

GEMEINDE SCHILDOW

WOHNGEBIET „TSCHAIKOWSKI - MEYERBEERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Planungsstand: 2001, geändert durch Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 1. 7. 2002

Auftraggeber: Gemeinde Schildow, vertreten durch das Bauamt der
Amtsverwaltung Schildow, Landkreis Oberhavel

Auftragnehmer: **STADTLANDPROJEKTE**
Stadtplanung Bauassessor Dipl. Ing. Georg Balzer,
Dorfplanung Pappelallee 22; 10437 Berlin
Stadtforschung Tel. / Fax: (030) 44 05 08 66

in Zusammenarbeit mit: **LAB**
Landschaftsplanung und Architektur Berlin GmbH
Am Treptower Park 41
12435 Berlin
Tel. (030) 55 09 430

INHALT:

Örtlicher Geltungsbereich	1
Rechtsgrundlage	1
1. Verfahrensablauf	1
2. Anlaß der Planung	2
3. Örtliche Verhältnisse	3
3.1. Das Plangebiet: Lage, Größe, Nutzung, Erschließung	3
3.2. Eigentumsverhältnisse	3
4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen	4
4.1. Flächennutzungsplan	4
4.2. Verbindliche Bauleitplanung	4
4.3. Sonstige Satzungen und Vorschriften	4
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
5.1. Allgemeine Ziele	4
5.2. Städtebauliche Ziele	4
5.3. Art der Nutzung	4
5.4. Maß der Nutzung	5
5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5.6. Flächenangaben	7
6. Sonstige Festsetzungen	7
6.1. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	7
6.2. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
7. Gestaltung baulicher Anlagen	8
7.1. Dachform	8
7.2. Nebenanlagen	8
7.3. Einfriedungen	9
8. Technische Infrastruktur	9
8.1. Individualverkehr	9
8.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas	9
9. Umweltverträglichkeit	10
9.1. Emissionen, Immissionen, Lärm	10
9.2. Beeinträchtigung auf angrenzende Schutzgebiete	10
9.3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	10
10. Bodendenkmalpflege	12
11. Bodenordnende Maßnahmen	12
12. Kosten für die Gemeinde	13

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 64 bis 73, 76 teilweise, 80, 81, 82/1, 82/2, 83/1, 83/2, 84 bis 89, 94 bis 103, 107 teilweise, 111 bis 120 der Flur 7 der Gemarkung Schildow.

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch BGBl. I S. 137 vom 16. 01. 1998, als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Für den Bebauungsplan gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Es gilt das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. 9. 1998 (BGBl. I S. 2994).

1. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 19.12.1994 vom 19. September 1994, veröffentlicht durch Aushang an den Anzeigetafeln (ortsüblich) eingeleitet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schildow liegt bisher im Entwurf vor. Daher hat der Bebauungsplan- Nr. 7 den Charakter eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 01.07.1996 bis 28.08.1996, veröffentlicht durch Aushang an den Anzeigetafeln (ortsüblich) statt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 09.07.1996 erstmalig vom Bebauungsplan - Verfahren zum B- Plan Nr. 7 in Schildow in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

3. Förmliche Bürgerbeteiligung

Die förmliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23.01.1997 bis 07.03.1997, veröffentlicht durch Aushang an den Anzeigetafeln (ortsüblich) statt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 31.01.1997 wiederholt über den weiteren Ablauf des Bebauungsplan-Verfahrens zum B-Plan Nr. 7 in Schildow in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

5. Beschluß der Gemeinde über Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluß

Die Gemeinde hat über Anregungen und Bedenken entschieden und den Bebauungsplan Nr. 7 als Satzung beschlossen (Beschluß vom 31. 3. 1998).

