

B E G R Ü N D U N G

Zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 10. Oktober 1995

Gemeinde Schwante

**Wohngebiet Schwante, Lindenweg
Flurstücke 4/42, 43, 44, 45, 46 + 47**

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
I. Planungsgegenstand	1
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2. Planungsbereichsbeschreibung	1
II. Planinhalt	4
1. Intention und Planungsüberlegungen	4
2. Planungsgrundlagen	5
3. Planung	7
III. Wirkungen auf das Landschaftsbild	9

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Schwante

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bereich südlich des Lindenweges in der Gemeinde Schwante, Landkreis Oberhavel, soll mit Wohnbebauung versehen werden. Die zwischen alten wie auch neuen Grundstückseigentümern abgeschlossenen Kaufverträge beruhen nicht auf einem einheitlichen Bebauungsplan. Zur Herstellung der Durchführbarkeit der abgeschlossenen Kaufverträge ist daher eine Angleichung selbiger an einen einheitlichen Plan notwendig, welche von den Verkäufern und Käufern gemeinsam erstellt werden muß. Diese haben sich zu diesem Zweck zu einer GbR zusammengeschlossen, deren Ziel die in sich stimmige Parzellierung und Erschließung des Erschließungsgebietes ist.

In der Gemeindeversammlung ist dem Vorhaben zugestimmt worden und die Auslegung ist unter Beachtung der Voraussetzungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung frist- und termingerecht erfolgt. Ferner ist der Grünordnungsplan entsprechend den Auflagen der beteiligten Naturschutzbehörde erarbeitet und nach Auslegungsbeschluß und Ankündigung ausgelegt und genehmigt worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt aufgrund der ihm durch Satzung gemäß § 246a Absatz 1 Nummer 6 BauGB i. V. m § 55 BauZVO über den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.11.1992 obliegenden Erschließungspflicht die Vorbereitung und Herstellung sowie Finanzierung der Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

2. Planungsbereichsbeschreibung

a) Die Planungsdurchführung erfolgt durch die:

Erschließungs- und Verwaltungsgesellschaft Schwante Nord b. R.

Der Planungsbereich wird begrenzt wie folgt:

Im Norden durch den Lindenweg und das Flurstück 41.

Im Osten durch die Neue Straße sowie das Flurstück 41.

Im Süden durch die Neue Straße und die Straße Am Hörstegraben.

Im Westen durch den Lindenweg und die Straße Am Hörstegraben.

b) Städtebaulicher Kontext

In den Bereichen südlich und westlich des Planungsgebietes grenzen bebaute Grundstücke an. Es handelt sich dabei um Kleinsiedlungsbereiche mit einem Versiegelungsgrad unter 25 %. Im Bereich westlich des Lindenweges sind in den bestehenden Zwischenräumen in den letzten Jahren neue Einfamilienhäuser entstanden. Die älteren bebauten Bereiche weisen insgesamt einen hohen Grünflächen- und Gehölzanteil auf.

c) Umweltbedingungen

Im Planungsgebiet selbst sowie in dessen näherem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Es sind in durch die Planungen betroffenen Bereichen keine nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Gesetzlichen Schutz nach § 31 BbgNatSchG genießt die sich am Westrand des Planungsgebietes befindliche Lindenallee.

Die mikroklimatischen Verhältnisse können insgesamt als günstig für das allgemeine Wohlbefinden der Bewohner bewertet werden.

Die Lärmbelastungen und Luftschadstoffemissionen für das Vorhabensgebiet sind gering. Im gesamten Planungsgebiet besteht keinerlei Durchgangsverkehr, so daß die Immissionsbelastungen durch den Verkehr sich auf den durch die Anlieger selbst verursachten Umfang beschränken.

d) Eigentliches Planungsgebiet

Das Planungsgebiet selbst kann in drei verschiedene Biotope eingeteilt werden. Es handelt sich um:

- | | |
|--|---------|
| * eine Ackerbrache | 09 140 |
| * vier Splitterflächen einer Kleinsiedlung | 12 124 |
| * eine Feldgehölzhecke, von Bäumen überschirmt | 07 132. |

Ackerbrache 09 140

Die Ackerbrache umfaßt mit einer Fläche von 65.600 m² den Hauptteil des Planungsgebietes. Im bisher vorgelegten Grünordnungsplan wurde diese Fläche erfaßt und beschrieben. Wesentliche neue Erkenntnisse aus den Ortsbesichtigungen konnten dazu nicht gewonnen werden.

Kleinsiedlung 12 124

Um das Planungsgebiet verteilt befinden sich insgesamt sieben bebaute Grundstücke auf einer Fläche von ca. 20.400 m². Sie besitzen insgesamt hohe Anteile von Grünflächen und sind typisch für die ländliche Siedlungsstruktur des Gebietes. Dabei sind auf den Grundstücken kleine Wiesenflächen sowie Obst- und Gemüsegärten vorhanden. Bei den Obstbäumen handelt es sich vorwiegend um Ertragsobstbäume mit Viertel- oder Halbstämmen. Dem Charakter von Streuobstwiesen entspricht keine Fläche im Geltungsbereich des B-Planes.

