

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LINDENWEG II" **IN DER GEMEINDE SCHWANTE**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Schwante hat im Frühjahr 1992 ein gemeindliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das als Grundlage zur Entscheidungsfindung über Investitionsvorhaben dienen soll. Dieses Konzept wurde mit den Nachbargemeinden, der unteren und oberen Raumordnungsbehörde abgestimmt.

Auf Grund ihrer Lage in der Entwicklungsachse Berlin-Henningsdorf-Velten-Kremmen geht die Gemeinde von einem erhöhten Bedarf an Wohnungen und damit neu auszuweisendem Wohnbauland aus.

Ein Bestandteil des Konzeptes ist das ca. 11,3ha große Gebiet "Lindenweg", für das eine Wohnbebauung in zeitlichen Stufen vorgesehen ist (vgl. Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 08.07.92).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wie sie im §1 BauGB gefordert werden, für das Gebiet Lindenweg zu gewährleisten, wurde für den Teil "Lindenweg I" mit 4,9ha in der Zeit von Juni '91 bis Juli '93 ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und für den Teil "Lindenweg II" zeitlich nachfolgend ein vorzeitiger Bebauungsplan nach §10 BauGB in Verbindung mit dem WoBauErlG vom 17.05.90 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist notwendig, da noch kein Flächennutzungsplan aufgestellt worden ist, jedoch ein öffentliches Interesse an der Bereitstellung von Wohnbauland besteht. In der Gemeinde Schwante/Amt Oberkrämer selbst besteht ein Fehlbedarf von einigen hundert Wohneinheiten, bedingt durch Rückübertragungsansprüche, unterdurchschnittliche Wohnraumversorgung pro Kopf und Zuzug von außen.

In der Siedlungsachse Berlin-Kremmen als bereits überwiegend besiedeltem Bereich, soll eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohn- und Gewerbenutzung erfolgen. Daraus ergeben sich weitere Forderungen nach zusätzlich bereitzustellendem Bauland an die betroffenen Gemeinden.

Desweiteren ist mit einem gewissen Ansiedlungsdruck aus dem Ballungsraum Berlin zu rechnen, wo unterschiedlichen Schätzungen zufolge derzeit 100.000 bis 300.000 Wohneinheiten fehlen.

2. Einbindung in übergeordnete Planungen

Für die Raumordnung und Landesplanung liegt bislang das "Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg" vom 26.03.91 vor.

Der Landkreis Oranienburg hat einen "2. Entwurf der Kreisentwicklungskonzeption" vorgelegt. Darin werden "entlang der Bahntrasse Henningsdorf-Kremmen zu entwickelnde Siedlungsschwerpunkte" als "Hauptschwerpunkte der Siedlungsentwicklung" des Kreises aufgeführt. "Der Entwicklung des Raumes Vehlafanz... ist besondere Bedeutung einzuräumen. Diese Siedlungsstruktur hat sich in das Landschaftsbild einzufügen." Diese Entwicklung wird auch vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung gefördert.

Es ist von einer Entwicklung der Gemeinde zu einem ausgeprägten Wohnstandort innerhalb der Entwicklungsachse Berlin-Kremmen auszugehen ("maßvolle extensive Siedlungsentwicklung").

Die Verträglichkeit von Lage und Dimension des Planungsvorhabens sind von der Unteren und Oberen Raumordnungsbehörde in ihren jeweiligen Stellungnahmen zur Planungsanzeige des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg" ebenso wie zum Bebauungsplan "Lindenweg II" bestätigt worden.

3. Aufstellungsverfahren

Im Juni 1991 beschloß die Gemeinde Schwante die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet Lindenweg mit einer Fläche von ca. 4,9ha.