6. Überarbeitung des Bebauungsplanes und erneute Offenlage sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach Änderung und Korrektur von Planungszielen (beschlossen am 23. 10. 2000) hat sich die Gemeinde Schildow entschlossen, den Bebauungsplan nochmals gem. §3 Abs. 2 BauGB auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 2. Juli bis 3. August 2001 statt. Die erneut zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 21. 6. 2001 (Postausgang) über die Planungsziele der Gemeinde informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

7. Beschluß der Gemeinde über Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluß

Die Gemeinde hat über Anregungen und Bedenken entschieden und den geänderten Bebauungsplan Nr. 7 als Satzung beschlossen (Beschluß vom 26.11.2001).

8. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

Der Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schildow am 9. 4. 2002 mit Aktenzeichen 00716-02-39 mit Auflagen und Maßgaben genehmigt.

Die Gemeinde Schildow ist den Maßgaben mit Beschluß vom 01.07.2002 (Nr. 60/49/02) beigetreten.

Der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind aufgrund Erfüllung der auferlegten Maßgaben korrigiert worden und haben den Planungsstand Januar 2003.

2. Anlaß der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Schildow ist wegen der günstigen Lage zum Berliner Zentrum unverändert groß. Aufgrund der teilweise heterogenen Bebauung der Gemeinde ist jedoch nicht in allen Innenbereichen genügend Planungssicherheit vorhanden, um Bauanträge im Rahmen der Anwendungsmöglichkeiten des § 34 BauGB positiv zu bescheiden. Daher ist die Gemeinde gezwungen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB Bebauungspläne aufzustellen.

Die Gemeinde Schildow beabsichtigt ihre städtebauliche Entwicklung vorrangig durch die Ausweisung von vorhandenen und verfügbaren innerörtlichen Bauflächen zu gestalten. Diesem Ziel dient die Entwicklung des Gebietes Tschaikowskistraße/ Meyerbeerstraße. Aufgrund der vorhandenen

Voraussetzungen (Lage, Erschließung, städtebauliche Einordnung) kann der Bereich zu einem innerörtlichen Wohngebiet entwickelt werden.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1. Das Plangebiet: Lage, Größe, gegenwärtige Nutzung, Bestandsangaben, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde, der durch eine sehr lockere Bebauung mit einer geringen Dichte sowie einer insgesamt heterogenen städtebaulichen Gestaltung (wechselnde Baufluchten und Gebäudestellungen) gekennzeichnet ist. Die vorhandenen Grundstücke sind überwiegend von einzeln stehenden Gebäuden bebaut, es dominiert die Wohnnutzung. Prägend für den Bereich und besonders für das Plangebiet ist der außerordentlich hohe Bestand an groß gewachsenen Kiefern, der das Gebiet ökologisch aufwertet und Rahmenbedingungen für die behutsame Entwicklung setzt¹.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 4,4 ha. Das Gebiet ist teilweise bebaut, auch von Wochenendhäusern und Nebengebäuden in Fertigteilbauweise. Die Nutzung erfolgt hauptsächlich zu Erholungszwecken. In der warmen Jahreszeit werden die Gebäude teilweise auch als Zweitwohnsitz genutzt.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch durch die Tschaikowskistraße und die Meyerbeerstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Diese beiden Straßen sind gegenwärtig nicht ausgebaut. In unmittelbarer Nähe des Gebietes befinden sich wichtige überörtliche Straßen: Die B 96a (Berlin-Oranienburg) sowie eine Landesstraße (Berlin-Zehdenick). Diese Straßen besitzen Autobahnanschlüsse, die vom Plangebiet jeweils etwa 15 und 5 km entfernt sind. Darüber hinaus befindet sich Schildow in unmittelbarer Nähe eines S-Bahn-Anschlusses (S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle).

Das Plangebiet ist durch zentrale Trinkwasserversorgung, nicht jedoch mit einer zentralen Abwasserableitung erschlossen. Das anfallende Abwasser wird in Kleinsammlanlagen zurückgehalten und abgepumpt.

