

Begründung zum Bebauungsplan Klein-Ziethen

Gemeinde Oberkramer
Ortsteil Klein-Ziethen
Flur 3; Flurstücke 90/1, 90/2, 91 teilweise, 92 und 93

Arbeitsgemeinschaft
Architekten und Ingenieure
Dipl.-Ing. H. Maucher und Partner
Ahornstraße 4, 10787 Berlin
Tel. 211 90 61, Fax 211 90 66

bearbeitet von: Dipl.-Ing. Thomas Ziehe

Berlin, im Juni 1998

I.	Planungsgegenstand	1
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2.	Beschreibung des Plangebietes	1
2.1	Bestand	1
2.1.1	Geltungsbereich	1
2.1.2	Eigentumsverhältnisse	2
2.1.3	Topographie	2
2.1.4	Lage und Räumliche Einordnung	2
2.1.5	Erschließung	6
2.1.6	Nutzung	7
2.1.7	Naturhaushalt	7
2.1.8	Altlasten	7
2.2	Planerische Ausgangssituation	7
2.2.1	Flächennutzungsplan	7
2.2.2	Rahmenplan der Gemeinde Neu-Vehlefanz	7
2.2.3	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin	8
II.	Planinhalt	9
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
1.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9
1.2	Bürgerbeteiligung	13
1.3	Beteiligung der betroffenen Eigentümer	14
2.	Intention des Planes	14
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.	Wesentlicher Planinhalt	14
4.1	Geltungsbereich	14
4.2	Art der Nutzung	15
4.3	Maß der Nutzung	16
4.4	Textliche Festsetzungen	17
5.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	17
5.1	Gemeinschaftsanlage Stellplätze, Vereinshaus und Kinderspielplatz	18
5.2	Private Verkehrsfläche	21
5.3	Gemeinschaftsanlage Ausgleichsflächen	21
5.4	Straßenverkehrsflächen	22
5.5	Wochenendhausgebiet	22
5.6	Textliche Festsetzungen	23
6.	Planerische Auswirkung	30

Begründung zum Bebauungsplan
"Priesterfeld"
Gemarkung Neu-Vehlefanfanz, Ortsteil Klein-Ziethen

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Neu-Vehlefanfanz hat mit Beschluß (NV 60/94) der Gemeindevertreterversammlung vom 11.5.94 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung Erschließung und Errichtung einer Wochensiedlung auf den Flurstücken 56 teilweise, 90/1, 90/2, 91 teilweise, 92 und 93 beschlossen.

Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan existiert derzeit nicht. Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a (1) 3. BauGB vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Für die beabsichtigte Entwicklung einer Wochenendhaussiedlung ist ein Bebauungsplan erforderlich, weil das in Frage stehende Gebiet derzeit als Außenbereich einzustufen ist.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Bestand

2.1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich umfaßt die Flurstücke:
90/1, 90/2, 92, 93 vollständig und 91 teilweise.

Die Geltungsbereichsgrenze ergibt sich:

im Westen aus der Grenze zwischen den Flurstücken 90/2 und 56,

im Norden und im Osten aus der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Neu-Vehlefanfanz und

im Süden aus der Grenze zwischen den Flurstücken 93 und 94, 92 und 94, 92 und 99, der Verbindung der Südwestecke des Flurstückes 92 und der Südostecke des Flurstückes 56 sowie der Grenze zwischen den Flurstücken 90/1 und 56 und 90/2 und 56.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 90/1, 90/2 und 93 befinden sich im Eigentum der Pfarre zu Klein-Ziethen. Diese Flächen sind in Erbpacht vergeben an den DGV Priesterfeld e.V zum Zwecke der Errichtung einer Wochenendhaussiedlung.

Das Flurstück 91 (Straße Richtung Groß-Ziethen / Schwante) ist Eigentum der Gemeinde Neu Vehlefan.

Die Eigentumsverhältnisse des Flurstückes 92 befinden sich derzeit in Klärung, im Grundbuch ist als Eigentümer „Anlieger“ verzeichnet, d.h. die Kirchengemeinde, die Gemeinde Neu-Vehlefan und die BVVG „Rechtsträgerin“ sind als Eigentümergemeinschaft Eigentümer dieses Grundstückes. Aufgrund Lage und Zuschnitt des Grundstückes ist zu vermuten, daß es sich hier um einen ehemaligen Weg oder Graben handelt, der von den Anliegern genutzt wurde, oder dessen Nutzung geplant war. Diese Grundstücksaufteilung entspricht weder der heutigen Nutzung, noch der landwirtschaftlichen Nutzung der letzten Jahrzehnte.

Es ist eine Grundstücksteilung geplant, nach der der nördliche Teil, der das Flurstück 93 in zwei Hälften teilt, in das Eigentum der Kirchengemeinde übergeht. Für die Teilung liegt ein Negativzeugnis des Landkreises Oberhavel vor, der bestätigt, daß die Teilung nach § 19 Abs. 4 Nr. 4 BauGB und nach § 8 BbgBO nicht der Genehmigung bedarf.

2.1.3 Topographie

Das gesamte Gelände ist annähernd eben und weist keine topographischen Besonderheiten auf. Das Geländeniveau liegt an der Westgrenze bei etwa 42,50 m über HN und steigt zur Straße hin kontinuierlich auf etwa 44,50 m an, um Richtung Osten wieder auf ca. 42,50 m abzufallen.

Südlich des westlichen Teiles des Plangebietes verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze ein ca. 0,5 bis 1 m tiefer Graben. An der Westgrenze des Gebietes befindet sich ein weiterer Graben, dessen Sohle etwa 2 m unterhalb der Böschungsoberkante liegt.

2.1.4 Lage und Räumliche Einordnung

Der Ort Klein-Ziethen im Land Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Amt Oberkrämer, gehört zur Gemeinde Neu-Vehlefan und liegt etwa 1,2 km nördlich des Berliner Autobahnringes BAB 10, ca. 3 km westlich von Vehlefan.

Klein Ziethen ist eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Klein-Ziethen

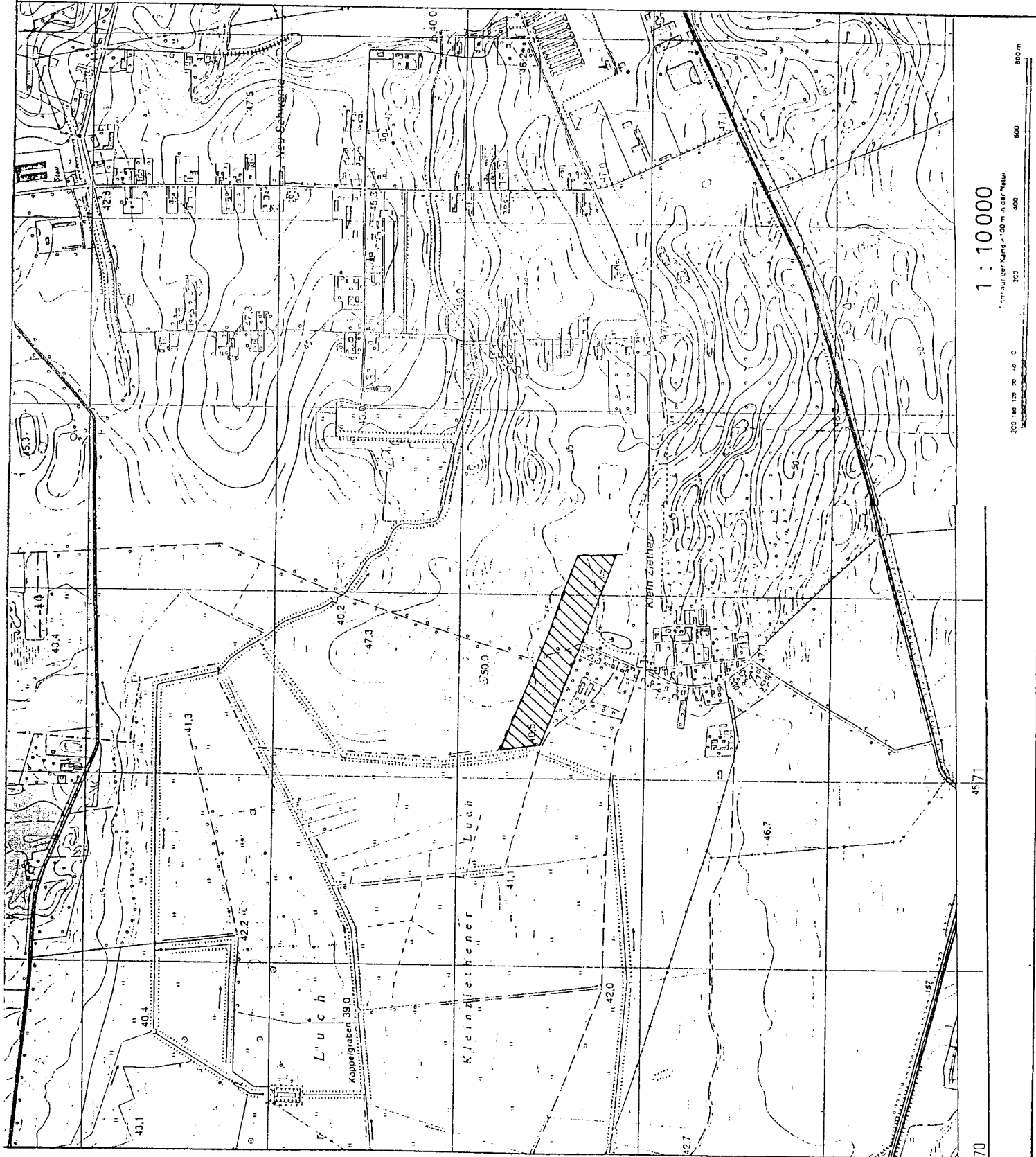
Bauleitplanung
Wochenendhausgebiet
DGV Priesterfeld e.V.

