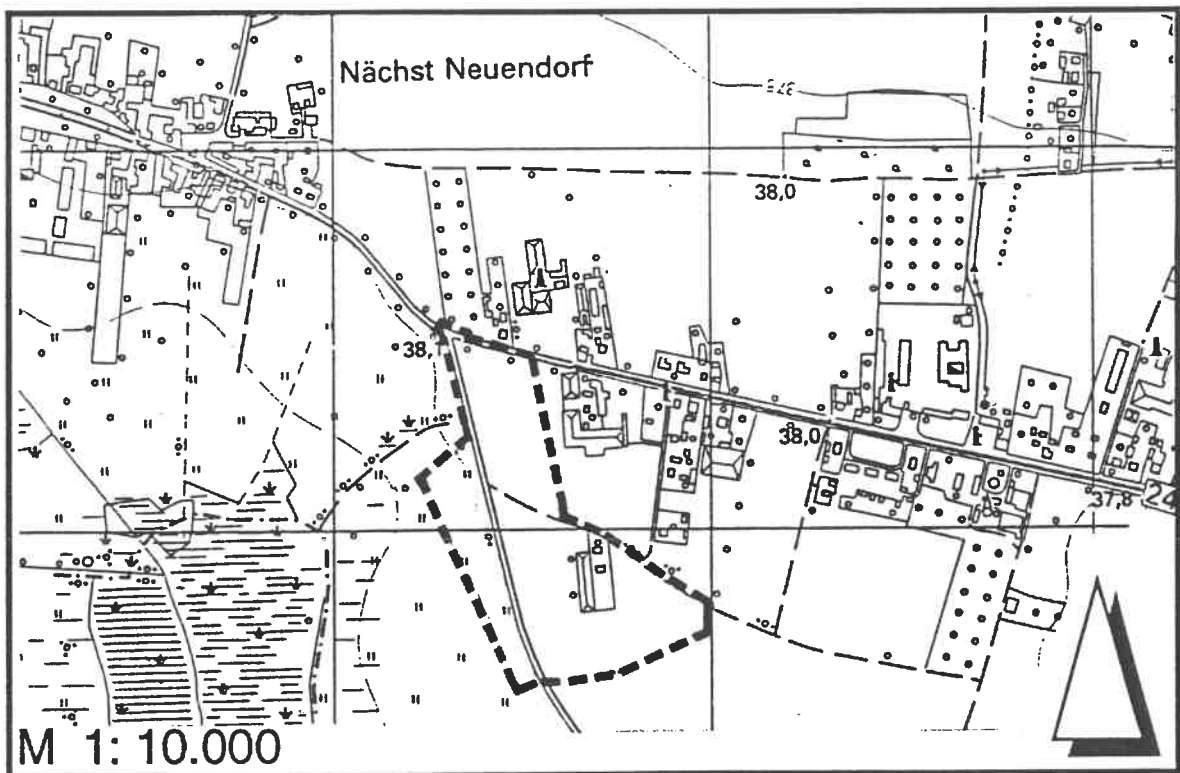


Gemeinde Nächst Neuendorf

Begründung

basierend auf der entsprechenden Anwendung des
§ 9 (8) BauGB gemäß § 246a (1) Satz 1 Nr. 6a BauGB

zum Vorhaben-
und Erschließungsplan Nr. 06/01
"Am Mittelweg"



Entwurf

3.6.1993

Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Mittelweg" in Nächst Neuendorf "Märkisches Wohnen"