Ein Parzellierungsplan lag als Beschlußgrundlage vor. In Abstimmungsgesprächen mit der unteren Raumordnungsbehörde stellte sich heraus, daß von dieser Seite eine positive Stellungnahme nur abgegeben werden kann, wenn zusätzlich zu der bereits parzellierten Fläche, eine übergeordnete Erschließungsplanung mit Grün-, Geh- und Radwegenetz, Einbeziehung des Grabens und Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen wird. Zwangsläufig ergab sich daraus eine Vergrößerung des Planungsgebietes.

Die Verfügbarkeit dieser Grundstücke wurde vom Vorhabenträger gewährleistet. In einem Änderungsbeschuß (12/91) wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan "Lindenweg" in seiner räumlichen Ausdehnung vergrößert (11,3ha), in zwei Bauabschnitte geteilt und die Hinweise der unteren Raumordnungsbehörde eingearbeitet. Der Plan wurde öffentlich ausgelegt und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Abstimmungsgespräche mit der höheren Verwaltungsbehörde und der oberen Raumordnungsbehörde (01+02/92) ergaben die formale Notwendigkeit, das Planungsgebiet in zwei unabhängige Vorhaben- und Erschließungspläne zu teilen:

Der Vorhabenträger "Interessengemeinschaft Schwante Lindenweg GbR" zeichnet für die Realisierung des "Lindenweg I" bis 1998 verantwortlich (vgl. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.05.93).
"Lindenweg I" wurde am 26.01.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und am 21.07.93 von der höheren Verwaltungsbehörde mit Maßgaben genehmigt.

Am 18.05.93 beschloß die Gemeindevertretung die Umwidmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg II" in einen Bebauungsplan zur Deckung eines dringlichen Wohnbedarfs der Bevölkerung nach BauGB-MaßnahmenG.

Die Erschließung ist durch einen Erschließungsvertrag zu sichern.

Der geänderte Entwurf und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes "Lindenweg II" wurden auf der Sitzung am 18.05.93 beschlossen, der Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 07.06.93 bis 10.07.93 erneut öffentlich ausgelegt, am 21.06.93 ein Erörterungstermin als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §2 Abs.2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt und den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum geänderten Planentwurf Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden in die Abwägung vom 16.11.93 eingestellt. Die Satzung wurde ebenfalls am 16.11.93 beschlossen. Der Beschlußtext wies jedoch inhaltliche Mängel auf, so daß er am 01.09.94 wiederholt und dabei korrigiert wurde. Mit demselben Beschluß wurden die Angaben zu den Flurstücksnummern richtiggestellt. Das geschah in Absprache mit dem LBBW. Durch die Korrektur sind keine Dritten betroffen.

Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes wurde auf Anraten des LBBW zurückgezogen: die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 07.06.93 - 10.07.93 war fehlerhaft erfolgt. Die Auslegung wird nunmehr wiederholt und hierzu zwei Änderungen vorgenommen:

- Die Mindestgröße der Grundstücke wird von 750m² auf 650m² reduziert.
- Der Grünordnungsplan wird in seinen textlichen Festsetzungen 1.1, 2, 4 + 5 präzisiert.

4. Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von bestehenden oder geplanten Nutzungsbindungen oder Festsetzungen nicht berührt. Das Planungsgebiet wird im Norden durch den - teilweise verrohrten - Meliorationsgraben, im Süden und Westen durch den Amalienfelder Weg und die hinteren Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung am Amalienfelder Weg und Lindenweg, sowie im Osten durch die Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg I" begrenzt.

Die Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt und liegt zur Zeit brach.

Der Geltungsbereich umfaßt 9 Flurstücke. Alle Eigentümer haben in notarieller Form zugesichert, ihre Grundstücke dem Planungsziel "Wohnbebauung" zuzuführen und sich eines Erschließungsträgers zu bedienen.

