

## **Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan): -Wohnanlage Schwante / Mühlenweg 7-**

### **1. Zweck der Planung (§ 1 BauGB)**

Die Aufgabe der Bauleitplanung im Sinne des § 1 des BauGB ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Sie soll die Grundlage für die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in einem bestimmten, definierten Geltungsbereich schaffen.

**Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er soll zur Lösung des Konfliktes: - beliebige Ausnutzung der aus Art. 14 GG an sich abzuleitenden Baufreiheit einerseits und einer geordneten städtebaulichen Entwicklungsplanung im Sinne des Wohls der Allgemeinheit andererseits - beitragen.**

Der B-Plan muß deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit den Grundsätzen des § 1 BauGB, vereinbar sein und somit eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

### **2. Erfordernis des Bebauungsplanes ( § 1 Abs. 3 BauGB)**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein Investor beabsichtigt auf dem westlichen Teilstück des Baugrundstücks eine kleine Siedlung, bestehend aus freistehenden Doppelhäusern mit Carport zu errichten.

**Die Schaffung von Wohnraum und gleichzeitig die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ist ein dringendes öffentliches Interesse. (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 u. 4 BauGB)**

Das Planungsgebiet liegt am Rande der bebauten Ortslage in einem locker bebauten Wohngebiet um den Schloßpark von Schwante, gemäß GOP im Siedlungsbereich mit großen Gärten, "älterer Siedlungsbereich mit Gärten, Obst- und Ziergehölzen" Kennziffer 1212.2.

Die einzelnen Freiflächen und Baulücken in diesem Gebiet vermitteln nicht den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) insbesondere deshalb, weil an verschiedenen Stellen in jüngster Vergangenheit bereits verdichtet wurde. Deshalb können die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale im Sinne des Einfügens nach § 34 Abs.1 BauGB für das betreffende Grundstück nicht im

2  
notwendigen Maß aus der umgebenden vorhandenen Bebauung abgeleitet werden. Außerdem wäre aufgrund der Größe des Planungsgebietes eine gesonderte städtebauliche Entwicklung unabhängig von der Umgebung möglich. Planungsrechtlich liegt das Gebiet in einem sogenannten Außenbereich im Innenbereich.

Das Siedlungsgebiet am Mühlenweg, südlich des Schloßparks, erschlossen durch den Mühlenweg, ist das Verbindungsglied zwischen dem Dorfgebiet und bereits neu entstandenen, bzw. geplanten Wohnanlagen westlich des Schloßparkes, so daß es sinnvoll erscheint, in diesem Gebiet eine angemessene Fortentwicklung der Siedlungsstruktur zu forcieren. (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) Es wird ein Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Schwante werden und der Schloßpark wird somit sukzessiv in die Siedlungsstruktur der Gemeinde Schwante eingegliedert und als zentraler Erlebnisbereich für den Ort wichtig werden.

Um Planungsrecht zu erlangen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, die natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln § 1 Abs. 5 Satz 1) hält es die Gemeinde für wichtig, für die geplante Wohnbebauung im bezeichneten Geltungsbereich einen vorzeitigen B-Plan aufzustellen, dies bringt sie mit dem Aufstellungsbeschluß vom 6. 4.1994 und dem Erweiterungsbeschluß vom 1. 9.1994 zum Ausdruck.

Da sich die geplante bauliche Nutzung innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen hält, reicht für das bezeichnete Vorhaben ein vorgezogener B-Plan aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und die städtebaulichen Fragen, insbesondere Erschließung und das Maß der baulichen Ordnung, zu klären..

**Planungsanlaß des B-Planes ist:**

- die Absicht und die Erforderlichkeit, aus allgemeinen städtebaulichen Gründen der weiteren Entwicklung des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks westlich des Schloßparkes entsprechend der planerischen Konzeption zu ordnen.

Das Vorhaben dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG werden die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan dargestellt.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich gemäß des Aufstellungsbeschlußes umfaßte eine Fläche von ca. 1ha und beinhaltete das gesamte Grundstück: Gemarkung Schwante, Flur 6, Flurstück 67. Die vorhandene Hofstelle auf dem Grundstück, Bestand Müller mit einer Größe von ca. 2.436 qm, wird als unveränderter Bestand festgelegt und nicht beplant. Der Geltungsbereich unfaßt somit nur noch 7.564qm.