12. Begründung der Satzung mit Angaben der Ziele, Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen

Inhaltsverzeichnis

Seite

I	GRUNDLAGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES.....	1
1	Rechtsgrundlagen.....	1
2	Aufstellungs-/Auslegungsbeschluß.....	1
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
4	Einfügung in die Gesamtstrukturen.....	2
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
4.2	Flächennutzungsplan.....	3
4.3	Siedlungs- und Flächenentwicklung.....	3
5	Sonstige Planungsvorgaben.....	3
6	Bestandsstrukturen.....	4
7	Boden.....	4
II	ZWECK UND ZIEL DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES.....	5
1	Allgemeines.....	5
2	Planungsanlaß.....	5
3	Städtebauliche Konzeption.....	6
4	Planungserfordernis.....	8
III	PLANUNGSINHALTE.....	9
1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4	Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	10
5	Verkehrerschließung.....	11
6	Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz.....	13
6.1	Öffentliche Grünflächen.....	13
6.2	Spielplatz.....	14
6.3	Verkehrsgrün.....	14
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
6.5	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
7	Immissionsschutzmaßnahmen.....	16
8	Von Bebauung freizuhalten Flächen.....	17
9	Örtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
10	Nachrichtliche Übernahmen.....	18
IV	AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG.....	18
1	Abwägung und Auswirkungen.....	18
2	Infrastruktur.....	19
2.1	Ver- und Entsorgung.....	19
2.2	Soziale Infrastruktur.....	22
3	Bodendenkmale.....	22
4	Bilanzierung.....	23
5	Kosten.....	23

Gemeinde Nächst Neuendorf

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06/01
"Am Mittelweg" südlich der Bundesstraße B 246
mit örtlichen Bauvorschriften

Auftraggeber:	Kluge Baugesellschaft mbH, Bei den Methkaten 2, 2430 Sierksdorf
Vorhabenträger:	Kluge Bau Schwerin GmbH, Hamburger Straße 4a, 23619 Hamberge
Entwurf und Verfahrensbetreuung:	Thalen Consult GmbH, Sulzaer Straße 12, 1000 Berlin 33 Tel.: (030) 895 90 10
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. Horst Dähne
Technische Mitarbeit:	Katrin Sieg

Anhang

- | | | |
|---|------------|------------|
| - Übersichtsplan | M | 1 : 25.000 |
| - Erschließungskonzept | M | 1 : 2.000 |
| - Siedlungskonzept | Original-M | 1 : 1.000 |
| - Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf) | M | 1 : 1.000 |
| <i>(liegt nicht bei)</i> | | |

I Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1 Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.86 (BGBl. I S. 2253)
 - b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26.01.90 (BGBl. I S. 133)
 - c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990)
 - d) Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (BauO) GBl. I Nr. 50 S. 950 vom 20.07.90
 - e) Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik (BauZVO) vom 20.06.90 - GBl. I S. 739
 - f) Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 26.6.1992
- jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung -

2 Aufstellungs-/Auslegungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Nächst Neuendorf hat in seiner Sitzung am 25.8.92 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Mittelweg" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Trägerbeteiligung durchzuführen.

In der Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Nächst Neuendorf die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Siedlungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 8,5 ha erstreckt sich südlich der Bundesstraße 246 entlang eines befestigten Landwirtschaftsweges sowie des unbefestigten Mittelweges.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche und östliche Grenze der Parzelle 342/1 und dem sog. Mittelweg (Flurnummer 308). Im Einmündungsbereich

der Hauptsammelstraße wird ein ca. 4 m breiter Streifen der Bundesstraßenverkehrsfläche mit in das Plangebiet integriert.

- Im Nordwesten bildet die westliche Begrenzung der neuen Hauptsammelstraße die Grenze. Die südwestliche Grenze wird durch die Parzellen 297 und 296 sowie die neu zu vermessende Linie entlang des Feldweges gebildet. Im Süden stößt diese Linie auf die Grenzen zum Flurstück 294.
- Die Südgrenze verläuft entlang der Parzellen 342/1, 306 und 305.
- Die südöstliche Grenze des Plangebietes wird neu vermessen und verläuft von der südlichen Grenze nordöstlich auf die Parzellengrenze von Flurnummer 202 zu.
- Die Ostgrenze liegt auf der Grenze von Parzelle 202.

Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist aus den Übersichtsplänen auf der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich.

4 Einfügung in die Gesamtstrukturen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde ist gehalten, ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Zur Zeit verfügt das Land Brandenburg weder über ein Landesplanungsgesetz noch über ein Landesentwicklungsprogramm. Bis zu deren Verabschiedung gelten lediglich das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung sowie die Grundsätze der Raumordnung gemäß Raumordnungsgesetz.