Räumliche Einordnung

0 500 m

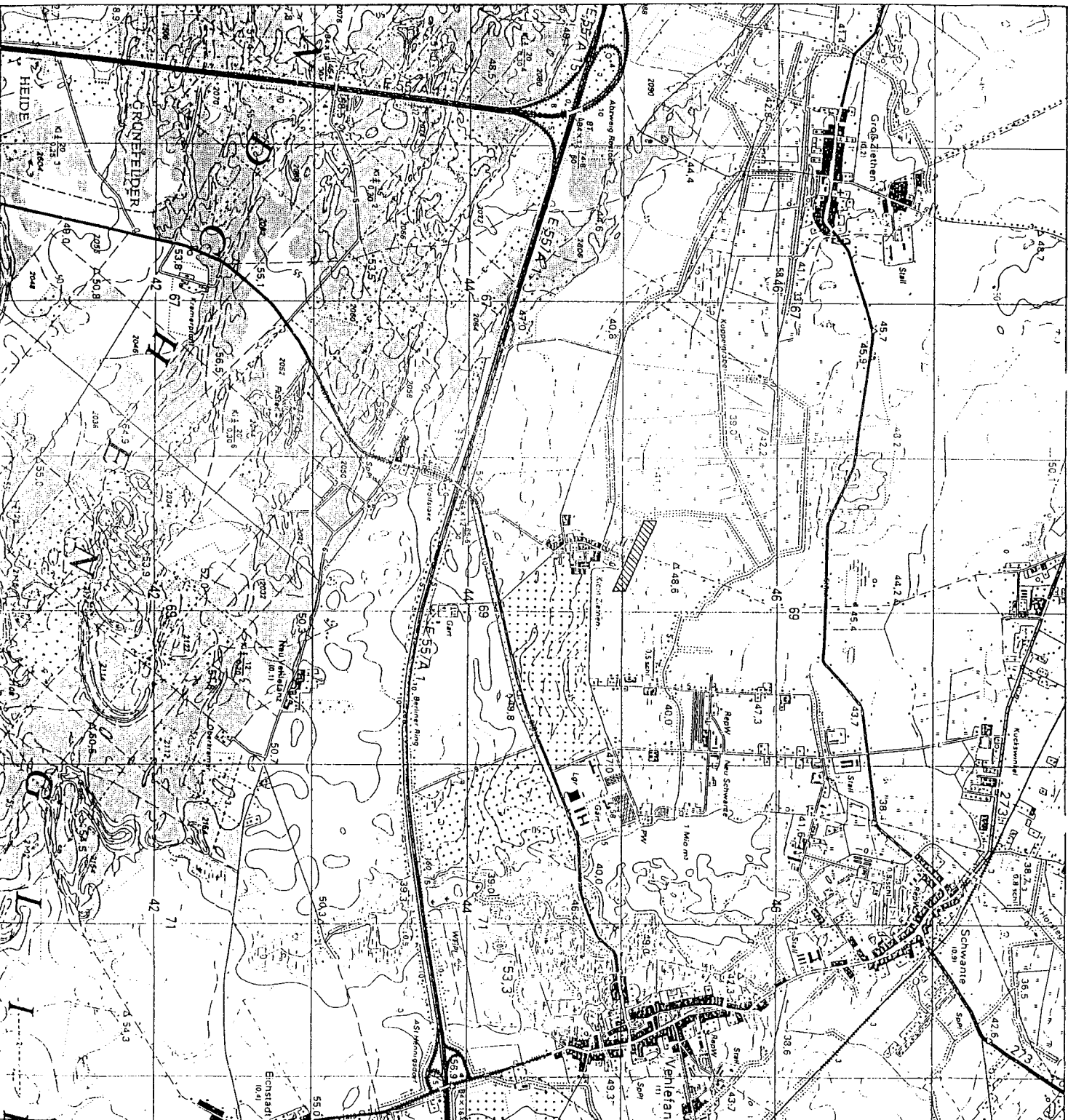
Arbeitsgemeinschaft
Architekten und Ingenieure
Dipl. - Ing. Helmut Maucher
Ahornstraße 4, 10 787 Berlin
Tel. 211 90 61, Fax 211 90 66

Berlin, im Oktober 1996



1 : 10000

Entwurf auf der Grundlage von 1:5000 in der Natur



Klein-Ziethen

Bauleitplanung
 Wochenendhausgebiet
 DGV Priesterfeld e.V.

Lage im Umfeld



Arbeitsgemeinschaft
 Architekten und Ingenieure
 Dipl.-Ing. Helmut Maucher
 Ahornstraße 4, 10 787 Berlin
 Tel. 211 90 61, Fax 211 90 66
 Berlin, im Oktober 1995

2.1.5 Erschließung

Verkehr:

Klein-Ziethen ist von Süden erschlossen durch zwei ausgebaute Straßen, die zur Landstraße zwischen Vehlefanzen und Wolfslake führen. Über Vehlefanzen besteht Anschluss an den Berliner Ring, BAB 10 über die Autobahnanschlussstelle Schwante, die von Klein-Ziethen nur ca. 5 km entfernt ist. Von der Autobahnauffahrt Schwante besteht über das Autobahndreieck Oranienburg und die BAB 111 eine sehr schnelle Verbindung nach Berlin. Auch Potsdam ist über die Autobahn oder über Land- und Bundesstraße über Henningsdorf und Falkensee schnell erreichbar. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsstraßensystem ist also ausgesprochen gut.

Neben der Erschließung nach Süden besteht eine Straße nach Amalienfelde, die auch durch das Plangebiet führt. Die Straße ist jedoch nur einspurig mit zwei Fahrstreifen aus Betonplatten befestigt. Ausweichmöglichkeiten bestehen über unbefestigte Randstreifen. Die Straße kreuzt die ausgebaute Verbindungsstraße zwischen Groß-Ziethen und Schwante und führt weiter nach Amalienfelde. Der überwiegende Teil des motorisierten Verkehrs wird jedoch nach Süden abgewickelt, so daß der Straße nach Amalienfelde nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen ist.

Das Plangebiet selbst ist durch diese Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Aufgrund der Größe des Plangebietes reicht die Straße alleine aber nicht zur Erschließung eines Wochenendhausgebietes. Von der Straße abzweigend ist deshalb eine private Erschließung erforderlich und vorgesehen.

Bus

Der Anschluß an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist in Klein-Ziethen dagegen eher ungünstig. Im Ort verkehrt zwar eine Buslinie, die eine Verbindung mit dem S-Bahnnetz herstellt, jedoch nur mit sehr geringer Taktfrequenz. Am Wochenende wird der Verkehr auf dieser Linie gänzlich eingestellt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist also für die Nutzung einer Wochensiedlung als ungünstig bis nicht vorhanden zu beurteilen.

Technische Infrastruktur

Klein-Ziethen ist an die öffentliche Wasserversorgung sowie an das Strom- und Fernsprechnetz angeschlossen. Eine Anbindung an eine kanalisierte Abwasserentsorgung besteht derzeit nicht; die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Grubenentleerung.

Das Untersuchungsgebiet selbst ist derzeit nicht erschlossen. Eine Anbindung an die Frischwasserversorgung und das Stromnetz ist problemlos möglich und soll mit der verkehrlichen Erschließung realisiert werden. Eine Anbindung an das Fernsprechnetz ist ebenfalls möglich, inwieweit für das Wochenendhausgebiet ein Bedarf besteht ist im Rahmen der Realisierung zu klären. Eine städtebauliche Notwendigkeit für eine Erschließung auch durch Telefon besteht nicht, zumal sich das Plangebiet innerhalb der Reichweite der verschiedenen Funktelefonnetze befindet. Die Entsorgung des Abwassers soll wie im übrigen Ortsgebiet auch durch Grubenentleerung erfolgen.

2.1.6 Nutzung

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wurde bisher mit Ausnahme der Straße ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das teilweise Brachliegen im letzten Jahr steht im ursächlichen Zusammenhang mit der Planung des Wochenendhausgebietes.

2.1.7 Naturhaushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Zur Bewertung dieses Eingriffes ist deshalb die Erstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Die Bewertung des Naturhaushaltes ist der im Anhang beigefügten Begründung des Grünordnungsplanes (Sondergebiet „Wochendhäuser“ Klein-Ziethen „DGV Priesterfeld“, Karsten Falke & Markus Müller, Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Berlin, Dezember 1996) zu entnehmen.

2.1.8 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Die bisherige Nutzung der Grundstücke läßt auch keine Altlastenverdachtstandorte vermuten.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neu-Vehlefanzen hat noch keinen rechtsverbindlichen FNP aufgestellt. Die Gemeinde hat auch noch keinen Aufstellungsbeschluß für einen FNP gefaßt, es existiert deshalb auch noch kein Vorentwurf. Anstelle dessen hat die Gemeinde zur Darstellung ihrer planerischen Absichten und in Vorbereitung auf den Flächennutzungsplan einen Rahmenplan erstellt. Der Bebauungsplan soll deshalb als Vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

2.2.2 Rahmenplan der Gemeinde Neu-Vehlefanzen

Der Rahmenplan der Gemeinde Neu-Vehlefanzen mit Stand Mai 1995 stellt im Ortsteil Klein-Ziethen das in Rede stehende Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dar. Südlich des Ostflügels des Plangebietes ist eine Wohnbauweiterung dargestellt. Es ist deshalb anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sein wird.

2.2.3 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) liegt das in rede stehende Gelände im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz.

Die Inanspruchnahme diese Freiraumes unterliegt einem besonderen Begründungszwang, weil jegliche Siedlungstätigkeit einen Eingriff mit Folgen für den Naturhaushalt darstellt. Aufgrund der Planungshistorie und der bereits erteilten Zustimmung des Ministeriums aus dem Jahr 1994 soll hier trotzdem das Wochenendhausgebiet festgesetzt werden (siehe auch II.1.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen des Grünordnungsplanes ausgeglichen. Es verbleibt lediglich ein nicht erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel hat die Anpassung an das Ziel der Eigenentwicklung der Gemeinde, den Grundsatz der Innenentwicklung sowie das landesplanerische Ziel der Zuordnung von Freizeit- und Erholungsflächen zu den vorhandenen Ortslagen bestätigt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gemeinde hat mit Beschluß 60/94 vom 11.05.94 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel Errichtung einer Wochendhaussiedlung beschlossen.

Mit Beschluß NV 135/95 vom 3.05.95 wurde der Geltungsbereich des Plangebietes um das Flurstück 99 der Flur 3 erweitert. Die Erweiterung betraf den südlich der geplanten Wochendhaussiedlung gelegenen Teich. Ziel war es für den Teich Renaturierungsmaßnahmen, zum Ausgleich des Eingriffes in den Natuthaushalt festsetzen zu können.

