohnbauflächen außerhalb der Ortslagen ausgeschlossen ist.

Diesen allgemeinen Planungszielen des FNP entsprechen die Festsetzungen des B-Planes.

Die im FNP dargestellten Flächennutzungen "Sondergebiet Wochenenderholung" (Begrenzung und Nutzungsart) treffen für den Geltungsbereich des B-Planes und dessen konkrete textliche Darstellungen zu. Aus Darstellungsgründen sind die Uferzonen in die textliche Sondergebietsausweisung des B-Planes integriert worden, wobei hier keine bauliche Inanspruchnahme zulässig ist, weil gemäß § 48 Abs.2 Nr.1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes das Bauverbot im 50m - Abstandsbereich von der Uferlinie gilt.

5. Grünordnung

Der in der Anlage 1 dieser Begründung enthaltene Fachbeitrag zur Grünordnung beinhaltet in zusammenhängender Form alle relevanten Aussagen zu Bestand und Planung, die die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf das Plangebiet betreffen. Aufgrund der Besonderheit des Plangebietes mit einer über Jahrzehnte gewachsenen Wochenendhaus-Bebauungsstruktur und Erholungsnutzung lassen sich potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft durch ergänzende und neue Baumaßnahmen einschließlich der Teilversiegelungen, vor allem im Bereich der privaten Grundstücke, nicht im Vorhinein lokalisieren und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in konkreter Art und Weise nicht im Vorhinein festsetzen. Sie sind an sehr vielen Stellen möglich - theoretisch auf fast allen Wochenendgrundstücken, da neben der Neuerrichtung eines Wochenendhauses auch der Austausch eines alten Wochenendhauses durch ein neues an einem anderen Standort mit voller Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche oder z.B. die Anlage einer Terrasse im zugehörigen Freiraum denkbar ist.

Damit ist aber nur in seltenen Fällen tatsächlich zu rechnen, weil die Wochenendgrundstücke größtenteils durch ein und häufig auch durch zwei oder drei Wochenendhäuser bereits bebaut und infolge der Festsetzungen des B-Planes nur noch äußerst geringe Spielräume zur baulichen Entwicklung gegeben sind. Die Bildung neuer Wochenendgrundstücke durch Teilung und die anschließende Errichtung weiterer Wochenendhäuser sind auf ein Minimum eingeschränkt, wobei realistisch nur von der teilweisen Inanspruchnahme dieses geringen Potenzials ausgegangen wird.

Insgesamt lassen sich die möglichen privaten Baumaßnahmen aber nicht vorhersagen, so dass mit jeder einzelnen Baumaßnahme die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen sind. Als Grundlage für die Art und Bemessung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen dienen die aus dem Fachbeitrag Grünordnung Punkt 5.2.2 der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Text-B-Plan als Planfestsetzungen übernommenen Maßnahmen. Alle allgemeingültigen Forderungen in die Festsetzungen des B-Planes zu integrieren ist rechtlich nicht möglich. Durch die Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde sowie - bei bestockten Flächen, die gemäß

² Die vier Gemeinden Eichhorst, Finowfurt, Lichterfelde und Werbellin schlossen sich am 30.12.1997 zur Gemeinde Finowfurt zusammen und bilden deren Ortsteile.

dem Gemeinsamen Runderlass des MELF und des MUNR Punkt 2.5 vom 25.07.1997 unter den Waldbegriff fallen - auch der unteren Forstbehörde erfolgt die Abstimmung des konkret erforderlichen Ausgleichs.

Nichtübernommene Inhalte des Fachbeitrags zur Grünordnung siehe Anlage 3.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Das im Geltungsbereich festgesetzte Baugebiet soll entsprechend § 1 Abs. 2 und 3 sowie § 10 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet der Erholung dienen und mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet baulich genutzt werden. Dies entspricht dem vorhandenen Nutzungszustand, für den städtebau- und grünordnerische Regelungen getroffen werden, die den gemeindlichen Interessen zur Ortsentwicklung, zur Bewahrung des Erholungswertes und zur Erhaltung von Natur und Landschaft nachhaltig Rechnung tragen sollen. Die bestehende, rechtmäßig errichtete Bebauung genießt Bestandsschutz. Für bauliche Anlagen bzw. Vorhaben, die bei Inkrafttreten des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder sonst zugelassen waren, gilt gemäß § 48 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes das Bauverbot im 50 m - Abstandsbereich von der Uferlinie nicht (§ 48 Abs. 1 BbgNatSchG).