Es sind entsprechend § 246a BauGB i.V.m. § 1 (1) Satz 2 BauZVO die sonstigen Erfordernisse aus

- den "Vorstellungen zur Entwicklung des Landes Brandenburg",
- den "Grundlagen und Zielvorstellungen für die Entwicklung der Region Berlin" sowie
- den aus Raumordnungsverfahren entwickelten landesplanerischen Anforderungen zu berücksichtigen.

Diesen Vorstellungen wird entnommen, daß das Berliner Umland schwerpunktmäßig "Entlastungsstandorte" für Wohn- und Gewerbenutzung anbieten soll. Die Kreisstadt Zossen als Mittelzentrum mit ihren Nachbarorten wird einer dieser Schwerpunkte.

Des weiteren sind Entwicklungs-/Siedlungsachsen sowie Mittelzentren in ihrer Funktion zu stärken. Die Kreisstadt Zossen sowie die Gemeinde Nächst Neuendorf liegen in einer solchen Achse.

Das von der Landes- und Regionalplanung vertretene Ziel der dezentralen Konzentration strebt eine Stärkung der Stadt Zossen an. Diese Stärkung wird aber nicht auf den Stadtraum beschränkt bleiben, sondern auch Nachbargemeinden wie die Gemeinde Nächst Neuendorf werden davon profitieren.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nächst Neuendorf befindet sich z.Zt. in Aufstellung. Das Planwerk stellt die betroffene Fläche nach einer ersten Überarbeitung als Wohnbaufläche dar. Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

4.3 Siedlungs- und Flächenentwicklung

Das weitere Berliner Umland wird in naher Zukunft einen erhöhten Siedlungsdruck zu erwarten haben. Nicht nur die Nähe zur Großstadt, sondern auch die günstige Verkehrsanbindung sowie die reizvolle Lage in der Mark Brandenburg geben Anlaß, an der betreffenden Stelle einen hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln.

Nächst Neuendorf wird im Süden und Osten von der Kreisstadt und dem Mittelzentrum Zossen und im Norden vom Zossener Stadtteil Dabendorf begrenzt, so daß der größte Teil der Gemarkung vom Stadtgebiet Zossens umfassen wird. Gerade durch diese Lage ist die Entwicklung Nächst Neuendorfs in besonderer Weise mit der von Zossen verknüpft. Da die Entwicklungsmöglichkeiten Zossens sehr eingeschränkt sind (schlechter Baugrund; große Flächen für Natur- und Landschaftsschutz; Flächenbedarf für zentrale Einrichtungen) bietet sich das Gebiet der Gemeinde Nächst Neuendorf als Ergänzungsstandort für eine Wohnbebauung an.

Die am südlichen bzw. südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nächst Neuendorfs liegende Fläche stellt aus städtebaulicher Sicht, also aus Gründen der Zuordnung zu benachbarten Nutzungen, Erschließung und landschaftlicher Einbindung, eine geeignete Möglichkeit für eine Wohngebietsausweisung dar. Das Baugebiet rundet den vorhandenen Siedlungskörper im Süden in geeigneter Weise ab.

5 Sonstige Planungsvorgaben

Der Bereich des Plangebietes südlich des Mittelweges und westlich des asphaltierten landwirtschaftlichen Nutzweges liegt in dem einstweilig durch Kreistagsbeschluß gesicherten Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung". Etwa 250 m südwestlich des Planungsraumes liegt zudem das Naturschutzgebiet "Horstfelder- und Hechtsee". Hinsichtlich dieser

beiden Schutzgebiete darf die geplante Bebauung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Bauzeile westlich bzw. südwestlich des das Plangebiet durchlaufenden landwirtschaftlichen Nutzweges nicht überschreiten. Unter Einhaltung dieser Bedingung stimmt die Untere Naturschutzbehörde dem Vorhaben zu.

Ungeachtet dessen wird es notwendig, den in das LSG hineinragenden Teil des Plangebietes aus dem Schutzstatus herauszunehmen. Hierzu wurde bei der für dieses einstweilig unter Schutz gestellte LSG zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Entlassung aus dem Schutzstatus gestellt.