Die Stromversorgung für die bebauten Grundstücke ist gewährleistet. Gasleitungen der Erdgas Mark Brandenburg sind im Plangebiet vorhanden, jedoch keine Hausanschlüsse².

3.2. Eigentumsverhältnisse

Alle Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schildow.

¹ vgl. die entsprechenden Ausführungen des Grünordnungsplanes.

² Bei Baumaßnahmen sind Auskünfte über Trassenverlauf Gas / Elt einzuholen, Hinweise des Versorgungsträgers sind zu berücksichtigen.

4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schildow liegt im Entwurf vor. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 ist als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliche Festsetzungen für das Gebiet bestehen nicht.

4.3. Sonstige Satzungen und Vorschriften

Die Gemeinde Schildow befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BaumSchVO).

Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Schildow befindet nahezu vollständig im Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“. Weitere Satzungen und Vorschriften für das Gebiet bestehen nicht.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5.1. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnungsbaustandorte bei größtmöglicher Bewahrung des Baumbestandes bereit zu stellen. Die Gemeinde folgt damit dem Ziel der Verdichtung und Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche.

5.2. Städtebauliche Ziele

Wichtigstes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die behutsame Entwicklung des Gebietes mit Wohngebäuden unter Berücksichtigung der ökologischen Voraussetzungen. Aus diesem Grunde sind die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde sowie Auflagen der Kreisverwaltung und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Obergrenze der GRZ: 0,15; Berücksichtigung des Baumbestandes, keine Grundstücksteilung und damit mögliche dichte Bebauung) im Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird insgesamt durch die ausschließliche Wohnnutzung bei einer geringen überbaubaren Grundstücksgröße gewährleistet. Entsprechend dem städtebaulichen Charakter des Umfeldes soll ein Baugebiet entstehen, dessen Bebauung sich am Gehölzbestand orientiert, diesen schützt und durch angemessenen Ersatz zum Erhalt des Charakters des Gebietes beiträgt. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen trägt somit zu einer Einordnung des Plangebietes in das gesamte Umfeld bei.

5.3. Art der Nutzung

Für das Plangebiet sind ausschließliche Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem vorhandenen Umfeld, welches ebenso deutlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Die

Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ führt darüber hinaus zu keinen Störungen der angrenzenden Bebauung, der Charakter des gesamten Gebietes kann bewahrt werden. Neben der so möglichen Weiterentwicklung und Stabilisierung des gesamten Gebietes zu einem qualitätvollen Wohngebiet wird auch die Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes auf das mögliche Mindestmaß reduziert. Diesem Ziel dient auch der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluß der gem. § 3 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen (textl. Festsetzung Nr. 1).

Das Plangebiet ist neben der bisher vorhandenen Wohnnutzung auch geprägt durch eine Erholungszwecken dienende Nutzung, während das Umfeld bereits zu Wohnzwecken genutzt wird. Die geplante Wohnnutzung soll nicht durch weitergehende Nutzung, wie es die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulassen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) beeinträchtigt werden. Dies steht im Widerspruch zu den im Bebauungsplan- Aufstellungsbeschluß formulierten Zielen und den Vorgaben der Aufsichtsbehörden. Darüber hinaus würde mit der Zulässigkeit dieser Funktionen die Wohnruhe der Grundstücke beeinträchtigt werden, das Verkehrsaufkommen würde sich partiell erhöhen. Insgesamt würden diese Funktionen zu keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung des recht kleinen und homogenen Plangebietes führen.

5.4. Maß der Nutzung

Für die alle Baugebiete (WR 1 und WR 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für reine Wohngebiete wird damit weit unterschritten. Folgende Gründe sprechen für dieses geringe Nutzungsmaß:

- Die großen Baugrundstücke lassen eine geringe GFZ zu und ermöglichen dennoch eine angemessene Ausnutzung zu baulichen Zwecken.
- Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend geschützt werden, deshalb werden Baufenster ausgewiesen, die einer GRZ von etwa 0,15 entsprechen³.
- Der ökologische Wert der Grundstücke bleibt bei einer geringen Bebauungsdichte (und damit einer geringen Versiegelung) weitestgehend erhalten.
- Die geringe Bebauungsdichte fügt sich in das Umfeld ein, welches ebenfalls durch eine geringen Baudichte gekennzeichnet ist. Spannungen zwischen den Baugebieten können so vermieden werden.