Aus der Planung resultieren sowohl Ergänzungsmöglichkeiten als auch Beschränkungen für die künftige baulich-funktionelle Entwicklung wie auch Erschließung. Als unzulässig gelten dabei Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Versorgung des Wochenendhausgebietes, um eine funktionelle Anreicherung mit negativen Folgen für das Verkehrsaufkommen und Lärmentstehung zu vermeiden. Der im benachbarten Plangebiet des B-Planes „Sportplatz Werbellin“ ausgewiesene Badestellenbereich am Üdersee ist auch für die Nutzer des Plangebietes „Üdersee Werbellin“ zugänglich.

Die Festsetzungen zur Wochendhausbebauung verfolgen generell das Ziel, für deren Zuwachs sowie bauliche Weiterentwicklung einen engen Rahmen zusetzen, da Umfang und Dichte der vorhandenen Wochenendhausnutzung im Gesamttraum des Üdersees außergewöhnlich hoch sind und deshalb sowohl von der Gemeinde als auch von den für die Erhaltung von Natur und Landschaft zuständigen Stellen keine wesentlich zunehmenden Belastungen des Gebietes akzeptiert werden können (Emissionen, Zersiedlung, Eingriffe in Natur und Landschaft). Diesem Ziel dienen:

- das Mindestmaß für die Bildung von (neuen) Grundstücksflächen mit 600 m², so dass nur in sehr beschränkter Anzahl neue Parzellen gebildet werden können und eine Verdichtung vermieden wird,
- die vorgesehene offene Bauweise durch Einzelhäuser,
- die Festsetzung des Abstandsmaßes zwischen Hauptweg und Wochenendhausbebauung innerhalb der jeweils dafür ausgewiesenen Wegabschnitte (zusammenhängende Grundstücksfolgen) durch eine vordere Baugrenze, die nach vorn nicht überschritten werden darf und durch zulässige Bebauungstiefen, so dass im Zusammenwirken mit der rückwärtigen 50-m-Bauverbotszone entlang der Seeufer nur in äußerst beschränkter Anzahl neue Wochenendhäuser hinzugebaut werden können sowie ihre flächige Streuung und eine Bebauung im Gelände hang vermieden werden;
(Einzuhaltende seitliche Abstandsmaße ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung, §§ 6 und 7).

Die ausgewiesenen Grundstücksfolgen am Hauptweg und am Parzellenerschließungsweg, bei denen für die anliegenden Wochenendgrundstücke eine vordere Baugrenze festgesetzt wurde, sind damit begründet, dass hier noch eine ausreichende Tiefe bis zur Grenze der 50 m – Bauverbotszone entlang des Seeufers vorhanden ist.

Die ausgewiesenen Grundstücksfolgen am Hauptweg und am Parzellenerschließungsweg, bei denen für die anliegenden Wochenendgrundstücke eine maximal zulässige Bebauungstiefe

festgesetzt wurde sind damit begründet, dass hier trotz der 50m - Bauverbotszone entlang des Seeufers noch die Gefahr einer Streuung von potentiellen Baustandorten und einer Bebauung im Geländehang gegeben ist.

- das Maß der baulichen Nutzung für die zulässige Beanspruchung der Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,1 und die Beschränkung der Grundfläche der Wochenendhäuser auf 50 m² einschließlich Terrasse, wodurch einer Wohnbebauungsentwicklung vorgebeugt wird;

dem dient auch

- die festgesetzte Eingeschossigkeit ohne Unterkellerung,
- die Größenbegrenzung untergeordneter Nebengebäude auf die Nutzbarkeit für Geräte u.ä.,
- die Beschränkung des Parkens auf Stellplätze innerhalb der Wochenendgrundstücke, wobei auf Vollversiegelungen verzichtet wird (keine neuen Garagen, vorgeschriebene Versickerungsfähigkeit)
Je Wochenendhaus ist gemäß Brandenburgischer Bauordnung / Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu § 52 ein Stellplatz erforderlich.
- die Begrenzung der Gebäudehöhenmaße, die dem Gesamterscheinungsbild der Wochenendhaussiedlung zuträglich ist (gemessen wird von der Oberkante der Grundplatte, auf die der Erdgeschossfußboden aufgebracht wird, weil ein maßlicher Bezug auf die unvermessenen Geländeanschlüsse nicht zulässig ist),

Neuversiegelungen sind auf den Grundstücken auszugleichen, auf denen die Eingriffe vorgenommen werden. Aus dem Fachbeitrag zur Grünordnung, speziell aus dem Punkt 5.2.2 wurde eine Anzahl von Ausgleichsmaßnahmen in die Planfestsetzungen übernommen, die dem Bürger eine Auswahl des für ihn Machbaren ermöglichen. Sollte ein geplantes Vorhaben nicht auf dem eigenen Grundstück ausgleichbar sein, kann es im Sinne der Minimierung von Eingriffen nicht realisiert werden.