6 Bestandsstrukturen

Das Plangebiet ist ein topographisch unbewegtes Gelände. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil auf unbebautem Gelände. Auf den Parzellen 304 bis 307, die zu einem Gartenbaubetrieb gehörten, stehen kleinere Nebengebäude, die nicht erhaltenswert bzw. -fähig sind. Die Ausnahme stellt ein kleines Pumpenhaus für einen Tiefbrunnen dar.

Die derzeitige Nutzung wird durch Ackerwirtschaft und eine brachliegende Gartenbaufläche geprägt. Auf der Gartenbaufläche befinden sich Baum- und Strauchvegetation sowie einzelne auffällige Gebäude. Weitere Bäume stehen entlang des Landwirtschaftsweges.

Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes die baumbestandene B 246. Hieran schließt ein Landwirtschaftsweg an, der von Nord nach Süd das Plangebiet durchquert. Hiervon zweigt nach Osten der unbefestigte Mittelweg ab. Im nordöstlichen Teil berührt der Blumenweg das Plangebiet.

Parallel zum Landwirtschaftsweg verläuft eine Gashochdruckleitung, die sich prägend auf die Planung auswirkt.

Die Besitzverhältnisse lassen den Erwerb von Grundstücken nordwestlich des landwirtschaftlichen Nutzweges sowie im gesamten Bereich nördlich des Mittelweges nicht zu. Konzeptionell werden diese Bereiche in der Planung mitberücksichtigt.

7 Boden

Das Plangebiet ist Teil der Notte-Niederung, in der holozäne Flußsande mit Auf- und Einlagerungen von Biosedimenten vorherrschen. Diese Bildungen können im Bereich verlandeter Seen oder Altwässer der künstlich begradigten Notte beträchtliche Mächtigkeit erreichen.

Innerhalb der Bebauungsfläche steht bis zu 0,5 m mächtige, kalkige Moorerde über z.T. schluffigen, limnisch-fluviatilen Feinsanden an. Ab etwa 12 m Teufe folgt ein Grundwasserstauhorizont (Geschiebemergel).

Die Grundwassererwartungstiefe liegt bei weniger als 2 m.

Ein anzufertigendes Bodengrundgutachten wird Auskunft über genauen Bodengrundverhältnisse sowie über die Baubedingungen im Plangebiet geben.

II Zweck und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1 Allgemeines

Der Träger des Vorhabens will durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Ausweisung von Wohnbauflächen einem Bedarf Rechnung tragen. Es bestehen konkrete Realisierungsabsichten.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Westen der Ortsgemeinde Nächst Neuendorfs und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB).

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans setzt voraus, daß

- das Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden kann,
- die Durchführung des Vorhabens für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist und
- der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Da der Investor alle benötigten Grundstücke besitzt, ist der zielgerichtete Vollzug der Planung gewährleistet.

2 Planungsanlaß

Die Gemeinde Nächst Neuendorf verfolgt das Ziel, durch eine gesteuerte Siedlungsentwicklung den Bedürfnissen nach Wohnbauflächen durch städtebaulich verträgliche Neuausweisung von Bauland zu entsprechen und darauf zum einen ortsansässigen Bürgern und zum anderen v.a. um-

zugswilligen Bürgern aus dem Berliner Stadtraum bzw. in den Großraum Berlin zu günstigen Baugrundstücken zu verhelfen.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht eine langfristige Entwicklung der Bevölkerungszahl von derzeit ca. 370 auf 1.500 bis 2.000 vor. Das vorgesehene Wohnbaugebiet sieht ca. 100 Wohneinheiten vor, was bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,4 pro Wohneinheit ca. 240 Neubürgern entsprechen könnte. Die Planung steht dahingehend völlig im Einklang mit den Absichten des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