Für alle Baugebiete ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die durch mögliche Nebengeschosse sich somit insgesamt ergebende Bruttogeschosßfläche genügt nach Auffassung der Gemeinde, den Wünschen der Grundstückseigentümern nach ausreichender Wohnfläche entgegenzukommen. Darüberhinaus entspricht diese Geschosßzahl auch den Wohngebäuden im Umfeld.

Die Gemeinde hat sich in ihrem Aufstellungsbeschluß dazu bekannt, Grundstücksteilungen im Plangebiet zu unterbinden⁴. Eine Aufnahme dieses Zieles

³ Ziel des Aufstellungsbeschlusses und Vorgabe der Aufsichtsbehörden

als Festsetzung in den Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich. Daher wird für das Baugebiet WR 1 ein Mindestmaß für die Baugrundstücke festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 2). Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen wird im Bebauungsplan eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt⁵. Grundstücksteilungen mit dem Ziel der nachträglichen Verdichtung sind später daher nicht mehr wahrscheinlich, da das Ausnutzen von kleinen Restflächen zu Wohnzwecken nicht wirtschaftlich erscheint. Die Gemeinde hat sich zur nunmehrigen Mindestgröße von 500 gegenüber den früheren Planungsständen entschlossen, um eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke, die eine Fläche über 1.000m² besitzen, zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen auch Doppelhäuser möglich sein.

Das Baugebiet WR 2 besitzt schon jetzt kleine Grundstücke durch Teilung (notariell beurkundet). Daher bleibt das Baugebiet WR 2 von diesen Festsetzungen unberührt⁶.

Für die Baugebiete WR 1 und WR 2 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3). Damit kann gewährleistet werden, daß die Zunahme der Wohnungen in den Baugebieten im Vergleich zum Umfeld nicht zu einer erheblichen Umstrukturierung des Plangebietes führt. Weiterhin wird so unterbunden, daß durch die Einrichtung mehrerer kleinerer Wohnungen in den Wohngebäuden die Gebietsstruktur beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzung von höchstens zwei Wohnungen je Grundstück wird eine übermäßige Nutzung durch Mietwohnungen, Appartements, notwendige Parkplätze, Zufahrten etc. verhindert. Der vorhandene Charakter des Gebietes wird bewahrt.

Ziel des Bebauungsplan- Aufstellungsbeschlusses ist es, den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Errichtung von Familienheimen zu schaffen. Daher sollen auch je Grundstück höchstens zwei Wohnungen errichtet werden können. Den Eigentümern wird somit ermöglicht, neben eigenem Wohnraum auch eine Einliegerwohnung (z.B. für zu pflegende Angehörige o.ä.) zu integrieren.

5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten WR 1 und WR 2 sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die nunmehr erfolgte Erweiterung der Zulässigkeit auch auf Doppelhäuser betrachtet die Gemeinde als Klarstellung. In den bisherigen Planungsständen waren Einzelhäuser mit höchstens 2 WE zulässig. Der damit mögliche Bau von „verdeckten Doppel-

⁴ Die Kreisverwaltung Oranienburg sowie das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg haben dieses Ziel als Bedingung für die Planungsförderung der Gemeinde als Auflage erteilt. Damit soll eine Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksstruktur bezweckt und mögliche Nachverdichtungen durch Grundstücksteilungen mit späterer nachträglicher Bebauung ausgeschlossen werden.

⁵ Das kleinste Grundstück im Baugebiet WR 1 besitzt eine Größe von ca. 680 m².