Das Planungsgrundstück wird wie folgt begrenzt:

|           |      |                              |
|-----------|------|------------------------------|
| im Norden | 74   | Grünfläch des Schloßparks    |
| im Osten  | 68   | Grünfläche                   |
|           | 67   | Bestand Hofstelle Müller     |
| im Süden  | 66   | Straße Mühlenweg             |
|           | 67   | Bestand der Hofstelle Müller |
| im Westen | 65/1 | Grünfläche                   |
|           | 65/2 | Hofstelle                    |
|           | 65/3 | Hofstelle                    |

#### 4. allgemeine örtliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet liegt südlich der Dorflage in einem locker bebauten Ortsteil von Schwante, baurechtlich im sog. Außenbereich im Innenbereich an einer öffentlichen Erschließungsstraße "Mühlenweg", die sich in Baulast der Gemeinde Schwante befindet.

Der Ort Schwante liegt im Kreis Oberhavel und gehört zum Amt Oberkrämer.

Die Verdichtung innerhalb der Dorflage wird vor allem auf Einzelstandorte beschränkt sein und den Bedarf ortsansässiger Bauherren befriedigen. Um eine Erhöhung der Einwohner zu forcieren, muß die Gemeinde entsprechende Flächen am Rande der einzelnen Siedlungsflecken bzw. am Ortsrand zur Bebauung freigeben und damit den Ort verdichten und abrunden.

Dabei darf nicht der Fehler gemacht werden, nur an den Straßen entlang Bauland auszuweisen, da dies den Ort zersiedeln und einen unrationellen Flächenverbrauch zur Folge hätte.

Die Erfahrungen zeigen, daß nur kleine Grundstücke vom privaten Bauherrn gewünscht werden.

Da das angedachte Vorhaben in einer kurzen Frist realisiert werden soll und die Gemeinde bestrebt ist, durch rationellen Flächenverbrauch ein Höchstmaß an Einwohnern zu bekommen, ohne die ortstypische Bebauungsstruktur, überwiegend eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, aufzugeben, sind Grundstücksparzellen um 400 qm anzustreben.

#### 5. vorbereitende oder übergeordnete Planungen

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines bereits rechtsgültigen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 9 BauGB.

Das Grundstück liegt auch nicht in einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB bzw. einer Satzung nach § 4 Abs. 2a oder 4 des BauGB-MaßnahmenG.

Die Gemeinde Schwante besitzt keinen rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 246a Abs.1 Pkt.3 für das Gesamtgebiet südlich des Schloßparks durch die Gemeinde Schwante ist in

absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da die Gemeinde die Planungskosten und die Vorfinanzierung der Erschließung nicht aufbringen kann.

Es wurden schon Vorhaben über VE-Plan-Verfahren im Gemeindegebiet realisiert. Im vergangenen Jahr wurde eine gemeindeübergreifende Rahmenplanung für die Amtsgemeinden des Amtes Oberkrämer in Auftrag gegeben, die aber noch nicht fertiggestellt wurde.

## **6. Umweltverträglichkeit und daraus resultierende Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Beurteilung des Bestandes**

(Hinweis: Für diese Bewertung ist der Grünordnungsplan gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG maßgebend)

Gemäß § 1 Abs. 5 Pkt. 2 BauGB hat die Gemeinde bei ihren Planungen insbesondere städtebauliche und soziale Belange wie "die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung" und gemäß § 1 Abs. 5 Pkt. 4 BauGB "die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" aber auch gemäß § 1 Abs. 5 Pkt. 7 BauGB "die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima" zu berücksichtigen, abzuwägen und zu optimieren.

Gleichzeitig sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Diese Auflistung der wichtigsten Ziele und zu berücksichtigenden Belange, die nach Bundesbaurecht zu beachten sind, läßt erkennen, daß der Bundesgesetzgeber einerseits den Gemeinden eine Planungspflicht zur Weiterentwicklung der Gemeindegebiete auferlegt, aber gleichzeitig den Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse ein beträchtliches Gewicht beimißt.