Der Eigenbedarf alleine kann die Neuausweisung von ca. 7 Hektar Wohnbauland nicht rechtfertigen. Für die Entwicklung Nächst Neuendorfs zu einer Gemeinde mit 1.500 bis 2.000 Einwohnern sprechen mehrere Gründe; zum einen die angestrebte Entwicklung von Zossen zu einem Mittelzentrum mit 30-40.000 Einwohnern. Damit einher geht eine Siedlungsverdichtung im Umland des Mittelzentrums, so daß die Nachbargemeinde Nächst Neuendorf davon profitiert. Zum anderen gehört Nächst Neuendorf zu dem Einzugsbereich des Großraumes Berlin, in dem ein enormes Siedlungswachstum erwartet werden darf. Die Funktion Zossens als Mittelzentrum bedeutet auch eine Entlastung von Siedlungstätigkeit in der Stadt Berlin.

Der Bedarf nach Wohnbauflächen wird auch durch vorhandene und geplante Verkehrsstrukturen gestärkt. In Zossen wird sich ein Anschluß an das S-Bannetz nach Berlin befinden und des weiteren liegen beide Orte im Bereich der Bundesstraßen B 96 und B 246 mit hoher Bedeutung für regionalen und überregionalen Verkehr und mit guten Erschließungsmöglichkeiten für das vorgesehene Baugebiet. Der Bahnhof Zossens liegt zudem in direkter Zuordnung zum geplanten Baugebiet.

3 Städtebauliche Konzeption

Nächst Neuendorf ist mit ca. 5 qkm und mit ca. 370 Einwohnern eine verhältnismäßig kleine Gemeinde mit überwiegend dörflichem Charakter. Sehr viele Gebäude sind landwirtschaftlich geprägt und weisen Nutzungen auf, die für ein Dorf in der märkischen Landschaft typisch sind.

Die Gemeinde wird in ost-westlicher Richtung von der B 246 durchlaufen. Das Vorhaben knüpft an diese Bundesstraße sowie an die bestehende Siedlungsflächen an.

Funktional wird das Baugebiet eine eigenständige/isolierte Einheit mit monofunktionaler Wohnnutzung (entsprechend § 4 BauNVO). Gestalterisch wird das Vorhaben bestehende Strukturen des Ortes aufnehmen und somit beide Teile miteinander verknüpfen. Dieses verbindende Element stellt der Bereich parallel zur B 246 dar. Die darin enthaltene öffentliche Grünfläche säumt dem märkischen Charakter gemäß den Straßen-

raum der B 246 und die Bauweise ist dem Hauptverkehrsstraßencharakter gemäß angepaßt.

Da der Erwerb der Grundstücke nordwestlich des landwirtschaftlichen Nutzweges nicht möglich ist, wird dort die Erschließungsstraße nur einseitig bebaut werden. Ein Verschieben des Einmündungsbereiches ist wegen der bestehenden Allee an der B 246 sowie wegen der Gashochdruckleitung nicht sinnvoll. Erst die Neuordnung der Grundstücke könnte eine beidseitige Bebauung ermöglichen.

Der Grünstreifen verhindert eine Erschließung der Neubebauung von der Bundesstraße, so daß sich die Gebäude nach Süden zu einer zweiten Erschließungsstraße hin orientieren. Dominant wirkt sich auf die Erschließung des Baugebietes die gerade verlaufende Gasleitung aus. Ihre Trasse wird zur Erschließung benutzt.

Das Vorhaben umschließt im nordöstlichen Bereich eine Fläche, die unbebaut und im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, jedoch z.Zt. noch von einem Gartenbaubetrieb genutzt wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt mit seiner Konzeption die spätere Erschließung dieses Geländes.

Der Geltungsbereich schließt sich über den Blumenweg an eine bestehende Siedlungsfläche an, die im FNP als Mischfläche ausgewiesen ist. Das bestehende Wegesystem wird über die bisherige Sackgasse Blumenweg verlängert und über einen Bogen an den westlich gelegenen Feldweg angeschlossen.