⁶ Die ehemalige Gliederung des Plangebietes in 4 Baugebiete wurde auf Empfehlung des Landkreises Oberhavel zum gegenwärtigen Planungsstand vereinfacht, da sich die Plangebiete WR 1 und WR 2 lediglich durch die textliche Festsetzung Nr. 2 „Mindestmaße für Baugebiete“ unterscheiden. Die im Entwurf noch dargestellten Plangebiete WR 1, WR 2 und WR 3 sind bezüglich ihrer zeichnerischen und textlichen Festsetzungen identisch, wurden jedoch durch öffentliche Straßen getrennt. Sie werden nunmehr als WR 1 dargestellt.

häusern" wird somit unnötig. Das festgesetzte Maß der Nutzung wird damit nicht verändert.

Diese Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) entspricht der vorhandenen Bauweise der das Plangebiet umgebenden Grundstücke. Zudem ermöglicht diese offene Bauweise eine Durchlüftung des Gebietes. Die im Plangebiet entstehende Frischluft kann ungehindert abfließen. Weiterhin wird durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern der Charakter des Gebietes als „Waldgebiet“ mit Wohngebäuden erhalten, die Beeinträchtigung dieser Prägung durch größere Gebäude (Hausgruppen oder geschlossene Bauweise) wird vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, die städtebauliche Struktur des Plangebietes so zu entwickeln, dass jeweils frei stehende Gebäude zu errichten sind, die sich an der gegenwärtigen Struktur der Grundstücksverteilung im Plangebiet orientieren. Damit wird eine auch dem städtebaulichen Umfeld des Plangebietes angemessene Entwicklung ermöglicht.

Die Darstellung der Baufelder richtet sich maßgeblich nach der Position der zu schützenden Gehölze, um die Eingriffe auf den Grundstücken zu minimieren. Der so entstehende Eindruck einer „ungeordneten Bebauung“ durch das Fehlen einer einheitlichen Bauflucht ist beabsichtigt, da der Schutz der Gehölze vorrangig berücksichtigt werden muß⁷.

5.6. Flächenangaben

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Überbaubare Grundstücksflächen (Höchstmaß GRZ 0,15):	ca. 6.000 m ²
Verbleibende Grundstücksflächen:	ca. 3,3 ha
Verkehrsflächen:	0,5 ha
<hr/>	
Gesamtfläche:	4,4 ha

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Um einer übermäßigen Zahl von Zufahrten zu begegnen, die durch häufiges Ein- und Ausfahren der privaten Kfz zu einer Verunsicherung der Fußgänger und Radfahrer im reinen Wohngebiet führen kann, wird für jedes Grundstück nur eine Zufahrt festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung ist ebenso aus gestalterischen Gründen notwendig, um die durch mehrere Zufahrten mögliche negative Gestaltung des Ortsbildes zu verhindern. Damit einheitliche und homogene Einfriedungsbereiche entstehen, sollen die Zufahrten höchstens 3,50 Meter breit sein.

⁷ vgl. Aufstellungsbeschluss

6.2. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Baugebiet WR 2 ist auf dem Flurstück 83/ 1 eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht der Ver- und Entsorger der rückwärtigen Flurstücke 83/ 2 und 82/ 2 festgesetzt. Dieses Recht ermöglicht den Nutzern der rückwärtigen Flurstücke das ungehinderte Befahren sowie die Versorgung mit den notwendigen Medien (textl. Festsetzung Nr. 5)⁸.

Durch die Eigentümer der Flurstücke ist notariell beurkundet, die Flurstücke 82/ 1 sowie 83/ 1 zu einem Flurstück zusammenzulegen, sowie die rückwärtigen Flurstücke 82/ 2 und 83/ 2 ebenfalls zusammenzulegen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 83/ 1 ist im Grundbuch eingetragen und wird im B-Plan daher übernommen. Die Festsetzung im Bebauungsplan entspricht dem Willen der Eigentümer.