Detaillierte Angaben zu Bodenbeschaffenheit, Pflanzen- und Tierwelt sind den Erläuterungen zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

5. Planung

5.1 Leitsätze

In Fortführung und Erweiterung des Planungsansatzes zum "Lindenweg I", ist auch beim "Lindenweg II" der Grundgedanke der Planung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und hier vor allem die grundgesetzlich gewünschte Eigentumsbildung und Bauplatzbeschaffung. Im Land Brandenburg und vor allem im Einzugsbereich Berlins steht ein dringlich zu deckender Wohnungsbedarf außer Frage. In den Gemeinden wie Schwante bietet sich nun die Chance, Eigenheime auf unterschiedlich großen Grundstücken (ca. 650-1500m²) zu erbauen. Gegenüber der Baulandbereitstellung und Errichtung von Wohnungen muß in diesem Falle eine weitere landwirtschaftliche Nutzung oder eine geringfügige Beeinträchtigung der Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt zurückstehen. Gemäß BauGB-MaßnahmenG soll dem fehlenden Wohnbedarf besonderes Gewicht bei der Aufstellung der Bauleitplanung und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange verliehen werden, dies geschieht auch hier in der Abwägung.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Flächen mit einem hohen ökologischen Wert (siehe Grünordnungsplan), so daß das Gebiet entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der gemeindlichen Entwicklungskonzeption für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden kann.

Die notwendigen Eingriffe werden minimiert, soweit sie jedoch trotzdem unvermeidbar sind, werden sie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Der Bebauungsplan setzt eine aufgelockerte individuelle Einzelhausbebauung mit überbaubaren Flächen, Bauweise und Geschossigkeit fest. Eine in Verbindung mit der Grundstücksgröße großzügige GFZ läßt unterschiedliche Hausgrößen und -typen zu.

Das Planungsgebiet umfaßt	64.065m ²	
davon entfallen auf		
Verkehrsflächen	4.980m ²	(7,80%)
öffentliche Grünflächen	3.565m ²	(5,60%)
öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz	2.535m ²	(3,90%)
private Grundstücke	52.985m ²	(82,70%)
Anzahl der Grundstücke, voraussichtlich	62	

Daraus ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 10 WE/ha, sowie eine zulässige Geschoßfläche von 15.895m² (bei einer GFZ von 0,3).

5.2 Infrastruktur

Verkehr:

Die Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg I" wurde so projektiert, daß Teile des Bebauungsplans "Lindenweg II" über die Straßen des "Lindenweg I" an den Lindenweg angebunden werden können. Eine weitere Schleife mit Stichstraßen erschließt das Planungsgebiet vom Amalienfelder Weg her. Die Anbindung an die Straßen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg I" ist im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichergestellt.

Die Erschließungsstraßen im Gebiet werden als befahrbare Wohnwege nach dem Mischprinzip (vgl. EAE85: AW1) angelegt, um eine Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer möglichst weitgehend miteinander verträglich zu gestalten. Alle Grundstücke können direkt angefahren werden und nehmen den größten Teil des ruhenden Verkehrs auf (5m Stauraum zur Straße und vorhandener Bebauungsgrenze). An den Stichstraßen sind Wendepunkte geplant.

Parkmöglichkeiten für Besucher und Lieferverkehr befinden sich auf den befahrbaren Wohnwegen.

Im Sinne einer Verkehrsberuhigung durch das Mischungsprinzip werden vorübergehende Einengungen der Fahrbahnen bewußt in Kauf genommen.

Eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Lindenweg-Bahnlinie Velten/Kremmen-B273 hat ergeben, daß der bestehende und neu anzusetzende Verkehr insgesamt als mäßig einzuordnen ist.

Solange die Deutsche Reichsbahn keine Änderungen an der Bahnlinie (Pendelfrequenz, Streckenausbau) vornimmt, ist die Ausstattung des Knotenpunktes ausreichend.

Ein vom Straßenverkehr unabhängiges Fußwege- und Grünnetz durchzieht das Planungsgebiet, bindet das Gebiet "Lindenweg I" ebenso wie "Lindenweg II" an den Graben und die freie Landschaft im Norden an.