Mit Ergänzungsbeschluß NV 165/96 vom 17.04.96 (Aufhebung des Beschlusses NV 135/95) wurde die Geltungsbereichserweiterung wieder rückgängig gemacht, weil der Ausgleich des Eingriffes auch innerhalb des ursprünglichen Plangebietes möglich ist. Für diese Fläche ist zudem die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich, weil für diese gemeindeeigene Grünfläche keine Nutzungsänderung geplant ist und die Renaturierung oder Umgestaltung auch ohne Bebauungsplan realisiert werden kann. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der nicht erforderlich ist, ist jedoch nicht zulässig.

Das Flurstück 56 wurde nicht Bestandteil des Beschlusses des Bebauungsplanentwurfes der zur Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt war, weil für diesen dicht bewachsenen Graben die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich ist. Es ist keine Nutzungsänderung für diesen Graben geplant. Die Einbeziehung dieses Grundstückes im ersten Aufstellungsbeschluß lag an der zum damaligen Zeitpunkt unzureichenden Kartenunterlage und nicht in dem gemeindlichen Willen diesen Bereich einer städtebaulichen Planung zu unterziehen. Für den Graben ist keine Nutzung im Zusammenhang mit der Wochendhaussiedlung geplant.

1.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Vorfeld der Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB wurden bereits im Juni 1995 die Erschließungsträger und die zuständigen übergeordneten Verwaltungsbehörden über die Planung informiert.

Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA):

Die OWA äußerten keine Bedenken oder Einwände gegen die Errichtung der Wochendhaussiedlung. Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung ist möglich, ein Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung kann nicht hergestellt werden, weil eine zentrale Abwasserentsorgung in Klein-Ziethen nicht vorhanden ist.

Märkische Energieversorgung AG (MEVAG)

Die MEVAG stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu, ein Anschluß an das Stromnetz ist möglich.

Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben, ein Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetz ist möglich.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden beim zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung angefragt.

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung

Der beabsichtigten Errichtung einer Wochenendhaussiedlung auf einer Fläche von ca. 5,5 ha wird zugestimmt. Die Fläche ist ihrer Zweckbestimmung gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet festzusetzen.

Landkreis Oberhavel

Die positive Stellungnahme des Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung liegt vor. Die Rahmenplanung des Amtes Oberkrämer ist entsprechend zu überarbeiten.

Der Rahmenplanung ist inzwischen überarbeitet worden und stellt das in Rede stehende Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dar.

Landesumweltamt, Untere Naturschutzbehörde

Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde mit der für die Bebauungsplanung zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Entwurf vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung zugestimmt.

Mit Schreiben vom 12.01.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die von der Planung berührt werden können und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme bis zum 12.4.1998 im Rahmen ihrer Zuständigkeit aufgefordert. Es wurden insgesamt 39 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es gingen 31 schriftliche Stellungnahmen ein, in 17 davon wurden Bedenken und Anregungen geäußert oder Hinweise gegeben, von acht TÖB erfolgte keine Reaktion. Von den fünf beteiligten Nachbargemeinden äußerte eine Anregungen und Bedenken.

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden betrafen im Wesentlichen:

- Einwände bestehen gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, die intensiv ackerbaulich genutzt werden.

Stellungnahme:

Der Einwand wird abgewogen: Ziel des Bebauungsplanes ist es insbesondere den Belangen der Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 (5) 3. BauGB Rechnung zu tragen. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird dagegen abgewogen, zumal die Fläche sich nicht im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet und durch die Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet oder erheblich eingeschränkt wird. Durch die Errichtung der Wochenendhaussiedlung soll das Freizeit- und Erholungsangebot für Brandenburger und Berliner Bürger verbessert werden.

- Bedenken bestehen gegen die bauliche Entwicklung in die freie Landschaft hinein, die negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Stellungnahme:

Der Einwand wird abgewogen: Im Westteil des Gebietes wird die bestehende Siedlungskante, die von der Hecke entlang des Grabens bestimmt wird, lediglich nach Norden verschoben. Im Ostteil des Gebietes wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild durch die Pflanzmaßnahmen an den Ränder des Gebietes soweit ausgeglichen, daß er nach Aussage des Fachgutachters als nicht mehr erheblich einzustufen ist.

- Gemäß Entwurf des LEP eV liegt der Geltungsbereich im "Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz". Die Inanspruchnahme dieses Freiraumes unterliegt einem Begründungszwang, weil jegliche Siedlungstätigkeit einen Eingriff mit Folgen für den Naturhaushalt darstellt.

Stellungnahme:

Der Einwand wird überwiegend abgewogen: Aufgrund der Einwände der Unteren Naturschutzbehörde (siehe lfd.Nr. 55) gegen die Eingriffsausgleichbilanzierung wird die Fläche für die Wochenendhäuser um eine Parzelle reduziert.

Eine weitere Reduzierung ist aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation nicht möglich. Sie führte aufgrund des bestehenden Pachtvertrages zur gänzlichen Aufgabe des Vorhabens, was nicht im Sinne der planaufstellenden Gemeinde wäre. Eine weitere Reduzierung der Wochenendhausfläche führte, aufgrund der zu erbringenden Pacht für die gesamte Fläche, zu finanziellen Belastungen der einzelnen Parzellennutzer, die wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Aufgrund der geringen Größe der Wochenendhäuser von 40 m² entstammen die zukünftigen Nutzer Bevölkerungsgruppen, die finanziell nicht uneingeschränkt belastbar sind. Die Größe und Form des Gebietes muß auch mit Blick auf die Historie des Planungsprozesses gesehen werden. Eine Reduzierung der Gesamtfläche und die daraus folgende Aufgabe des Gesamtvorhabens führte zu einem erheblichen Vertrauensschadens der Betroffenen, wie auch der Gemeinde. Auf Basis der bereits erteilten Zustimmung des Ministeriums zu dem Planungsvorhaben aus dem Jahr 1994 sind die Betroffenen in finanzielle Vorleistungen für die Fortführung der Planung, die Vermessung und die Pacht des Grundstückes getreten, so daß eine Aufgabe des Vorhabens und ein Hintanstellen der privaten Belange der zukünftigen Nutzer keine gerechte Abwägung wäre.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel hat in ihrer Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zudem die Anpassung an das Ziel der Eigenentwicklung der Gemeinde, den Grundsatz der Innenentwicklung sowie das landesplanerische Ziel der Zuordnung von Freizeit- und Erholungsflächen zu den vorhandenen Ortslagen bestätigt.

- Erhebliche Bedenken aufgrund des erreichten Planungsstandes der Kreisentwicklungskonzeption in der der Gemeinde keine zentralörtliche oder siedlungsstrukturelle Bedeutung zugeordnet wird.

Stellungnahme:

Ein Wochendhausgebiet hat keine zentralörtliche und nur eine untergeordnete siedlungsstrukturelle Bedeutung und widerspricht deshalb nicht dem polyzentrischen Gliederungssystem des Landkreises. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel hat in ihrer Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zudem die Anpassung an das Ziel der Eigenentwicklung der Gemeinde, den Grundsatz der Innenentwicklung sowie das landesplanerische Ziel der Zuordnung von Freizeit- und Erholungsflächen zu den vorhandenen Ortslagen bestätigt.

- Bezüglich des Landschaftsbildes ist keine volle Kompensation des Eingriffes möglich. Die zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen stellen für das Schutzgut nur eine Minderung des Eingriffs dar.

Stellungnahme:

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild soweit reduziert, daß er als nicht mehr erheblich einzustufen ist.

- Bei allen im Rahmen der Eingriffsbewältigung erforderlichen Baumpflanzungen sollten Qualität (Stammumfang, Art, etc.) und Quantität festgesetzt werden. Dies betrifft auch die Festsetzungen zu den Alleebäumen. Hier sind Arten festzusetzen, die dem Charakter der Allee entsprechen, also *Quercus robur* (Stieleiche) bzw. *Betula pendula* (Birke).

Stellungnahme:

Die Anregung wird aufgenommen: Der Stammumfang der Bäume und die Artenwahl entlang der Allee werden durch textliche Festsetzung entsprechend der Forderung bestimmt.

- Der Eingriffsbilanz kann hinsichtlich des Schutzgutes Boden nicht zugestimmt werden, denn auch teilversiegelte Flächen besitzen einen Aufbau, der den vorhandenen Bodenaufbau verändert. Im Laufe der nutzungsbedingten Nachverdichtung ist eine ungestörte Bodenentwicklung nicht gegeben. Teilversiegelte Flächen sind deshalb zu 100% als Eingriffsflächen zu werten. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob Teile der Stellflächen extensiv d.h. ohne gesonderte Befestigung angelegt werden können.

Stellungnahme:

Die Anregung wird aufgenommen: Die Bilanzierung wurde entsprechend der Anregung überarbeitet. Dadurch ergab sich die Notwendigkeit das Wochenendhausgebiet um eine Parzelle zu reduzieren und diese Fläche den Ausgleichsflächen zuzuschlagen. Die textliche Festsetzung zu der Gestaltung des Bodenaufbaus der Stellplätze wurde entsprechend der Anregung geändert. Aus diesem Maßnahmenpaket ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz für das Schutzgut Boden.

Die Änderungen der Festsetzungen des Grünordnungsplanes und der Ausgleichsbilanzierung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde erneut abgestimmt.

Die Anregungen und Bedenken der Beteiligungsverfahren berühren nicht die Grundzüge der Planung. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich geringfügiger Änderungsbedarf an dem Bebauungsplanentwurf:

Das Wochendhausgebiet wird um eine Parzelle verkleinert, diese Fläche wird der Gemeinschaftsanlage Ausgleichsfläche zugeschlagen.

Die textlichen Festsetzungen werden geringfügig geändert. Es werden die Stammdurchmesser der zu pflanzenden Bäume vorgeschrieben und die Artenwahl der zu pflanzenden Alleebäume. Die Befestigung der Stellplätze wird auf die Befestigung der Radspuren beschränkt.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 3 (3) BauGB, eine erneute Auslegung nach § 3 (2) BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Mit Ausnahme des Landkreis Oberhavel -Untere Naturschutzbehörde-, mit der die Änderungen des Grünordnungs- und Bebauungsplanentwurfes abgestimmt wurden, werden andere Träger öffentlicher Belange von den Änderungen nicht betroffen. Eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

1.2 Bürgerbeteiligung

In der Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken geltend gemacht.