Um das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei möglichen Änderungen der Flurstücks- bzw- Grundstücksdisposition zu sichern, ist der Bezug zum Zeitpunkt der Planerstellung (19.7. 2000) aufgenommen worden.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung von Wohngebäuden auf den naturnahen und dicht bewachsenen Grundstücken zu ermöglichen. Um auch weiterhin das bisher qualitätvolle und ökologisch wertvolle Gebiet in seiner Gestaltung nicht zu beeinträchtigen, sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung (Dach) baulicher Anlagen getroffen worden (textl. Festsetzungen Nr. 6).

7.1. Dachform

Die Gestaltung der Dächer hat als Satteldach zu erfolgen, da Flachdächer im Umfeld des Plangebietes nicht charakteristisch sind. Die Dachneigung hat mindestens 28° zu betragen⁹.

7.2. Nebenanlagen

Damit sich Nebenanlagen in die Gestaltung der Grundstücke und der Baugebiete einfügen, müssen die Dächer der Nebenanlagen eine Dachneigung von mindestens 10° haben.

⁸ In den vorherigen Planzeichnungen war das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Flurstück 82/1 festgesetzt. Eine Prüfung ergab, das im Grundbuch die entsprechenden Dienstbarkeiten für das Flurstück 83/1 eingetragen sind. Daher wird im B-Plan (Stand Jan. 2003) das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß der Aussage des Grundbuches für das Flurstück 83/1 festgesetzt. Die ursprüngliche Darstellung im B-Plan folgte den Darstellungen eines Bauantrages. Die Änderung dieser zeichnerischen Festsetzung ist nach Auffassung der Gemeinde keine Änderung der Grundzüge der Planung, da nur ein sehr geringer Teil des Plangebietes davon betroffen ist. Eine erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird damit nicht erforderlich. Die betroffenen Eigentümer sind vom Bauamt Schildow über die Planänderung informiert und haben ihr schriftliches Einverständnis gegeben (siehe Verfahrensakte).

⁹ Die im Fertigteilhausbau möglichen Dachneigungen beginnen bei 28°.

7.3. Einfriedungen

Der räumliche Charakter der Baugebiete soll nicht durch eine Vielzahl von Einfriedungen unterschiedlichen Materials beeinträchtigt werden. Daher wird die Verwendung bestimmter Materialien entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 ausgeschlossen. Um den Artenaustausch sowie die Wanderung von kleinen Tieren (Insekten, Kleinsäuger u.a.) innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, sind Einfriedungen aus Maschendraht sowie geschlossenem Mauerwerk nicht zulässig. Um den Boden für besagte Kleintiere freizuhalten, sind ebenso Sockel von Zäunen, die aus Mauerwerk oder Betonteilen gefertigt und damit geschlossen sind, nicht zulässig. Um sowohl die räumliche Transparenz als auch den Artenaustausch zwischen benachbarten Grundstücken zu ermöglichen, sind Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk nicht zulässig.

8. Technische Infrastruktur

8.1. Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Meyerbeerstraße und Tschaikowskistraße) genügend erschlossen. Es besteht die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum zu parken. Stellplätze können auf den privaten Grundstücken ausreichend nachgewiesen werden.

8.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist nach Angaben der Wasser Nord GmbH & Co.KG fertiggestellt, so daß die individuellen Hausanschlüsse durch die Bauherren hergestellt werden können¹⁰.

Schmutzwasserkanäle liegen im Gebiet nicht an. Nach Auskunft des Zweckverbandes „Fließtal“ besteht die Möglichkeit, abflußlose Schmutzwassersammelgruben bis zur nutzungsfähigen Fertigstellung eines Schmutzwasserkanals zuzulassen. Durch die Bauherren ist die erforderliche Ausnahmegenehmigung beim Zweckverband „Fließtal“ formlos unter Beifügen eines Lageplanes mit Angaben zum Eigentümer und zum Grundstück sowie einer Baubeschreibung der geplanten Sammelgrube einzureichen¹¹.