Aus dem Fachbeitrag zur Grünordnung, insbesondere den dort ausgewiesenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind solche Inhalte nicht in die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs übernommen worden,

- bei denen keine ausreichende Bestimmtheit, Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit (für jedermann) gegeben ist
- bei denen der Bestandsschutz entgegensteht
- die ohnehin gesetzlich geregelt sind und
- die die planungsrechtlich zulässige Regelbarkeit überschreiten

Begründung für nicht übernommene Inhalte des Fachbeitrags zur Grünordnung siehe Anlage 3.

Ausgehend von der vorhandenen technischen Ausstattung der gemeindlichen Feuerwehren mit 4 Tanklöschfahrzeugen und 2 Löschgruppenfahrzeugen, die über den Hauptweg zu den Wochenendgrundstücken des Plangebietes gelangen, ist die Löschwasserversorgung im Brandfall von Wochenendhäusern ausreichend sichergestellt. Im Falle eines Waldbrandes oder anderer extremer Brandgefahren sind darüber hinaus die vorhandenen örtlichen Möglichkeiten zur Löschwasserentnahme in den Seen wichtige Alternativen, die auch für die Zukunft nutzbar sein bzw. wiederhergestellt werden sollen. Dieses Interesse des Brandschutzes liegt der Festsetzung zugrunde, die entsprechenden Feuerwehrschnellen-Flurstücke am Üdersee mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten. Zum möglichst nahen Heranfahren von Pumpenaggregaten an den See sollen diese schmalen Streifengrundstücke zum Weg und zum See für die Feuerwehr öffnungsfähige Einfriedungen haben. (Eine darüber hinaus gehende Begehrbarkeit dieser privat genutzten Flächen für die Öffentlichkeit gemäß Festsetzungsvorschlag zu Punkt 5.3.1 des grünordnerischen Fachbeitrags ist unrealistisch und nicht umsetzbar.)

Für den Teilbereich des Wochenendhausgebietes am Kleinen Buckowsee besteht die Zufahrtmöglichkeit zur Löschwasserentnahme von diesem See auch über einen offen zugänglichen Weg, der unmittelbar an das Plangebiet im Osten angrenzt, aber außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegt.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Herstellung baurechtlicher Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten und -erfordernisse des Planungsgebietes wird einerseits die vorhandene und gewachsene Freizeit- und Wochenendnutzung einer Vielzahl von Erholungssuchenden stabilisiert und werden andererseits spekulative Absichten zum Nutzungswandel ausgeschlossen und damit wesentliche Voraussetzungen für die Erhaltung sowohl der Lebensqualität der ansässigen Nutzer als auch von Natur und Landschaft durch die Gemeinde Finowfurt geschaffen.

Die Herausbildung und Entwicklung einer neuen Wohnsiedlung am Üdersee, neben dem jetzigen Ortsteil Werbellin mit seinen ca. 240 Einwohnern wird ausgeschlossen. Die räumliche Distanz zwischen dem Dorf und dem Wochenendhausgebiet und dessen landschaftliche Einbindung bleiben gewahrt.

Weitere Eingriffe in den Naturraum und Störungen des Landschaftsbildes werden weitgehend vermieden. Aus den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit dem vorliegenden grünordnerischen Fachbeitrag leiten sich Kompensationsmaßnahmen ab, eingetretene Missstände zu überwinden und künftige Eingriffe in ihren Auswirkungen zu minimieren. Die landschaftlich und topographisch exponierte Lage und die baulich verfestigten Grundstücks- und Gebäudestrukturen ermöglichen es dem gemäß auch nicht, zusätzliche wesentliche Erschließungsmaßnahmen in die Planung einzubeziehen. Die Bildung neuer Wochenendgrundstücke und Errichtung von weiteren Wochenendhäusern ist nur noch in wenigen Bereichen möglich, wobei infolge der eigentumsrechtlichen Grundstücksverhältnisse und angesichts der Entwicklung in den zurückliegenden Jahren nicht mit der Ausschöpfung des geringen Potenzials gerechnet wird.