1.3 Beteiligung der betroffenen Eigentümer

Durch die geringfügige Änderung der Planung wurde die Beteiligung des betroffenen Eigentümers nach § 13 (1) BauGB erforderlich.

Die Beteiligung des betroffenen Eigentümers nach § 13 (1) BauGB ergab keine Bedenken gegen die Änderung der Planung.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wochenendhaussiedlung her. Ziel ist es insbesondere den Belangen der Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 (5) 3. BauGB Rechnung zu tragen. Durch die Errichtung der Wochendhaussiedlung soll das Freizeit- und Erholungsangebot für Brandenburger und Berliner Bürger verbessert werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neu-Vehlefanze hat noch keinen FNP aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Rahmenplanes der Gemeinde, der zur Vorbereitung des FNP erstellt wurde. Es ist deshalb anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar sein wird und daß er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Geltungsbereich

Der Planbereich umfaßt die Flurstücke:
90/1, 90/2, 92, 93 vollständig und 91 teilweise.

Die Geltungsbereichsgrenze ergibt sich:

im Westen aus der Grenze zwischen den Flurstücken 90/2 und 56,

im Norden und im Osten aus der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Neu-Vehlefanze und

im Süden aus der Grenze zwischen den Flurstücken 93 und 94, 92 und 94, 92 und 99, der Verbindung der Südwestecke des Flurstückes 92 und der Südostecke des Flurstückes 56 sowie der Grenze zwischen den Flurstücken 90/1 und 56 und 90/2 und 56.

4.2 Art der Nutzung

Zur Festsetzung vorgesehen sind

Öffentliche Straßenverkehrsfläche,

Sondergebiet Wochenendhausgebiet im Sinne des § 10 (1) BauNVO,

Private Verkehrsfläche und

Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, ein Vereinshaus, einen Kinderspielplatz sowie Ausgleichsflächen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Es sind folgende Flächen zur Festsetzung vorgesehen.

Wochendhausparzellen	35.815 m ²
Vereinshaus mit Kinderspielplatz	1.730 m ²
Gemeinschaftsanlage Stellplätze	3.030 m ²
Private Verkehrsfläche	2.780 m ²
Gemeinschaftsanlage Ausgleichsflächen	9.445 m ²
Öffentliche Straße	1.570 m ²
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (bestehender Sandweg)	430 m ²
Gesamt	54.800 m²

Abb.3: Zur Festsetzung vorgesehene Flächen

Es ergeben sich folgende Flächenanteile:

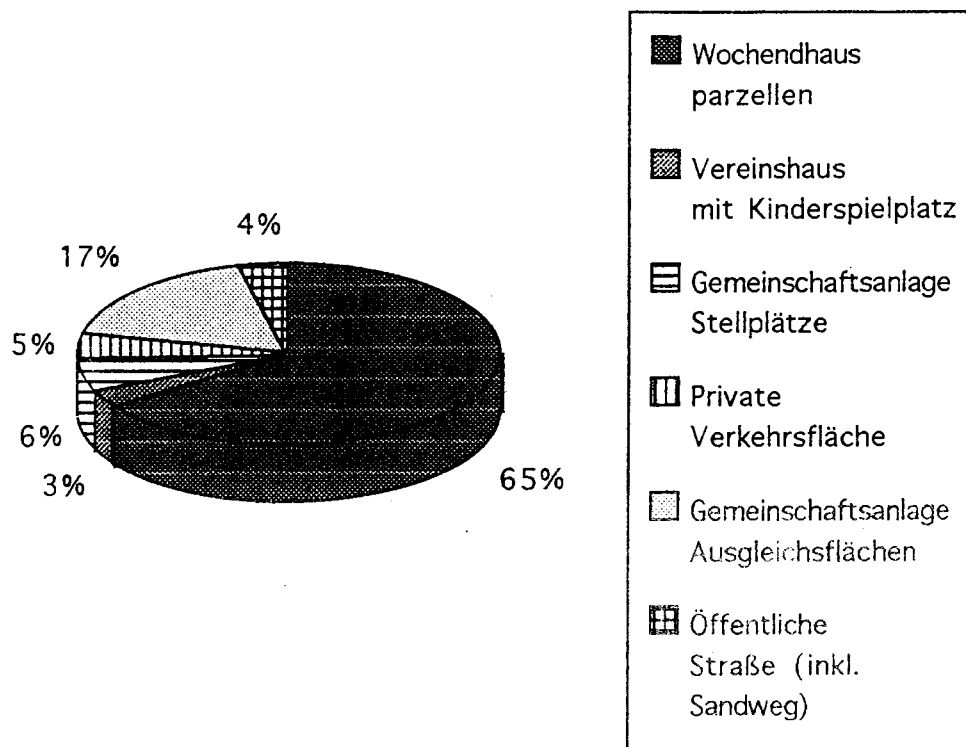


Abb.4: Zur Festsetzung vorgesehene Flächenanteile

4.3 Maß der Nutzung

Gemäß § 10 (3) BauNVO ist in Wochenendhausgebieten das Maß der Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser festzusetzen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl scheidet deshalb aufgrund von § 16 (2) 1. BauNVO („Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung 1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,“) aus. Zur Festsetzung vorgesehen ist deshalb im Wochenendhausgebiet die Größe der einzelnen Wochenendhäuser mit höchstens 40 m² sowie die Anzahl der zulässigen Wochenendhäuser. Desweiteren wird das Maß der Nutzung über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Gemeinschaftsanlage Vereinshaus ist die Festsetzung einer Grundfläche von 220 m² vorgesehen.

4.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über:

- Die Art der Nutzung des Vereinshauses,
- die höchstens zulässige Grundfläche sowie die Anzahl der Wochenhäuser,
- die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen,
- die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist,
- die Einteilung der Straßenverkehrsfläche,
- die Versickerung des Regenwassers,
- Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen,
- die Errichtung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material,
- Lückenschließungen in der Allee,
- die Art der Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen sowie der Wochenhausparzellen, sowie
- die Pflanzliste.

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Wochenhausgebietes ermöglicht werden. Dieser Intention wird durch den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gefolgt. Den Belangen von Freizeit und Erholung nach § 1 (5) 3. BauGB wird besonders Rechnung getragen.

Die Erholung auf der eigenen „Scholle“ hat in Berlin, im ehemaligen Westteil genauso wie im Ostteil der Stadt, wie auch im Umland traditionell eine hohe Qualität für die Bevölkerung. Im Ballungsraum Berlin-Brandenburg besteht deshalb ein hoher Bedarf an Naherholungsflächen, besonders auch an nicht öffentlichen Flächen als Kleingärten und Wochenendhausgrundstücken. Diesem Bedarf soll im Plangebiet durch Festsetzung einer Wochenendhaussiedlung Rechnung getragen werden. Der Standort eignet sich hierfür besonders durch seine Lage innerhalb eines offenen Landschaftsraum aber dennoch an einer bestehenden Siedlungsfläche. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, eine weitgehend ungestörte und intakte Natur und Landschaft erleben zu können, ohne diese durch den Bau der Siedlung zu zerstören.

Weiterhin ist der Standort besonders zur Naherholung als Wochenendhausgebiet geeignet, durch die hervorragende Erreichbarkeit aufgrund der Nähe der Autobahn. Den Belangen der Erholung wird deshalb an dieser Stelle auch der Vorrang gegenüber einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche gegeben. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftlich genutzter Fläche ergibt sich aus dem großen Bedarf an Freizeit- und Erholungsfläche.

Die mangelhafte Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel ist für eine Wochenendhaussiedlung nicht von Gewicht, weil die Nutzer im allgemeinen mit privaten Verkehrsmitteln anreisen. Selbst bei vergleichbaren Gebieten mit S-Bahnanschluß bevorzugen die Nutzer allein wegen des meist nicht unerheblichen Gepäcktransportes die Anreise mit dem eigenen Fahrzeug.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es aber auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens zu berücksichtigen (§ 1 (5) 7. BauGB). Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört deshalb auch der Erhalt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben dem Vermeidungsgebot und der Ausgleichs- bzw. Ersatzpflicht zu folgen. Zur Bewertung des Bestandes und der nötigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan nach § 8 BNatSchG“ (Umweltvorhaben Möller und Darmer GmbH) (siehe Anlage) erstellt.

Die Planung der Wochenendhaussiedlung erfolgte zeitgleich mit der Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und der Erstellung des Grünordnungsplanes. Dies ermöglichte es die Planung der Wochenendhaussiedlung von vornherein auf die Belange des Naturschutzes abzustimmen. Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes konnte deshalb im Bebauungsplan durch die Festsetzung der im Gutachten festgestellten notwendigen Maßnahmen und Festsetzungen Rechnung getragen werden.

5.1 Gemeinschaftsanlage Stellplätze, Vereinshaus und Kinderspielplatz

Die Erforderlichen KFZ-Stellplätze sollen im Zentrum des Gebietes an der Straße errichtet werden. Hierdurch wird der Fahrzeugverkehr und der ruhende Verkehr von der Erholungsnutzung auf den Wochenendhausparzellen getrennt. Die Anordnung im Nordteil des Gebietes erfolgte auf Anforderung der Gemeinde und zur besseren Abschirmung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die kreisförmige Anordnung der Gesamtanlage folgt dem auf das Vereinshaus ausgerichteten städtebaulichen Konzept. Im Mittelpunkt des Gebietes, am Ort der höchsten Erreichbarkeit soll ein Vereinshaus mit einem Versammlungsraum entstehen.

Südlich des Vereinshauses ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Dieser Standort ist von beiden Seiten des Gebietes gut erreichbar und dennoch vom Fahrzeugverkehr abgeschirmt. Er kann vom Vereinshaus her eingesehen werden, so daß Eltern, die sich im Haus oder auf der Terasse aufhalten ihre Kinder beaufsichtigen können.









Der nachfolgend abgebildete Gestaltungsvorschlag der Gemeinschaftsanlage zeigt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der notwendigen Fahrgassenbreiten und Stellplatzgrößen nach der BbgGStV für Mittelgaragen, daß sich die nach BbgBO erforderlichen Stellplätze errichten lassen.