Das Vorhaben ist wie jedes Bauvorhaben ein Eingriff in Natur- und Landschaftshaushalt. Mit der baulichen Nutzung des Bodens sind verschiedene negative Wirkungen auf Boden, Landschaft und Natur verbunden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auf das nachweisbar notwendige Maß zu beschränken, um die Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanzenwelt zu erhalten.

Ziel der Festsetzungen des B-Planes ist es, die geplante Nutzung, Errichtung von Wohnhäusern, zu ermöglichen und den Eingriff so gering wie möglich zu halten, den -Verlust der natürlichen Fruchtbarkeit des Bodens- zu minimieren, durch Neuanpflanzungen von Großgrün und Maßnahmen der Landschaftspflege einen Ausgleich zu schaffen und die Siedlung harmonisch in die Landschaft einzubinden, so daß nach Beendigung des Eingriffs keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt.

Gleichzeitig muß gewährleistet sein, daß nicht zu stark in die private Nutzung des Grundstücks eingegriffen und reguliert wird, damit erstens das Eigentum und die freie Entfaltung der Persönlichkeit gewährleistet ( Art. 14 GG ) und zweitens die Nutzung des Grundstücks im Sinne des § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO und § 3 BauNVO gewahrt bleibt.

Die im Geltungsbereich liegende Fläche gliedert sich in Hofstelle im Südosten, in Gemüsegarten im Nordosten, in Obstgarten im Nordwesten und einer Gartenbrache im Südwesten. Der Gemüsegarten, die kleine Obstplantage und der Garten sind zZ. stillgelegt. Bei der kleinen Obstplantage handelt es sich dabei um große alte Obstbaumbestände (Äpfel, Birne, Pflaume). Sie sind jedoch zum Teil überaltert und über längere Zeit wurde kein Erhaltungsschnitt durchgeführt. Abgestorbene Kronteile sind häufig, viele Bäume tragen kaum Früchte. Im Unterwuchs hat sich großflächig eine dichte Hochstaudenflur aus Goldrute und Brennessel entwickelt.

Der Bereich des Obstgartens wurde nach Kartieranleitung für Biotope als "flächiger alter Obstbestand" Kennziffer 07170 durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Oberhavel bewertet. Er handelt sich damit nach § 32 BbgNatSchG um ein geschütztes Biotop.

Für dieses Gebiet wurde gemäß § 36 BbgNatSchG ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde gestellt.

Mit Bescheid vom 18. April 1995 Az. N 4-44711-119-fe wurde die beantragte Bebauung gemäß § 36 Abs. 1 Buchstabe b, Abs. 2 i.V.M. § 32 Abs. 1 Nr. 4 BbgNatSchG zugelassen. Die Ausnahmegenehmigung ergeht unter folgenden Nebenbedingungen:

- a) Die im GOP-Entwurf (vgl. GOP, Punkt 4 und 5 sowie textliche Festsetzungen) vorgeschlagene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich der Entfernung der Thujahecke und Neuanlage einer Laubhecke, sind bei Realisierung des Wohnbauvorhabens durchzuführen.
- b) Die Pflanz- und sonstigen Begrünungsmaßnahmen müssen bis spätestens ein Jahr nach Erstellung der Erschließungsstraße fertiggestellt worden sein.
- c) Die neuangelegten Pflanzungen sind durch den Investor, den Eigentümer oder durch beauftragte Dritte dauerhaft zu pflegen.
- d) Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel abzustimmen.
- e) Die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage wird vorbehalten.

Durch die Festsetzungen des B-Planes wird versucht, soviel wie möglich der Obstbäume zu erhalten.

Die nordöstliche (Gemüsegarten) und südwestliche Teilfläche (Brachfläche) sind gehölzfrei.

Das Grundstück ist rundum gut eingegrünt, entlang des Mühlenwegs durch eine 2 m hohe Thuja-Hecke, die als fremdes Nadelgehölz nicht in das typische Dorfbild passt, an der westlichen und östlichen Grenze stehen mehr oder weniger dicht Sträucher und Heister.