Grünflächen:

Eine ca. 2.270m² große öffentliche Grünfläche am Graben und eine ca. 2.555m² große Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz werden nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes gestattet; desgleichen die übrigen öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen. Der Kinderspielplatz soll nicht nur von den Kindern aus dem neuen Planungsgebiet "Lindenweg I+II" genutzt werden, sondern von allen Kindern im Siedlungsbereich Lindenweg und Amalienfelder Weg.

Abwasser:

Bis Ende 1994 ist mit einem Anschluß der Gemeinde Schwante an die geplante Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kremmen zu rechnen.

Wasser, Strom:

werden an die vorhandenen Ringleitungen bzw. im Zusammenhang mit dem Aufbau des Leitungsnetzes angeschlossen.

5.3 Fachplanungen

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan "Lindenweg II".

Die Ausbauplanung für die technische Infrastruktur ist Bestandteil des Erschließungsvertrages, der zwischen Gemeinde und Erschließungsträger abzuschließen ist.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Verkehr:

Die Auswirkungen auf den Knotenpunkt: Anschluß des Lindenweges an die Bundesstraße 273 mit der Überquerung der Bahnlinie nach Kremmen sind bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg" mit den zuständigen Fachbehörden erörtert und die Ergebnisse in die Abwägung eingestellt worden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des Verkehrsflusses nicht notwendig.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz:

Die Bebauung "Lindenweg I+II" läßt die Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet mit dem natürlichen Abschluß des Grabens als eindeutige Grenze enden. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist von der Gemeinde Schwante nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da dieses Gebiet auf der Gemarkung Kremmen liegt.

Bei der Wohnbauland-Ausweisung durch den Bebauungsplan "Lindenweg II" werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt. Durch die Ausweisung und Gestaltung von Grünflächen, Kinderspielplatz, Fußwegenetz, grünordnerischer Gestaltung der Verkehrswege und der besonderen Berücksichtigung des Meliorationsgrabens werden die erforderlichen Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen. Nähere Angaben dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.3 Denkmalschutz:

Es besteht kein Verdacht auf Bodendenkmale. Die Auflagen der zuständigen Fachbehörde werden vor und bei den Baumaßnahmen berücksichtigt.

6.4 Immissionsschutz:

Es ist abzusehen, daß von der bzw. auf die neue Wohnbebauung keine schädlichen Aus- bzw. Einwirkungen gegeben sind. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen im Planungsgebiet ist sichergestellt, daß die erforderlichen Schallschutzwerte durch den Quell- und Zielverkehr nicht überschritten werden. Am Kinderspielplatz werden durch Geländemodellierung und Pflanzungen Schutzmaßnahmen für die umliegenden Nachbarn ergriffen.

6.5 Bodenordnung:

Eine Umlegung nach den §§45 ff. BauGB ist nicht notwendig, da die Grundstückseigentümer eine freiwillige Umlegung in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger vereinbart haben. Im Bereich des Grabens wird durch Eintragung von Baulasten in das Grundbuch sichergestellt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden und eine Bewirtschaftung des Grabens erfolgen kann.

6.6 Kosten:

Überschlägig lassen sich für die Anlage von Straßen, Grünfläche und Leitungsnetz Kosten von DM 1,9 Mio einschließlich Projektierung anführen. Nach §124 BauGB in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 wird zwischen Gemeinde und dem Erschließungsträger, der A.B.A.S.O. GmbH, ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten der Erschließung zu 100%, ebenso wie die Kosten der städtebaulichen Planung (§6 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz).

Die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen, Kinderspielplatz) gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

6.7 Realisierung:

Wie von der oberen Raumordnungsbehörde gefordert, hebt der Bebauungsplan "Lindenweg II" auf eine der Bebauung "Lindenweg I" zeitlich nachgeordnete Realisierung ab. Der größte Teil der Bebauung "Lindenweg I" wird bis Ende '94 entstanden sein, eine Bebauung in "Lindenweg II" ist frühestens ab Frühjahr '95 möglich.

November 1994
AfS - Öller