Der Ver- bzw. Entsorgung der Grundstücke durch Einzel- Sammelanlagen wurde als Übergangslösung vom Landkreis Oberhavel zugestimmt. Unbeachtlich von dieser Übergangslösung bleibt der Anschluß der privaten Grundstücke an öffentliche Versorgungs- und Abflußleitungen entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger (Anschlußzwang).

Die Dimensionierung und technische Beschaffenheit der Sammelbehälter für Abwasser wird durch die zuständige Behörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens (Landkreis) bestimmt.

¹⁰ Auskunft der Wasser Nord vom 26. 6. 2001 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

¹¹ Stellungnahme des Zweckverbandes „Fließtal“ vom 7.1.1998

Die Elektroversorgung ist für die bisher genutzten Grundstücke gewährleistet. Weitere Grundstücke des Plangebietes können ebenfalls angeschlossen werden.

Im Plangebiet befindet sich Leitungsbestand der Erdgas Mark Brandenburg. Pläne des Versorgungsträgers zur Gasversorgung der Baugebiete liegen bisher nicht vor.

9. Umweltverträglichkeit

9.1. Emissionen, Immissionen, Lärm

Aufgrund der Festsetzung der Baugebiete als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO und des Ausschlusses der gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ist nicht damit zu rechnen, daß vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Quartiere beeinträchtigen und stören können. Ebenso wenig sind Immissionen bekannt, die einer Festsetzung der Baugebiete als Reine Wohngebiete widersprechen.

Durch die mögliche Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Da jedoch nur Anwohner den Verkehr verursachen, ist die damit verbundene zeitweise Erhöhung des Schallpegels von den Anwohnern der umliegenden Gebiete hinzunehmen und führt zu keiner Beeinträchtigung der Wohnruhe.

Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete kann durch die an das Plangebiet angrenzende (ca. 400 bis 600 m entfernte) B 96a hervorgerufen werden.

9.2. Beeinträchtigung auf angrenzende Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in nordöstlicher Richtung ca. 200 Meter eines schutzwürdigen Bereiches entfernt, der gem. Richtlinie 92/43/ EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Richtlinie) von der Bundesregierung an die Europäische Kommission als FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ gemeldet wurde.

Das geplante Vorhaben ist trotz seines geringen Abstandes aufgrund seiner Größe und seiner Lage innerhalb der bebauten Ortslage nicht geeignet, zu erheblichen Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen der Natura 2000- Gebiete zu führen¹².

9.3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes, da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen Vorhaben zuläßt, die als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 10 BbgNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesie-

¹² vgl. Schreiben des Landesumweltamtes Abt. Naturschutz vom 31. 7. 2001 innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

delten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, die im Zuge eines Eingriffs entstehen, müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden.

Nach § 12 (2) BbgNatSchG ist ein Eingriff dann ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild bzw. hier „Ortsbild“ landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Auf Grundlage einer Bestandserfassung und Bewertung wurde im Grünordnungsplan der Umfang des Eingriffs dargestellt und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen in Form von grünordnerischen Festsetzungen ermittelt.

Grünordnerische Festsetzungen, die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden können, sind in den Bebauungsplan zu integrieren. Das betrifft die Festsetzungen zu Art und Umfang von Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der von der Gemeinde Schildow am 21.11. 2001 beschlossene Bebauungsplan sah grünordnerische Festsetzungen vor (ehemals Nr. 12 und 13 ff). Im Zuge der Anpassung der Planung an die Maßgaben des Landkreises Oberhavel wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Korrektur der grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen. Dies war erforderlich, weil bezogen auf einzelne Festsetzungen die Rechtsgrundlage der Festsetzungen fehlte, bzw. kein Zusammenhang zwischen Ausgleichsmaßnahme und Eingriffsintensität bestand. Erforderlich war daher eine Neuformulierung der Festsetzungen, die einen Ausgleich entsprechend des vorzunehmenden Eingriffes ermöglicht und die auf den gesetzlichen Grundlagen basiert.