Mit dieser Planung wird bewusst in Kauf genommen, dass aufgrund fehlender Möglichkeiten von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den eigenen Grundstücken die Neuerrichtung von Wochenendhäusern und/oder Nebengebäuden gegebenenfalls nicht möglich ist.

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck der Verordnung für das Biosphärenreservat "Schorfheide - Chorin" wurde vom MLUR bestätigt.

Die Abfallentsorgung und die Entleerung der Schmutzwassersammelgruben erfolgen in eigener Verantwortung der Nutzer. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Eberswalde beabsichtigt in absehbarer Zeit nicht, Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Wochenendgrundstücke zu verlegen. Hinweise für künftige Vorhaben und Anpflanzungen hinsichtlich vorhandener Versorgungsleitungen im Plangebiet siehe Punkt 2, Angaben zum Bestand.

Zur Wasserver- und -entsorgung im Plangebiet hat die Untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim Hinweise gegeben. Sofern sie für diese Planung zutreffen, sind sie in der Anlage 2 zur Begründung wiedergegeben.

8. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß den folgenden Verfahrensschritten:

Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	GV 68/96	25.04.1996
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre Aushang Amtsblatt		06.05.1996 – 17.06.1996 13.05.1996
Verlängerung Veränderungssperre	GV-28/3/98	06.05.1998
Bekanntmachung Verlängerung Veränderungssperre Aushang Amtsblatt		08.05.1998 – 10.06.1998 18.05.98
Bekanntmachung frühzeitige Bürgerbeteiligung Aushang Amtsblatt		24.02.1998 – 26.03.1998 16.03.1998
Frühzeitige Bürgerbeteiligung		24.03.1998
Anfrage Ziele RO		22.06.1998
Antwort GL 6, prinzipielle Zustimmung		23.10.1998
Frühzeitige TÖB-Beteiligung, Anschreiben		08.10.1998
Beschluss Entwurf und Offenlage	GV-01/27/219	28.02.2001
Bekanntmachung Offenlage Aushang Amtsblatt		09.03.2001 – 26.04.2001 26.03.2001
Offenlage		26.03.2001 – 25.04.2001
Antrag Befreiung Biosphäre, MLUR		19.03.2001
Antwort, positiv		26.07.2001
Anschreiben TÖB		19.03.2001
Abwägung, Änderung und erneute Offenlage	GV-01/35/328	12.12.2001
Bekanntmachung Offenlage 2. Entwurf Aushang Amtsblatt		21.01.2002 – 05.03.2002 19.01.2002
Offenlage 2. Entwurf		05.02.2002 – 04.03.2002
Information TÖB und Bürger über Abwägungsergebnis		11.01.2002
Anschreiben TÖB, 2. Entwurf		21.01.2002
Abwägung, Änderung und erneute Offenlage	GV-02/43/412	11.12.2002
Bekanntmachung Offenlage 3. Entwurf Aushang Amtsblatt		17.01.2003 – 18.02.2003 17.01.2003
Offenlage 3. Entwurf		03.02.2003 – 17.02.2003
Information TÖB über Abwägungsergebnis		13.01.2003
Anschreiben TÖB, 3. Entwurf		Keine
Abwägung und Satzungsbeschluss	GV-03/45/441	09.09.2003
Information TÖB und Bürger über Abwägungsergebnis		14.04.2003

Eine ausführliche Darstellung der Verfahrensvermerke erfolgt im Bebauungsplan.

9. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Ausgehend von den Erkenntnissen der Vorentwurfsbearbeitung und -beurteilung hat die Gemeinde Finowfurt einen Plan zum B-Plangebiet nach örtlicher Messung von Festpunkten (Grenzsteine, Masten u.a.m.) des Geltungsbereiches und amtlichen Unterlagen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur fertigen lassen, der die Nachvollziehbarkeit der entsprechenden textlichen Festsetzungen ermöglicht. Er ist die Grundlage für den Lageplan, der Bestandteil der B-Plan-Satzung ist.

Weitere Maßnahmen zur Planverwirklichung sind:

- die rechtliche Sicherstellung der Zugängigkeit der Feuerwehrschnelsen für die Heranführung von Geräten zur Löschwasserentnahme vom Üdersee im Falle extremer Brandgefahr (Geh- und Fahrrecht)
- eine archäologische Voruntersuchung für den Fall von Bodeneingriffen (im Vorfeld einer entsprechenden Maßnahme durch den Vorhabenträger mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen und zu veranlassen)