Im Norden grenzt das Grundstück direkt an den Gehölzrand des Schlossparkes mit rund 15 - 20 m hohen Linden und Eichen. Vereinzelt stehen auch hier Sträucher.

## **6. 2 Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Maßnahmen sind im einzelnen:

1. Erhalt des Obstbaumbestandes
2. Begrenzung der Bodenversiegelung;
3. Schaffung von Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
4. Rückhaltung des Niederschlagswassers;

### **6. 2. 1 Erhalt des Obstbaumbestandes**

Durch die Größe des Baufensters, sowie durch die Lage der Erschließungsstraße wurde versucht, so viel wie möglich von den vorhandenen Obstbäumen zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), da es sich um ein geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG handelt.

Der Obstbaumbestand ist gemäß Planzeichenverordnung umgrenzt, in diesem Bereich darf der vorhandene Bestand an Obstbäumen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist, der diesbezügliche Nachweis ist im Baugenehmigungsantrag mit dem Bestandsplan (amtlicher Lageplan) zu erbringen. Die östliche bestehende Obstbaumreihe soll nach Bauende als Straßenbegleitgrün am linken Rand des Wohnweges stehen. Je nach Zustand des Baumes und nach Lage der Einfahrt sollen diese Bäume erhalten werden. Jeder in diese Reihe entfernte Baum soll als "Hausbaum" im neu entstehenden privaten Vorgarten als Obstbaum nach Liste A ersetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **6. 2. 2. Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung**

Eine Beschränkung der Bodenversiegelung wirkt sich auf die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt günstig aus. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB), ebenso "die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie

das Klima" ( § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ) und nicht zuletzt der schonende Umgang mit Grund und Boden ( § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ) berücksichtigt.

#### **a) Maß der baulichen Nutzung**

Durch das Maß der baulichen Nutzung von GRZ = 0,2 wird die Versiegelung im wesentlichen bestimmt. Dieser Wert liegt damit unter dem zulässigen Höchstmaß des § 17 BauNVO und passt sich dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung in der umgebenen Siedlungsstruktur des Planungsgebietes an, sichert gleichzeitig ein Größtmaß an "pauschaler" Grünfläche auf dem privaten Grundstück. Damit sich die Gebäude in die Umgebungsbebauung eingliedern wird die GFZ = 0,3 festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 1) Die Geschoßfläche wird nur durch die Grundfläche der Vollgeschosse bestimmt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen und der zu ihnen gehörenden Treppenträumen in anderen Geschossen (Geschosse, die nicht Vollgeschosse sind) werden in der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.

Um den max. Versiegelungsgrad zu sichern sind Garagen und Carports nur in der überbaubaren Fläche im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig. ( § 23 Abs. 5) Wird von dieser Festsetzung eine Befreiung nach § 31 BauGB erteilt, so ist die Fassade der Garage bzw. des Carports, oder das Dach der Garage bzw. des Carports zu begrünen und der notwendige Ausgleich nachzuweisen. Stellplätze für PKW sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **b) Verkehrsflächen (Wohnweg und Stellplätze)**

Die Versiegelung durch Verkehrsfläche wird durch den Mindestquerschnitt sowie durch Wahl der Befestigung, in Mittel- oder Größpflaster mit offener Fuge auf Sand- und Kiesunterbau, auf ein Minimum beschränkt. Da es sich um einen befahrbaren Wohnweg handelt, wird die Verkehrsfläche als Mischfläche ausgebildet. Zufahrten und Stellplätze für PKW auf dem privaten Grundstück müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen oder mit wasser- und luftdurchlässigen, sogenannten "ÖKO-Steinen" mit offener Rasen- oder Drainfuge auf Sand- und Kiesunterbau herzustellen. Die notwendigen PKW-Abstellflächen sind außerhalb der überbaubaren Fläche möglich, dabei ist besonders auf einen geringen Versiegelungsgrad zu achten. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB iVm. § 89 Abs. 1 BbgBO)