Dargestellt sind in diesem Vorschlag 89 Stellplätze, ein Platz je Parzelle und 19 Plätze für das Vereinshaus. Die Stellplatzanlage ist den Anforderungen des Grünordnungsplanes entsprechend durchgrünt.

Im Zentrum des Gebietes ist durch Baugrenzen die Lage des Vereinshauses bestimmt. Die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoß sowie einer Grundfläche von 220 m² entspricht der südlich angrenzenden Wohnbebauung und fügt sich in die Landschaft ein. Um eine Bebauung zu verhindern, die das Landschaftsbild stören könnte, zum Beispiel mit einem zu hohen Dach, wird zusätzlich die Höhe des Gebäudes auf 4 m über der Höhe der festgesetzten Geländeoberfläche begrenzt.

Diese Festsetzungen sind ausreichend und erforderlich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Folgesseite Abb.5: Gestaltungsvorschlag Gemeinschaftsanlage

-  Fahrbahn
-  Befahrbarer Fuß- und Radweg
-  Fußweg
-  Stellplatz
-  Bebauungsvorschlag
-  Baum Bestand
-  Planung
-  Hecke

Klein-Ziethen

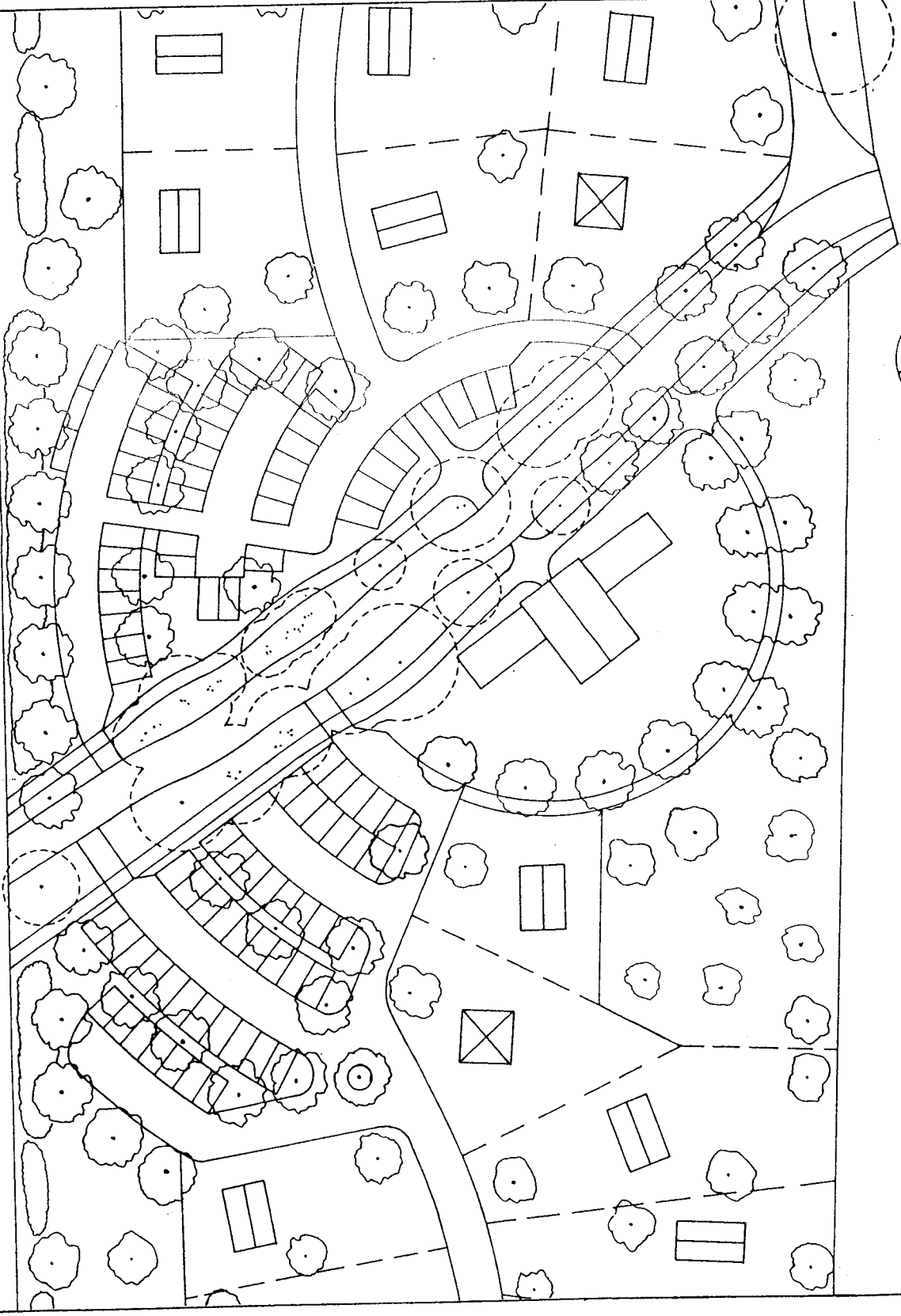
Bauleitplanung
 Wochenendhausgebiet
 DGV Priesterfeld e.V.

Gestaltungsvorschlag
 Gemeinschaftsanlage



Arbeitsgemeinschaft
 Architekten und Ingenieure
 Dipl. - Ing. Helmut Maucher
 Ahornstraße 4, 10 787 Berlin
 Tel. 211 90 61, Fax 211 90 66

Berlin, im Juni 1998



5.2 Private Verkehrsfläche

Zur Erschließung des Gebietes ist die bestehende öffentliche Straße nicht ausreichend. Eine öffentliche Erschließung des Gebietes ist aber nicht im Interesse der Gemeinde, weil die Erschließung ausschließlich den Nutzern und Besuchern der Wochenhausparzellen zugute kommt. Auch ist der Gemeinde nicht daran gelegen, die Finanzierung der Unterhaltung dieser privaten Erschließung zu tragen. Es ist deshalb die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche vorgesehen.

Ausgehend von der Straße wird das Gebiet durch zwei Sackgassen erschlossen. Zur abwechslungsreicheren Gestaltung verlaufen diese in geschwungener Führung zu jeweils einem Wendehammer. Durch diese Form wird erreicht, daß die Privatstraßen nicht bis zum Ende einsehbar sind, ohne dabei besonders aufwendig und flächenintensiv zu sein. Ein gerader Verlauf wirkte bei einer Länge von ca. 200 m nicht nur eintönig, sondern könnte auch den Kraftfahrer zu überhöhter Geschwindigkeit verleiten.

Die Fläche soll gleichzeitig auch Fußgängern und Fahrradfahrern dienen. Eine Trennung vom Fahrzeugverkehr ist auf dieser nur wenig frequentierten Privatstraße nicht erforderlich. Die Breite von 5 m genügt zur Erschließung des Gebietes, als auch als Rettungsweg für die Feuerwehr. Am Ende sind Wendeplätze mit einem für Rettungsfahrzeuge ausreichendem Durchmesser von 18 m vorgesehen.

5.3 Gemeinschaftsanlage Ausgleichsflächen Flächen mit Bindungen für Bepflanzung

Besonders im Norden und Osten des Gebietes soll ein Übergang zwischen offenem Landschaftsraum und Siedlungsfläche geschaffen werden. Hier ist deshalb ein 10 bis 15 m breiter Streifen zur Ausbildung als Streuobstwiese vorgesehen. Zur Abschirmung und optischen Trennung sind an den Grenzen des Gebietes Heckenpflanzungen vorgeschrieben.

Die vorgesehenen Flächen und deren Bepflanzung genügen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können nicht von einzelnen Nutzern durchgeführt werden, eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Grundstücke ist nicht sinnvoll, da keine Grundstücksteilungen vorgesehen sind und der Verein die Grundstücke nur gepachtet hat. Die Ausgleichsmaßnahmen können deshalb nur als Gemeinschaftsanlage ausgeführt werden.

Die Gemeinschaftsanlage kommt den Begünstigten zugute, weil nur durch die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturschutz die Nutzung als Wochenhausgebiet ermöglicht wird.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Fläche reicht auch bei Erhalt des Baumbestandes zum Ausbau als zweispurige Straße aus. Die Lücken in der Allee sollen zur Festigung des Landschaftsbildes als ortsbildprägendes Element geschlossen werden.

5.5 Wochenendhausgebiet

Die Gestaltung des Wochenendhausgebietes selbst erfolgte unter verschiedenen städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Lage des Gebietes wurde maßgeblich mitbestimmt durch die Lage der Ausgleichsflächen. Da im Bestand das Plangebiet sich als einheitliche landwirtschaftliche Nutzfläche, bzw. aufgrund der Planung inzwischen als frische Ackerbrache darstellt, gibt es keine nennenswerten Unterschiede, mit Ausnahme der Allee, in der Qualität der Flächen für den Naturhaushalt. Für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima ist deshalb die Lage der Flächen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt unerheblich. Die Lage des Wochenendhausgebietes wurde deswegen bestimmt durch die sinnvolle Lage der Ausgleichsflächen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Gerade in einem Wochenendhausgebiet, das der Erholung dient, ist der Erhalt des natürlichen Umfeldes wichtig, weil es in ursächlichem Zusammenhang mit der Qualität der zukünftigen Nutzung steht. Die privaten Belange an einer höheren Ausnutzung der Fläche durch Wochenendhausparzellen wurden deshalb zugunsten der Belange des Naturschutzes hintangestellt und abgewogen.

Der gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange steht dies nicht entgegen, weil die zukünftige Nutzung als Wochendhaussiedlung den Zweck der Erholung nur in einem intakten Landschaftsbild erfüllen kann. Besonders im Norden und Osten des Gebietes soll ein Übergang zwischen offenem Landschaftsraum und Siedlungsfläche geschaffen werden.

Im Zentrum des Gebietes sollen an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Vereinshaus und die erforderlichen Stellplätze errichtet werden.

Die Lage, Größe und Lokalisierung der eigentlichen Wochendhausparzellen ergibt sich somit nicht aus städtebaulichen Kriterien an die Nutzung selbst, weil hier alle Teile des Gebietes gleichermaßen gut geeignet sind, sondern vielmehr aus der Fläche, die nach Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen „übrigbleibt“.