Im Ergebnis dieser Korrektur werden die nachfolgend begründeten Festsetzungen (Nr. 8 ff.) im Bebauungsplan aufgenommen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- **8.1.** Je angefangener versiegelter Fläche von 50 m² sind ein Laubbaum oder 2 Laubgehölze oder Sträucher oder 3 halbhohe Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je begonnener 100 m² Versiegelung ist zusätzlich ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit dieser Festsetzung ist es möglich, entsprechend der vorgesehenen zu versiegelnden Fläche unterschiedliche Gehölze zu pflanzen. Damit müssen Ausgleichsmaßnahmen je nach Eingriffsintensität erbracht werden. Die Größe der zu pflanzenden Gehölze nimmt Bezug auf die Pflanzliste, die zur Information der Eigentümer im Bebauungsplan aufgenommen wurde. Laubbäume sind in der Pflanzliste unter Nr. 1 zu finden, Laubgehölze oder Sträucher unter Nr. 3, halbhohe Laubgehölze unter Nr. 5.

- **8.2.** In den Reinen Wohngebieten sind Befestigungen von Zufahrten und Stellflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Versickerung anfallender Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist im Sinne eines naturhaushaltfreundlichen Umganges mit dem Wasser (Rückführung des Wassers in den Naturhaushalt bzw. -kreislauf) unbedingt

festzusetzen. Die Ausbildung der zur Erschließung dienenden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen mindert die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (es findet keine irreversible Beeinträchtigung statt) und gleichzeitig kann anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Festsetzungen zum Schutz von Gehölzen im Plangebiet sind nicht erforderlich, da diese durch die Baumschutzverordnung geschützt sind; ebenso der Ausgleich für zu fallende Gehölze im Plangebiet, unabhängig von einem Eingriff.

Der Grünordnungsplan enthält über die in den Bebauungsplan integrierbaren Festsetzungen hinaus u.a zeitliche Vorgaben, ausführliche Pflegehinweise und Maßnahmenbeschreibungen. Es handelt sich dabei um Inhalte, die nach § 9 BauGB nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Es wird empfohlen, die nach § 9 BauGB im Bebauungsplan nicht festsetzbaren Inhalte des Grünordnungsplanes in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Bei der Einhaltung der im Grünordnungsplan aufgestellten Festsetzungen ist der Eingriff im juristischen und damit maßgeblichen Sinne ausgeglichen; es bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurück. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet. Den geänderten textlichen grünordnerischen Festsetzungen hat die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel zugestimmt.

10. Bodendenkmalpflege

Im Vorhabenbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum (Außenstelle Prignitz- Havelland, Forstweg 1, Haus 4 14656 Brieselang, Tel. 033232 – 369 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (Tel. 03301 – 601 351) anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

12. Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Die Gemeinde sieht vor, notwendige Erschließungskosten bzw. die Anteile die von der Gemeinde zu erbringen sind, durch Vertrag auf die Anlieger und die Begünstigten umzulegen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Notwendigkeit des weiteren Ausbaus der Straßen des Plangebietes und hat vor, diese in Abhängigkeit der Finanzlage anzugehen, muß jedoch innerhalb des Gemeindegebietes eine Prioritäten-
setzung vornehmen, da auch andere Gemeindegebiete mit Erschließungs-
anlagen auszustatten sind.

Dies entspricht den rechtlichen Voraussetzungen, die z.B. im sechsten Teil des Baugesetzbuches „Erschließung“ erläutert sind. Gemäß § 123 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf Erschließung. Sollte das Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden, behält sich die Gemeinde die Übertragung der Kosten auf die Anlieger vor (§ 124 Abs. 1 BauGB).

Schildow, den

Der Bürgermeister