### **6. 2. 3. Schaffung von Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

#### **- Baugrenzen**

Durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Fläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB iVm. § 23 BauNVO) und gleichzeitig werden zusammenhängende Grünflächen geschaffen, die natürliche Versickerung von Regenwasser ermöglichen, zum Ausgleich des Wasserhaushaltes beitragen, einen klimatischen und lufthygienischen Beitrag leisten, das Kleinklima und die natürliche Bodenfunktion im Planungsgebiet verbessern, Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt bilden (Brut-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten ) und nicht zuletzt das Wohnumfeld verbessern

(Windschutz und Beschattung) und somit den Wohnwert erhöhen und gleichzeitig wird das Orts- und Landschaftsbild in charakteristischer Weise geprägt und die Siedlung harmonisch in die Landschaft eingebunden..

Durch die Baugrenzen wird der mögliche Hausstandort näher bestimmt und festgelegt, wo auf dem privaten Grundstück sonstige Grünflächen (Haus- und Vorgarten) entstehen.

Die nicht überbaubare Fläche ist im Sinne einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ) dabei sind die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Die privaten Grünflächen sind die durch Baugrenze festgelegten nicht überbaubaren Flächen. Insbesondere die privaten Hausgärten sind mit Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) belegt. Im südlichen Bereich müssen pro Grundstück mindestens zwei Obstbäume, im nördlichen Teil müssen pro 200qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum angepflanzt werden.

Dies sind erhebliche Gestaltungs- und Nutzungsbeschränkungen der betreffenden Grundstücke. Diese Pflanzbindung dient dem Ersatz des durch die Baumaßnahmen entfernten alten durch § 32 BbgNatSchG geschützten Obstbaumbestandes. Die nichtüberbaubaren Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB , "privater Vorgarten" sind vom Eigentümer im Sinne einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB )

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Obstwiese ist die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie wird flächenmäßig mit dem entsprechenden Planzeichen festgelegt und durch zeichnerische und textliche Festsetzungen näher beschrieben. Hier sollen hochstämmige Obstbäume gepflanzt und eine Glatthaferwiese angesäht werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), die zweimal jährlich gemäht oder extensiv beweidet wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Rand des Schloßparkes soll geschützt werden. Es wird daher die Anlage eines drei Meter breiten Gebüschsaumes aus heimischen Gehölzen festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dieser Bereich ist neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen und soll den ungesteuerten Durchgang zum Schloßpark verhindern.

Die Thuja-Hecke entlang des Mühlenweges soll durch eine Laubhecke ersetzt werden. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraße sind mind. 6 Mährische Ebereschen als Straßenbäume anzupflanzen. (§ 9 abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Begrünungsmaßnahmen sind umgehend im Anschluß nach den Bauarbeiten zu beginnen und spätestens bis Fertigstellung des Wohngebietes zu vollenden. Die fachgerechte Pflanzung schließt die Bodenverbesserung, Düngung mit vorzugsweise organischen Substraten, die Verankerung und die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen Verdunstung und Wildverbiß sowie die



Fertigstellungspflege ein. Pflanzen, die nicht angewachsen sind, sind zu ersetzen. Die DIN 18916 ist zu beachten. Bei Obstgehölzen sind Entwicklungsmaßnahmen über die Entwicklungspflege hinaus auszuführen, zB. Erziehungschnitt, Verbißschutz, Offenhalten oder Mulchen der Baumscheibe. Obstbäume bedürfen einer extensiven aber regelmäßigen Pflege: 1. Erhaltungsschnitt – Kulturschnitt am Abstand von 3 bis 4 Jahren während des Winters; 2. Kontrolle auf Schädlingsbefall und Krankheit, bei Bedarf sind Methoden des biologischen oder technischen Pflanzenschutzes anzuwenden; 3. Wiesenpflege, Obstwiesen sollen 1 bis 2 mal jährlich gemäht oder extensiv beweidet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **6. 2. 4. Rückhaltung des Niederschlagwassers**