Die zulässige bebaubare Fläche wird durch weitgefaßte Baufelder bestimmt und durch textliche Festsetzungen weiter eingeschränkt. Eine genaue Verortung der Wochendhäuser ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und deshalb nicht festsetzungsfähig. Eine Baukörperausweisung kommt deshalb nicht in Frage.

Ziel der Gemeinde ist es eine möglichst abwechslungsreiche Bebauung zu ermöglichen, Festsetzungen über die Gestaltung werden deshalb nicht vorgenommen. Eine verunstaltend wirkende Bebauung ist durch die BbgBauO ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes wird die für eine zweckentsprechende Nutzung als Wochenendhaus und ist klein genug, um eine schleichende Umwandlung in ein Wohngebiet zu verhindern. Da eine Baukörperausweisung aus oben angeführten Gründen nicht vorgesehen ist, reicht die Festsetzung der zulässigen Gebäudegrundfläche allein jedoch nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Auch die mögliche Festsetzung einer GFZ von 0,1 würde eine so dichte Bebauung ermöglichen, die den landschaftlichen Gegebenheiten nicht entspricht. Zur Festsetzung vorgesehen ist deshalb die Beschränkung der Anzahl der Wochenendhäuser auf 70.

Zur Festsetzung vorgesehen ist die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser. Auf die Zulassung von Hausgruppen nach § 10 (3) BauNVO wurde verzichtet, weil sich Hausgruppen nicht in die Umgebung des Ortes einfügen.

Um eine Bebauung zu verhindern, die das Landschaftsbild stören könnte, zum Beispiel mit einem zu hohen Dach, wird zusätzlich die Höhe der Gebäude auf 4 m über der festgesetzten Geländeoberfläche über HN begrenzt.

5.6 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Gemeinschaftsanlage Vereinshaus sind Versammlungsstätten zur Versorgung des Gebiets allgemein zulässig. Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante des Gebäudes bezieht sich auf die festgesetzte Geländehöhe über HN.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 22 BauGB i.V. mit § 10 (2) BauNVO

Begründung:

Zur Versorgung des Gebietes soll im Zentrum ein Vereinshaus zugelassen werden.

2. Innerhalb des Wochenendhausgebietes ist die Errichtung von 70 Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² zulässig. Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante der Gebäude bezieht sich auf die festgesetzte Geländehöhe über HN.

Rechtsgrundlage: § 16 (2) BauNVO

Begründung

siehe 5.5 Wochenendhausgebiet

3. Im Wochenendhausgebiet sind Stellplätze nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO

Begründung

Der ruhende Verkehr wird im Zentrum des Gebietes auf der dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlage konzentriert. Auf den Parzellen sollen Stellplätze ausgeschlossen werden, weil sie die Erholungsnutzung und das Landschaftsbild stören und zu zusätzlicher Flächenversiegelung führen.

4. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Begründung:

Der bisher schon von der Allgemeinheit genutzte Sandweg soll weiterhin für die Öffentlichkeit offengehalten werden.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11

Begründung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt ohnehin der öffentlichen Hand, eine normative Selbstbindung durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Festsetzung dient der Planklarheit.

6. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung dieser Maßnahme dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt des Gebietes, da durch eine solche Versickerung eine Anreicherung des Grundwassers erfolgt und dies zu positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt führt.

7. Die privaten Verkehrsflächen und Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertiges). Die Pkw-Stellplätze selbst sind nur auf den Radspuren zu befestigen, die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen zu bepflanzen.

Für je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit Stammdurchmesser 18 bis 20 cm anzupflanzen. Für die Artenwahl gilt die Pflanzliste 1.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 und Nr. 20 BauGB

Begründung:
siehe 6.

Die Bepflanzung mit Bäumen dient sowohl der Gliederung von Stellplatzflächen wie auch der Schaffung von kleinen Lebensräumen, die geeignet sind, die Trennwirkung der Stellplatzflächen zwischen den im Gebiet befindlichen und den hier angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen zu mindern, was insbesondere der Vogelfauna zugute kommt. Ferner sind die Baumpflanzungen auch klimatisch wirksam, was der Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen dient.

8. Vorhandene Lücken in der Allee entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Der Abstand der Alleebäume zueinander hat dabei 10-13 m zu betragen. Es sind Hochstämme mit Stammdurchmesser 18 bis 20 cm der Arten Stieleiche *Quercus robur* und Birke *Betula pendula* zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Begründung:
Mit dieser Festsetzung soll entsprechend des gemeindlichen Willens die Entwicklung einer Allee als ortsbildprägendes Grünelement gesichert werden.

9. Auf den Flächen b, d und e der Gemeinschaftsanlage Ausgleichsfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist eine 5 m breite Strauchhecke mit einzelnen Bäumen anzupflanzen. Dabei ist ein Strauch pro m² und ein Baum je 70 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Die Artenwahl hat aus der Pflanzliste 1 zu erfolgen. Es sind Bäume mit Stammdurchmesser 14 bis 16 cm zu verwenden.

Die Flächen c, f und h der Gemeinschaftsanlage Ausgleichsfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind mit einem einheimischen Obstbaum je 100 m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Es sind Bäume mit Stammdurchmesser 10 bis 12 cm zu verwenden. Zur offenen Landschaft hin (Nord- und Ostgrenzen des Geltungsbereiches) ist eine Strauchhecke aus geeigneten Arten der Pflanzliste 1 mit einem Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Begründung
Nach den Planungsleitlinien des § 1 (5) BauGB sind u.a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Hierin kommt zum Ausdruck, daß auch der vorsorgende Umweltschutz im Hinblick auf die natürlichen Lebensgrundlagen Teil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist.

Die Bestimmung des Begriffs „natürliche Lebensgrundlagen“ leitet sich aus § 1 (1) BNatschG ab. Hiernach umfaßt dieser Begriff die Gesamtheit der Elemente von Natur und Landschaft, d.h. alle Bestandteile der natürlichen Umwelt, insbesondere Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna.

Schutz dieser Grundlagen bedeutet Erhaltung von Natur und Landschaft und Vermeidung von Eingriffen in diese; Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen bedeutet die Durchführung von Maßnahmen zur Erreichung der in § 1 BNatSchG festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich notwendiger Ausgleichsmaßnahmen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können nicht von einzelnen Nutzern durchgeführt werden, eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Grundstücke ist nicht sinnvoll, da keine Grundstücksteilungen vorgesehen sind und der Verein die Grundstücke nur gepachtet hat. Die Ausgleichsmaßnahmen können deshalb nur als Gemeinschaftsanlage ausgeführt werden.

Die Gemeinschaftsanlage kommt den Begünstigten zugute, weil nur durch die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturschutz die Nutzung als Wochendhausgebiet ermöglicht wird.

10. Die Fläche g mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung ist mit einer Strauchhecke mit einem Strauch pro m² zu bepflanzen. Die Artenwahl hat aus der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. (siehe auch GOP)

11. Bei allen Gehölzpflanzungen sind Arten zu 80 % gemäß der Liste 1 oder 2 auszuwählen, die Festsetzungen 7-10 bleiben davon unberührt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Begründung:

Die Verwendung von in der Region einheimischen Arten ist Grundvoraussetzung für eine intensive Vernetzung der sich entwickelnden Lebensbeziehungen der Neupflanzungen mit den Beständen der Umgebung und für ein bestimmtes Maß an Intensität und Einheitlichkeit der Bepflanzung .

Der Flächenanteil von nichteinheimischen Pflanzen wird auf 20 % begrenzt. Hierdurch wird gewährleistet, daß die o.g. Zielsetzung umgesetzt werden kann, ohne die berechtigten Gestaltungsinteressen der künftigen Pächter außer Acht zu lassen.

Die Pflanzliste vom 5.5.97 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Pflanzlisten vom 5.5.97

Liste1: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne)

	Art	Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Quercus petraea	Traubeneiche	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Salix fragilis	Bruchweide	I
Salix alba	Silberweide	I
Salix rubens	Hohe Weide	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I
Ulmus laevis	Flatterulme	I
Betula pendula	Birke	II
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	II
Sorbus aucuparia	Eberesche	II
Corylus avellana	Hasel	III
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	III
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	III
Prunus domestica	Pflaume	III
Prunus spinosa	Schlehe	III
Rosa canina	Hundsrose	III
Rosa rubiginosa	Weinrose	III
Rubus caesius	Kratzbeere	III
Rubus fruticosus	Brombeere	III
Salix cinerea	Grauweide	III
Salix purpurea	Purpurweide	III
Sambucus nigra	Schw. Holunder	III