Die Grundstücke zwischen „Lindenweg“ und den Weg „Am Hörstegraben“ sind gegenwärtig nicht bewohnt, so daß sich in den ehemaligen Gärten dörfliche Ruderalfluren entwickelt haben. (In der Anlage 2 sind diese wegen ihre Kleinflächigkeit mit als Kleinsiedlung ausgewiesen.)

Bei dem Einzelgehöft am Südrand des Planungsgebietes handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei. Durch Nutzungsaufgabe sind ehemalige Gewächshäuser heute ungenutzt. Bedeutsam für das Landschaftsbild sind drei am Westrand des Grundstückes stehende Birken. Sie sind im Maßnahmeplan (Anlage) dargestellt.

Entlang des Weges „Am Hörstegraben“ sind noch 10 Pflaumenbäume vorhanden. Es handelt sich dabei um überalterte Bäume, die ersetzt werden sollten.

Am Nordostrand befinden sich am Rand des Feldweges (künftige „Neue Straße“) eine Roßkastanie und zwei Birnbäume. Die Standorte sind im Maßnahmeplan eingezeichnet.

Feldgehölzstreifen 07 132

Als ein für das Planungsgebiet wichtiges Element befindet sich eine Feldgehölzhecke parallel des Weges „Am Hörstegraben“ zwischen den bebauten Grundstücken auf einer Fläche von insgesamt ca. 500 m².

Es handelt sich um einen durch Bäume überschirmten Streifen einer Hecke, die besonders als Brutplatz zahlreicher Vögel von Bedeutung ist.

II. Planinhalt

1. Intention und Planungsüberlegungen

Die GbR ist eine Vereinigung von Bürgern, die in der Gemeinde Schwante, ca. 8 km westlich von Oranienburg, neuen Wohnraum durch Eigenheimbauten schaffen wollen. Dazu liegt ein von der Gemeinde Schwante bestätigter B-Plan vor, der als Erschließungsgebiet die Fläche zwischen dem Lindenweg, der Straße „Am Hörstegraben“ und der „Neuen Straße“ mit einer Ausdehnung von ca. 315 m in nordöstlicher Richtung und 9,2 ha ausweist.

Auf dieser Fläche sind bisher 7 Wohnhäuser mit Schuppen und einigen Garagen vorhanden, wobei 4 Wohnhäuser am Lindenweg liegen. Bis auf die v. g. vorhandene Bebauung ist diese Fläche unbebautes Acker- und Weideland.

Vom Lindenweg zweigen die unbefestigten Straßen „Am Hörstegraben“ und die „Neue Straße“ ab, die als Zufahrtsstraßen dienen und in einem sehr schlechten Bauzustand sind.

Im Lindenweg befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung aus PE-HD-Rohr (ca. DN 150), während in den Straßen „Am Hörstegraben“ und in der „Neuen Straße“ ebenfalls Trinkwasserdruckleitungen aus PE-HD-Rohr (ca. DN 100) mit einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bis 5,0 bar (nach Angaben der PWA in Hennigsdorf) vorhanden sind.

Im Erschließungsgebiet Schwante/ Lindenweg ist der Bau von 66 Eigenheimwohnhäuser geplant. Dazu sind Wohngebietsstraßen mit Verbindung zu den angrenzenden Wegen und Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom- und Telekomkabel zu realisieren.

Zum Auftrag für die Erschließung dieses Gebietes gehören daher die Planung

- * der Wohngebietsstraßen,
- * des Ausbaus/ Neubaus der Straßen „Am Hörstegraben“ und der „Neuen Straße“,
- * die Regenwasserentsorgung des Wohngebietes und der v. g. anzubauenden Straßen,
- * die Schmutzwasserentsorgung der 66 geplanten Wohnhäuser sowie der 6 vorhandenen Wohnhäuser, eine von der GbR in Zusammenarbeit mit dem Abwasserzweckverband Dosse aufzustellende Container-Kläranlage sowie
- * die Trinkwasserversorgung der 66 geplanten Wohnhäuser.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen für die Erschließung des Wohnkomplexes „Schwante-Lindenweg“ sind:

- * Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Schwante zum Gebiet am Lindenweg M = 1:500 mit Grundstücksgrenzen
- * Bestandsplan Schwante, Gebiet Lindenweg/ Am Hörstegraben/ Neue Straße bis zum Vorfluter „Hörstegraben“ mit eingemessenen Geländehöhen/ Vermessungsbüro Schwenk/ Wanjura, 13347 Berlin, Nazarethkirchstraße 51, Tel. 030/ 460 07 90 vom Mai 1994, M = 1:500

- * Gutachten über die Untergrundverhältnisse im Bereich des zu bebauenden Geländes zwischen dem Lindenweg, Am Hörstegraben und Neue Straße in Schwante vom 10.06.1994, erarbeitet von Dipl.-Ing. Pollak, beratender Ingenieur für Grundbau, Bodenmechanik und Bodendynamik/ Gründungsgutachter
- * Vertrag zwischen Herrn Architekt A. J. Schaade, Berlin, und dem Ing.-Büro Merkel + Sellin, Büro Potsdam vom 11.05.1994 über die Abwicklung der diversen Planungsaufgaben, insbesondere dieses Bebauungsplanes
- * Gesamteinwohnerzahl in den 66 Eigenheimwohnhäusern nach Angaben von Herrn Architekt A. J. Schaade, Mai 1994 = 250 WEG.

Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird westlich und nördlich vom Lindenweg mit direktem Anschluß zum Dorfgebiet Schwante erschlossen. Die Zuwegung in das Plangebiet soll über den Lindenweg mit Anschluß an die neu herzustellenden Straßen „Am Hörstegraben“ und „Neue Straße“ sowie durch die direkte Erschließungszuwegung erfolgen, um einen geordneten Verkehrsablauf in der geplanten verkehrsberuhigten Wohnzone herzustellen. Dies soll z. B. durch Einbahnstraßen erreicht werden. Im Innenbereich des Plangebietes soll eine Freifläche als Kommunikations- und Spielfläche erschlossen werden, welche von den Grundstückseigentümern (GbR) der Gemeinde Schwante überlassen werden soll.

Einbindung der Planung

Die vorgesehene Planung vollzieht sich im Rahmen des Bebauungsplanes, der diesen Bereich als Wohngebiet vorsieht. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Erweiterung vorhandener bzw. jetzt genehmigter Wohnbebauungen vor. Es ist somit zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungsflächen eine Zuwegung ohne Mehrfachzuwegung möglich. Durch die vorgelegte Planung werden die Ziele der Gemeinde auch im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung erreicht.

3. Planung

Art und Maß der Nutzung des Baugebietes

Der Bebauungsplan weist die Nutzung eines Wohngebietes gemäß der Bau- und Nutzungsverordnung auf und schließt sich somit an die vorhandene Bebauung des Dorfes Schwante an. Für den Planungsbereich ist das allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Zulässig sind lediglich Wohngebäude sowie der Ver- und Entsorgung dienende Einrichtung wie Arztpraxen, Trafo etc. Eine Zulassung von Tankstellen wird ausgeschlossen.

Textliche Festsetzungen

Errichtung von 66 Einfamilienhäusern

1. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

2. Sichtdreiecke

Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante hinausragen.

3. Dachneigung und Bedachung

Zulässige Dachneigung 38° - 48°, Bedachung mit Pfanneneindeckung in klassischem Rot bis Ziegelrot und Graphit. Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

4. Fassaden

Durchgehende Glasflächen sind unzulässig. Die Fassadengestaltung ist in Putz, Klinker und teilweiser Holzverkleidung auszuführen. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Bau NVO)

0.2 Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)

0.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Bau NVO)

Bauweise

EH Nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig
DH

Fläche des Geltungsbereiches ca. 71.800 m²

abzüglich vorgesehener Verkehrsanlagen und
Parkflächen im Straßenraum sowie vorhandener
Wege ausgebaut ./ 10.400 m²

überbaubare Grundstücksfläche 61.400 m²

x 0,2 GRZ = GRF = 12.280 m²

x 0,4 GFZ = GF = 24.560 m²

GRF pro Einheit ca. 186 m²
GF pro Einheit ca. 372 m²

III. Wirkungen auf das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich im Planungsgebiet deutlich verändern. Die fließenden Übergänge zwischen Siedlung und freier Landschaft werden aufgehoben werden und in diesem Bereich ein völlig neues Ortsbild entstehen.

Die erfolgte Ausgrenzung einer Fläche aus dem Plangebiet mindert diese Auswirkungen, ändert jedoch nichts grundsätzlich an diesem Fakt. Darüber hinaus wird früher oder später auch diese Fläche bebaut werden.

Durch die relativ geringe Bebauungsdichte mit einer GFZ von 0,2 wird es jedoch möglich, einen hohen Grünflächenanteil in der Siedlung zu sichern. Damit kann das Ortsbild dem ländlichen Charakter entsprechend neu gestaltet und ein städtischer Siedlungscharakter weitgehend vermieden werden. Dazu soll insbesondere die Festsetzung von Pflanzgeboten beitragen, womit verhindert werden soll, daß landschaftsuntypische Gehölze in der Siedlung einen dominierenden Charakter einnehmen können.

Allerdings sind zunächst mit dem Neubau der Häuser deutliche Veränderungen des Ortsbildes verbunden, da eine bisher offene Fläche beseitigt wird und die Einbindung der neuen Siedlung in die Landschaft durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, auch bei sofortiger Realisierung der festgesetzten Maßnahmen, einen längeren Zeitraum beanspruchen wird.

Durch Festlegungen im Grünordnungsplan zur Gestaltung der Freiflächen mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern kann eine Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Aufgestellt:

Axel J. Schaade
Architekturbüro
Heerstr. 616
13591 Berlin



Tel. 030/363 80 11

Berlin, 19. Oktober 1995