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich der Dachflächen versickert in der offenen Vegetationsfläche der einzelnen privaten Grundstücke. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück hat vor allem eine stabilisierende Auswirkung auf den Wasserhaushalt, gleichzeitig wirkt es sich günstig auf den Boden, das Kleinklima im Umfeld und auf die Tier- und Pflanzenwelt aus. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

### **7. städtebauliche Planinhalte und Festsetzungen**

#### **7. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),**

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, es dient dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Es paßt sich so in die Art der umgebenden Nutzung ein und der Gebietscharakter mit der vorwiegenden Wohnnutzung wird betont. (§ 1 Abs.5 Nr. 1, 4 BauGB)

Mit diesem Vorhaben wird für 11 Familien, ca 30 Bürgern Wohnraum geschaffen, die dringend benötigten Wohnraum in Geschoßbauten freimachen. (§ 1 Abs. 5 Nr.2 BauGB)

Mit der geplanten Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnhausstruktur, die der ländlichen Lage unweit des Dorfgebietes gerecht wird und sich in die vorhandene Baustruktur eingliedert. Durch die Wahl einer Doppelhausbebauung wird der Flächenbedarf rationell eingesetzt.

## 7. 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO zulässig, da nur dies ortsüblich ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenze festgesetzt. (§ 23 BauNVO).

## 7. 3 Gestaltung (§ 89 BbgO)

Die Wohnhäuser sind aus den historischen Bauformen des Umfeldes zu entwickeln und sollen trotzdem dem individuellen Gestaltungswillen des Bauherrn und den Anforderungen an moderner Architektur gerecht werden.

Das Verkehrsaufkommen ist sehr gering, es resultiert aus der Nutzung der Anwohner und Besucher des Wohngebietes. Der Wohnweg wird nach der notwendigen Mindestbreite, höchstens 4,75 m, bemessen und dem Fußgänger, dem Verweilen und Spielen wird der Vorrang gewährt. Die Erschließungsstraße ist als Mischprofil mit notwendigen Ausweichstellen und Verkehrsgrünflächen, in Mittel- oder Großpflaster ( 8 bis 16cm Kantenlänge) mit offener Fuge auf Sand- und Kiesunterbau auszubilden. Die Bordsteine sind abzusenken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB iVm. § 89 Abs.1 Pkt.1 BbgBO) Die Ausbildung des Straßenprofils wird von der Belastung und den Abmaßen der Feuerwehr und des Müllautos bestimmt. Mit den Gestaltungsfestsetzungen der Straße wird einmal der Versiegelungsgrad wie unter Pkt. 6.1.2. bereits beschrieben optimiert und gleichzeitig wird die Straße ein gestalterischer Schwerpunkt in der dörflichen Siedlungsstruktur und der vielfältigen Nutzung des Wohnfeldes angepaßt

Die Ausweisung der Verkehrsfläche als Mischfläche und die nicht eingezäunten Vorgärten unterstreichen den Charakter einer offenen Wohnanlage. Die Carports sind so anzuordnen, daß vor dem Carport das Abstellen eines Zweitwagens oder Gäste-PKW's möglich wird.

## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt an der ungünstigsten Stelle ca. 200 m von einer im Norden liegenden Rinderanlage entfernt.

Bei ungünstigsten Windverhältnissen kann es daher zu einer dorftypischen Geruchsimmission kommen. Dabei handelt es sich aber keineswegs um eine gesundheitsgefährdende Geruchsbelästigung, sondern um eine allgemeine Belästigung, die sich im abwägungsrelevanten Bereich bewegt.

Unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ist eine vorh. Vorbelastung der Zumutbarkeit in Rechnung zu stellen.

Im Entwicklungsbereich des Emittenten, hier Rinderstall, sind bereits Wohnhäuser mit einem Abstand von bis zu 70 m vorhanden und für diese sind die Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar. Somit können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter zum Emittenten errichtet werden sollen, nicht unzumutbar sein. Man füllt hier eine vorhandene Bebauung auf und rückt mit der Wohnbebauung nicht näher an die emittierende Anlage heran, so daß auch für das Rinderkombinat keine immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen infolge der hinzukommenden Wohnbebauung zu befürchten sind und auch keine sichtbare "Sensibilisierung" stattfindet.