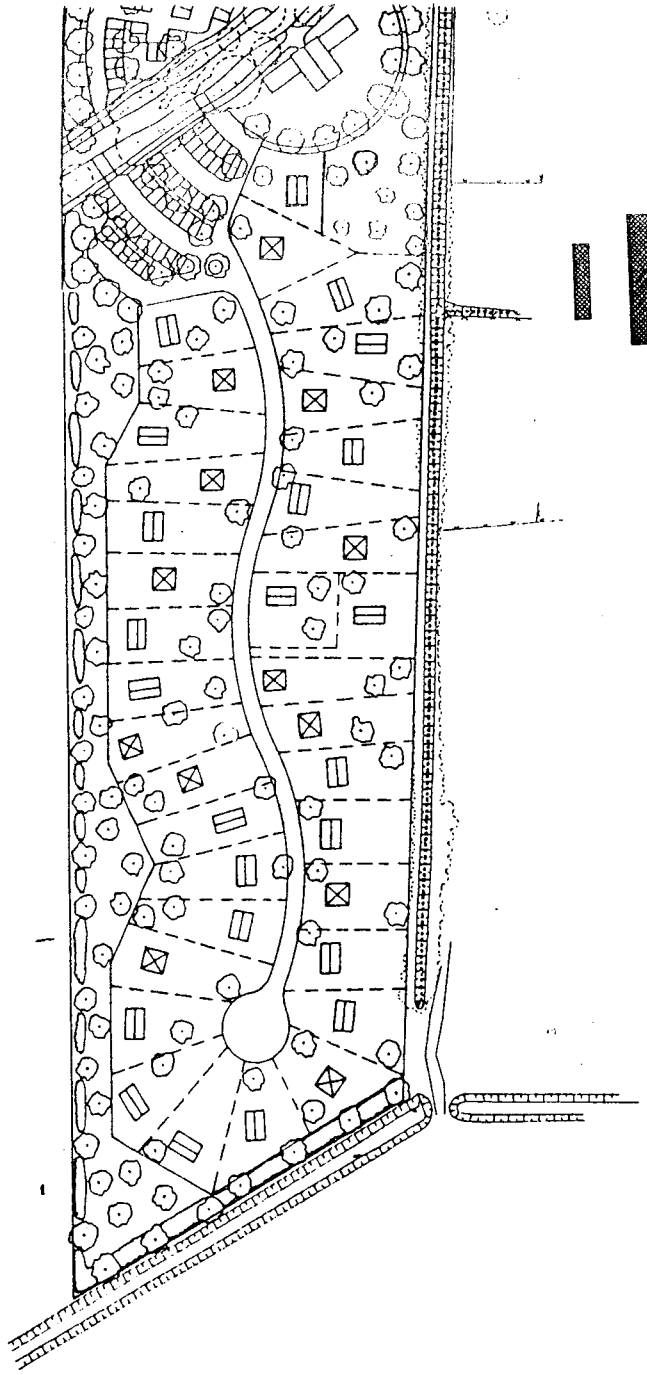
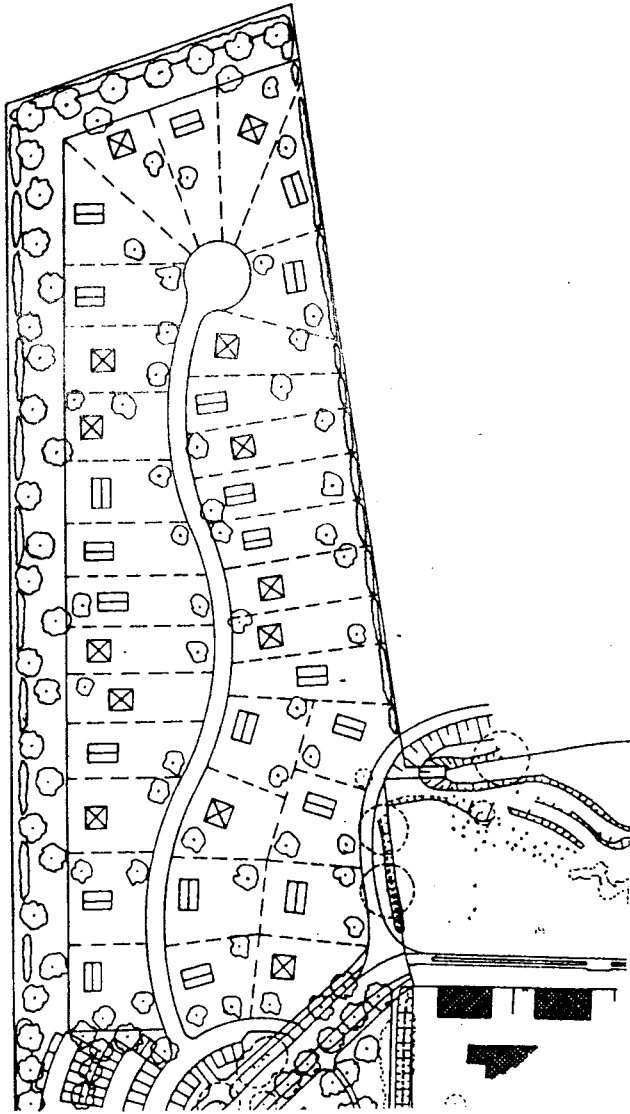
Liste 2: einheimische Gehölze im weiteren Sinne

	Art	Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer campestre	Feldahorn	II
Pyrus communis	Birne	II
Cornus mas	Kornelkirsche	III
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	III
Frangula alnus	Faulbaum	III
Juniperus communis	Wacholder	III
Ligustrum vulgare	Liguster	III
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	III
Rosa spec.	Wildrosen	III
Rubus idaeus	Himbeere	III
Sarothamnus scoparius	Besenginster	III
Viburnum oppulus	Gemeiner Schneeball	III
Calluna vulgaris	Heidekraut	IV
Genista tinctoria	Färberginster	IV
Hedera helix	Efeu	IV

sowie alle einheimischen Obstgehölze

Die folgende Abbildung zeigt eine mögliche Parzellierung und eine Bebauungsmöglichkeit die alle Vorgaben dieses Bebauungsplanes wie auch des Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Folgeseite Abb. 6 Bebauungsvorschlag



- Fahrbahn
- Befahrbarer Fuß- und Radweg
- Fußweg
- Stellplatz
- Bebauungsvorschlag
- Baum Bestand
- Planung
- Hecke Bestand
- Planung

Klein-Ziethen
 Bauleitplanung
 Wohnendhausgebiet
 DGV Priesterfeld e.V.
 Bebauungsvorschlag



Arbeitsgemeinschaft
 Architekten und Ingenieure
 Dipl. - Ing. Helmut Maucher
 Ahornstraße 4, 10 787 Berlin
 Tel. 211 90 61, Fax 211 90 66

Berlin, im Juni 1998

6. Planerische Auswirkung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 Baugesetzbuch erfordern, nicht zu erwarten.

Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen betrifft ausschließlich gemeindeeigene Grundstücke, finanzielle Aufwendungen für einen Ankauf entstehen deshalb nicht. Die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird weiterhin als Weg benutzt, es ist den Eigentümern (Anlieger) deshalb zuzumuten diese Fläche zu behalten. Ein Übernahme oder Entschädigungsanspruch entsteht deshalb nicht.

Auch für die Fläche mit Bindungen für Bepflanzung entsteht kein Übernahmeanspruch, weil es dem Eigentümer zuzumuten ist, die Fläche zu behalten und der Aufwand für Bepflanzung und Pflege nicht über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Umsetzung der Maßnahmen des Grünordnungsplanes ausgeglichen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142), zuletzt geändert durch Artikel II Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz -BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GGBl. S. 208).

4571600

4571650

584400

Bebauungsplan

"Wochenendhausgebiet Priesterfeld" Klein-Ziethen
Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Neu-Vehlefan, Flur 3, Flurstücke 90/1, 90/2, 91 teilweise, 92 und 93

Sondergebiet
Wochenendhausgebiet

SO
WOCH

Baugrenze

Grundfläche

GR 1.360 m²

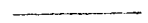
Öffentliche
Straßenverkehrsfläche



Zahl der Vollgeschosse

I

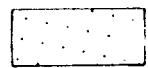
Straßenbegrenzungslinie



Offene Bauweise

o

Private Verkehrsfläche



nur Einzelhäuser
zulässig



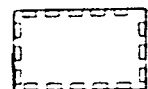
Umgrenzung von
Gemeinschaftsanlagen



Oberkante

OK

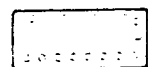
Mit Geh-, Fahr- und
Leistungsrechten zu
belastende Flächen



Gemeinschaftsanlage
Stellplätze

G
ST

Fläche mit Bindungen
für Bepflanzungen



Kinderspielplatz



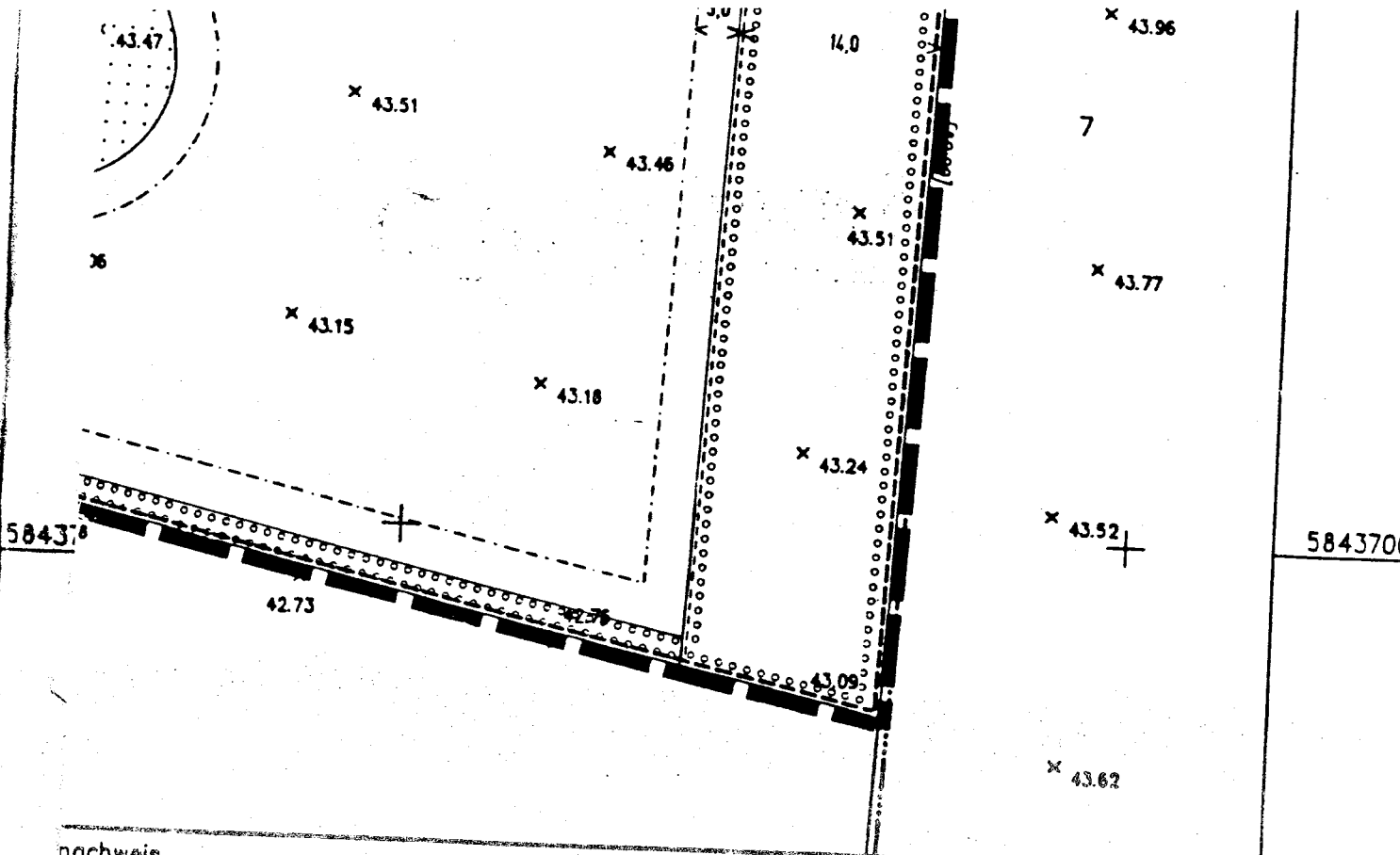
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



584395

584390





nachweis

40	40	91	51	40
3	3	3	3	3
90/1	90/2	91	92	93
695 qm	26865 qm	1570 qm	530 qm	25140 qm
Pfarre zu Klein-Ziethen	Pfarre zu Klein-Ziethen	Rat der Gemeinde Neu-Vehlefan	Anlieger	Pfarre zu Klein-Ziethen

Ämtlicher Lageplan

584. Gemarkung: Neu-Vehlefan Flur: 3
 OT: Klein-Ziethen

ngen:

auf Grund einer örtlichen Aufnahme
 licher Unterlagen vom Jan.,Feb.,Apr./1995
 eht keine Gewähr, daß das dargestellte
 frei von unterirdischen Leitungen ist.
 e nicht geprüft, ob das Grundstück frei
 ten und Beschränkungen ist.

Vermessungsbüro Gerhard Schech

Koblenzer Straße 15-17
 16515 Oranienburg
 Tel.: 03301-56632
 Fax: 03301-524470

Dipl. - Ing. (FH) G. Schech
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 im Land Brandenburg

er	Datum Letzte Änderung 2/99 27.11.1996	Zeichnungsnummer 94019704	Maßstab 1:500
----	---	------------------------------	------------------

4571600

4571650

4571400

4571450

4571500

4571550

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des SO WochG Vereinshaus sind Versammlungsstätten zur Versorgung des Gebiets allgemein zulässig. Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante des Gebäudes bezieht sich auf die Geländehöhe über HN.
2. Innerhalb des SO Woch ist die Errichtung von 70 Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens je 40 qm zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist unzulässig. Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante der Gebäude bezieht sich auf die Geländehöhe über HN.
3. Innerhalb des SO Woch sind Stellplätze nur auf der Gemeinschaftsanlage Stellplätze zulässig. Garagen und Car Ports sind nicht zulässig.
4. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.
7. Die privaten Verkehrsflächen und Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertiges). Die Pkw-Stellplätze selbst sind nur auf den Radspuren zu befestigen, die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen zu bepflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit Stammdurchmesser 18 bis 20 cm anzupflanzen. Für die Artenwahl gilt die Pflanzliste 1.
8. Vorhandene Lücken in der Allee entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Der Abstand der Alleeebäume zueinander hat dabei 10-13 m zu betragen. Es sind Hochstämme mit Stammdurchmesser 18 bis 20 cm der Arten Stieleiche Quercus robur und Birke Betula pendula zu verwenden.
9. Auf den Flächen b, d und e der Gemeinschaftsanlage Ausgleichsfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist eine 5 m breite Strauchhecke mit einzelnen Bäumen anzupflanzen. Dabei ist ein Strauch pro m² und ein Baum je 70 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Die Artenwahl hat aus der Pflanzliste 1 zu erfolgen. Es sind Bäume mit Stammdurchmesser 14 bis 16 cm zu verwenden.
Die Flächen c, f und h der Gemeinschaftsanlage Ausgleichsfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind mit einem einheimischen Obstbaum je 100 m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Es sind Bäume mit Stammdurchmesser 10 bis 12 cm zu verwenden. Zur offenen Landschaft hin (Nord- und Ostgrenzen des Geltungsbereiches) ist eine Strauchhecke aus geeigneten Arten der Pflanzliste 1 mit einem Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen.
10. Die Fläche g mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung ist mit einer Strauchhecke mit einem Strauch pro m² zu bepflanzen. Die Artenwahl hat aus der Pflanzliste 1 zu erfolgen.
11. Bei allen Gehölzpflanzungen sind Arten zu 80 % gemäß der Liste 1 oder 2 auszuwählen, die Festsetzungen 7-10 bleiben davon unberührt.

Die Pflanzliste vom 5.5.97 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Pflanzlisten vom 5.5.97

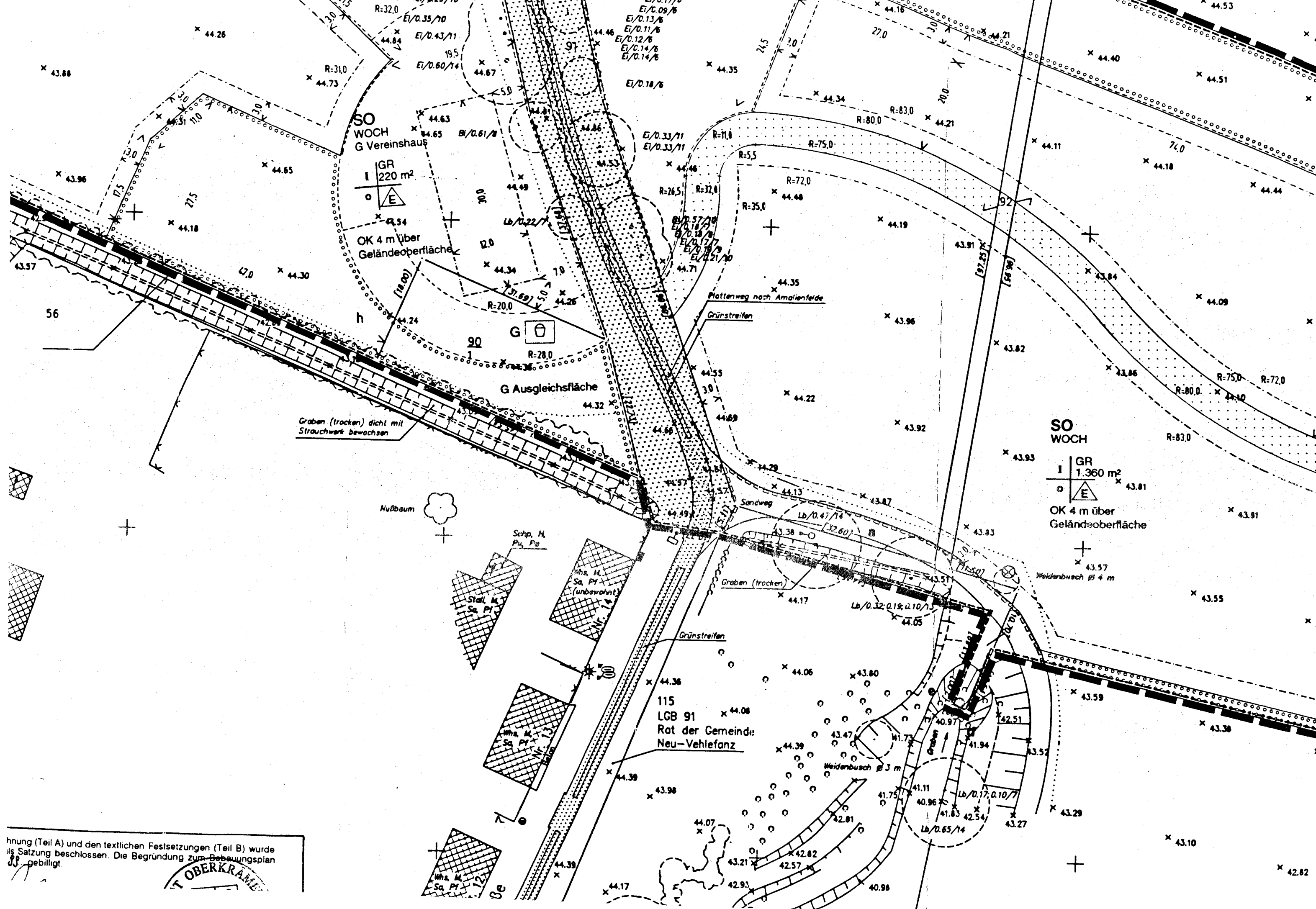
Liste 1: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne)

	Art	Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Quercus petraea	Traubeneiche	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Salix fragilis	Bruchweide	I
Salix alba	Silberweide	I
Salix rubens	Hohe Weide	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I
Ulmus laevis	Flatterulme	I
Betula pendula	Birke	II
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	II
Sorbus aucuparia	Eberesche	II
Corylus avellana	Hasel	III
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	III
Crataegus laevigata	Zweiggr. Weißdorn	III
Prunus domestica	Pflaume	III
Prunus spinosa	Schlehe	III
Rosa canina	Hundsrose	III
Rosa rubiginosa	Weinrose	III
Rubus caesius	Kratzbeere	III
Rubus fruticosus	Brombeere	III
Salix cinerea	Grauweide	III
Salix purpurea	Purpurweide	III
Sambucus nigra	Schw. Holunder	III

Liste 2: einheimische Gehölze im weiteren Sinne

	Art	Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer campestre	Feldahorn	II
Pyrus communis	Birne	II
Cornus mas	Kornelkirsche	III
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	III
Frangula alnus	Faulbaum	III
Juniperus communis	Wacholder	III
Ligustrum vulgare	Liguster	III
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	III
Rosa spec.	Wildrosen	III
Rubus idaeus	Himbeere	III
Sarothamnus scoparius	Besenginster	III
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	III
Calluna vulgaris	Heidekraut	IV
Genista tinctoria	Färberginster	IV
Hedera helix	Efeu	IV

sowie alle einheimischen Obstgehölze



SO
WOCH
G Vereinshaus

GR
220 m²

OK 4 m über
Geländeoberfläche

G Ausgleichsfläche

Graben (trocken) dicht mit
Strauchwerk bewachsen

Hußbaum

Stall, M
Sa, Pt

unbewohnt

Graben (trocken)

SO
WOCH

GR
1.360 m²

OK 4 m über
Geländeoberfläche

Weidenbusch β 4 m

115
LGB 91
Rat der Gemeinde
Neu-Vehlefanz

Weidenbusch β 3 m

...nung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde
...s Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan
...gebilligt.

T OBERKRAME