## 9. Erschließung

Für die Erschließung des Standortes werden erforderlich:

### Wasserversorgung:

Anschluß der einzelnen Grundstücke an die in Schwante vorhandene zentrale Trinkwasserversorgung.

### Abwasserentsorgung:

Die Realisierung einer zentralen Abwasserversorgung ist in absehbarer Zeit geplant. Es wird für die Entsorgung vorerst eine Sammelanlage vorgesehen, die dann im Zuge der zentralen Anschlußarbeiten an das Abwassernetz angeschlossen werden kann. Schwante ist Mitglied des Zweckverbandes Kremmen, somit ist eine regelmäßige Entleerung der Sammelgrube und eine einwandfreie und schadlose Abwasserbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage (Klärwerk Kremmen) gewährleistet.

### Wärmeversorgung:

Noch in diesem Jahr soll Schwante mit Erdgas versorgt werden, so daß für die Häuser eine Beheizung mit Erdgas vorgesehen wird.

### Fernmeldeversorgung:

Das Gebiet kann ohne Schwierigkeit an das vorhandene gut ausgebaute Fernmeldenetz angeschlossen werden.

### Energieversorgung:

Die Versorgung der Wohnparkes mit elektrischer Energie ist mit dem zuständigen Energiewerkes abzustimmen.

Die Erschließungspflicht wird zu 100% dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag gemäß §124 BauGB übertragen.

## 10. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung von Schwante hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 6.4.1994 mit Beschluß-Nr. SC 27/94 beschlossen, für das Gebiet: Gemarkung Schwante, Flur 6, Teilstück aus Flurstück 67 einen B-Plan aufzustellen.

2. Die Gemeindevertretung von Schwante hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 1. 9. 1994 mit Beschluß-Nr SC 58/94 beschlossen den Geltungsbereich des B-Plan. "Wohnanlage Schwante/Mühlenweg 7" auf das Grundstück: Gemarkung Schwante, Flur 6, Flurstück 67 zu erweitern.

3. Mit Anschreiben vom 28. 6. 1994 hat die Gemeinde Schwante beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 246a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB gestellt.

4. Mit Anschreiben vom 28. 6. 1994 hat die Gemeinde Schwante beim Landkreis Oberhavel die kreisplanerische Anfrage gestellt.

5. In der Gemeindevertretersitzung am 1. 9. 1994 wurde der B-Plan: "Wohnanlage Schwante / Mühlenweg 7" im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erläutert und diskutiert.

6. Die Gemeindevertretung hat am 1. 9. 1994 den Entwurf des B-Planes: "Wohnanlage Schwante / Mühlenweg 7" und den Entwurf des Grünordnungsplanes (GOP) zum B-Plan: "Wohnanlage Schwante / Mühlenweg 7" gebilligt und mit Beschluß-Nr. SC 59 / 94 zur Auslegung bestimmt. Die Begründung des B-Planes wurde gebilligt.

7. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Blatt 1, und dem dazugehörigen GOP mit dessen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Blatt 2, dem dazugehörigen Erläuterungsbericht sowie die Begründung zum B-Plan haben in der Zeit vom 12. 9. 1994 bis 17. 10. 1994 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7.15 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 7.15 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 7.15 - 13.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Bauamt des Amtes Eichstädt ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß während dieser Auslegungsfrist jedermann Gelegenheit zur Erörterung der Planung hat und Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 2. 9. 1994 bis zum 18. 10. 1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden idR. mit Schreiben vom 5. 9. 1994 (siehe gesonderte Auflistung) gemäß §§ 4 und 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert .

9. Der Grünordnungsplan zum B-Plan "Wohnanlage Schwante/Mühlenweg 7" wurde mit Schreiben vom 5. 9. 1994 der Fachbehörde zur Stellungnahme gemäß § 8 Abs. 1 vorgelegt und eine Stellungnahme eingeholt.
10. Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen in Potsdam und das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Abt. II Referat 23 in Potsdam wurde gemäß Pkt. II / 9 des Runderlasses Nr. 1 / 1994 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Beteiligung der TÖB im Bauleitplanverfahren mit Schreiben vom 5. 9. 1994 über die Planungsabsicht unterrichtet.
11. Die Gemeindevertretung von Schwante hat die nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen TÖB-Beteiligung gemäß § 4 BauGB iVm. § 2 Abs. 2 BauGB die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9. 3. 1995 geprüft und abgewogen, Beschluß- Nr. SC 96 / 95. Das Ergebnis wurde den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13. 3. 1995 mitgeteilt.
12. Mit Schreiben vom 21.12.1994 wurde ein Antrag auf Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) für ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop bei der zuständigen Behörde gestellt.
13. Der B-Plan wurde aufgrund der Auslegung und förmlichen TÖB-Beteiligung geändert und ergänzt, dadurch mußte er gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Mit Beschluß-Nr. SC 96 / 95 vom 9. 3. 1995 hat die Gemeindevertretung Schwante beschlossen, den aufgrund der Abwägung geänderten und ergänzten Entwurf des B-Planes erneut öffentlich gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz auszulegen.
14. Der 2. Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung zum B-Plan haben in der Zeit vom 28. 3. 1995 bis 11. 4. 1994 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7.15 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 7.15 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 7.15 - 13.30 Uhr nach § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich im Bauamt des Amtes Eichstädt ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß während dieser Auslegungsfrist jedermann Gelegenheit zur Erörterung der Planung hat und zu den Änderungen und Ergänzungen Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20. 3. 1995 bis zum 20. 4. 1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
15. Mit Schreiben vom 17. 3. 1995 wurden die TÖB und Nachbargemeinden von der erneuten Auslegung unterrichtet.
16. Die Festsetzungen des überarbeiteten GOP wurden in den B-Plan vollständig übernommen.

17. Die Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) für ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop wurde mit Bescheid Az. N 4-44711-119-fe vom 18.4.1995 erteilt.

18. Die Gemeindevertretung von Schwante hat die nach der zweiten öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung zu den Änderungen und Ergänzungen vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. 7. 1995 geprüft und mit Beschluß-Nr. 114/95 abgewogen. Das Ergebnis wurde den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 1. 8. 1995 mitgeteilt.

19. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden vom Vermesser als richtig bescheinigt.

20. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen (Teil A) und textlichen Festlegungen (Teil B) wurde am 13. 7. 1995 von der Gemeindevertretung mit Beschluß-Nr. SC 115/95 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde von der Gemeindevertretung Schwante gebilligt.

21. Die Genehmigung dieses B-Planes, bestehend aus Planzeichnung mit den zeichnerischen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.1995 AZ: OHV 06-611/95 vorbehaltlich des Ergebnisses der Erfüllung der aufgezählten Maßgaben erteilt.

22. Die Satzung wurde überarbeitet und ein Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung Schwante, Beschluß-Nr. SC 137/95 am 23.11.1995 gefaßt.

Hohenbruch, den 24. 11. 1995

*Christa Dietrich-Möller*  
Architektin  
Christa Dietrich-Möller



**Literaturnachweis:**

**Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz)** in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 473-479a; Art.2: Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 479)

**Grünordnungsplan gemäß §7 BbgNatSchG Bearbeitungsstand 13.12.1994 Gruppen for by- og landskabsplanlægning DK 6000 kolding Pakhustorvet 4, Planbearbeiter Dipl. Ing. M. Kessler**

**Bescheid vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Az. N 4-44711-119-fe vom 18. April 1995** Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 BbgNatSchG für geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG

**Stich/Porger/Steinbach/Jacob Stadtökologie in Bebauungsplänen** (Bauverlag)

**Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85** (Kirschbaum Verlag)

**Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-LP 2** (Kirschbaum Verlag)

**Müller/Weiss Baunutzungsverordnung Kommentar 7. Auflage** (Boorberg Verlag)

**Fickert Die Bauleitplanung** (Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH)

**Hammer Bauordnung im Bild** (Weka Verlag)

**Stephan Mitschang Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung** (Erich-Schmidt-Verlag)

**Boeddinghaus/Dieckmann BauNVO Kommentar 3. Auflage** (Jehle-Rehm Verlag)