Das homogene Bild der gewachsenen Ortschaft wird für die bestehende Siedlung auch weiterhin erhalten bleiben. Bestehende Nutzungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Den Grundgedanken aller Überlegungen bildet bei der vorgelegten Konzeption die Wahrung der ortstypischen Siedlungsstruktur bei gleichzeitiger Entwicklung moderner Wohnformen. Deshalb werden Merkmale der märkischen Umgebung wie Straßen- und Wegeverläufe sowie die traufständige Ausrichtung der meisten Wohngebäude angestrebt. Überwiegend soll das Gebiet ortstypisch eingeschossig unter Ausnutzung eines Dachgeschoßes gebaut werden.

Die Stellung der Gebäude orientiert sich an folgenden Absichten:

- überwiegend traufständige Bebauung (märkischer Stil)
- giebelständige Bebauung an Engstellen und Einmündungen
- private Freibereiche südlich bzw. südwestlich der Gebäude.

Dadurch soll erreicht werden, daß die Räume zwischen der Bebauung recht weit erscheinen, was sich auch an den märkischen Stil mit seinen beidseitig begrünten Straßenräumen anlehnt.

Das gesamte Plangebiet wird durch einen von Ost nach West verlaufenden Fuß- und Radweg (Mittelweg) in zwei Zonen gegliedert. Generell wird dieser Weg durch Grün gesäumt. Dieser Weg könnte zukünftig nicht nur die kürzeste Verbindung zum Bahnhof Zossen, sondern auch einen idyllischen Wanderweg darstellen, der lediglich in einem kleinen Bereich durch einen Wohnweg ersetzt wird.

Ein Anliegen der vorliegenden Planung ist auch die Schaffung von Grundstücken für finanzschwächere Familien. Durch die für den ländlichen Raum vergleichsweise geringe Grundstücksgrößen wird der Erwerb eines Grundstückes eher möglich, da die Kosten nicht so hoch ausfallen.

Weiterhin wird mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes i.V.m. einem Grünordnungsplan die Zielsetzung verfolgt, das Plangebiet in grünordnerischer Hinsicht in das umgebende Landschafts- und Ortsbild einzubinden.

4 Planungserfordernis

Auf die Konzeption wirken sich vorhandene Strukturen des bebauten Bereiches der Gemeinde Nächst Neuendorfs sowie auch Strukturen im Plangebiet prägend aus. Die vorliegende städtebauliche Planung versucht diesen Strukturen soweit wie möglich und nötig in die Konzeption einzubinden.

Ein weiteres Planungserfordernis stellt die Realisierbarkeit der Planung in mehreren zeitlich gestaffelten Stufen dar. Die Konzeption ist deshalb so ausgelegt, daß funktional und gestalterisch in mehreren Stufen gebaut werden kann.

Die Bebauung wird im Norden des Plangebietes anfangen und sich nach Süden und Osten weiterentwickeln. Die verschiedenen Baustufen werden sich an den verschiedenen Planstraßen/-wege orientieren. Sobald ein Weg bebaut ist, wird die nächste Baustufe - und somit die Realisierung der nächsten Planstraße - begonnen. Eine Erschließung von Flächen ohne die nachfolgende Baurealisierung wird nicht erfolgen.

III Planungsinhalte

1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes überein. Sie orientieren sich auch an den Siedlungs- und Nutzungsstrukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft; daher werden die Bauflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan als allgemeines Wohnbaugebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan macht von den Ausschlußmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch und beschränkt die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Diese ausgeschlossenen Nutzungen eignen sich mehr im zentralen Bereich der Ortschaft bzw. flächenextensive Gartenbaubetriebe eignen sich mehr außerhalb von Wohnbauflächen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Um dem ländlichen Charakter der Gemeinde Nächst Neuendorf gerecht zu werden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Grundflächenzahlen wird mit GRZ 0,3 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl wird nur in dem Bereich angegeben, wo zwei Geschosse errichtet werden dürfen. Dort wird sie mit GFZ 0,6 festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend durch die Angabe der GRZ i.V.m. der eingeschossigen Bauweise bestimmt. Diese Werte liegen unter den maximalen Werten der Baunutzungsverordnung.

Durch die mögliche Zweigeschoßigkeit erfolgt entlang der B 246 eine höhere Ausnutzung des Masses der baulichen Nutzung, wodurch dem städtebaulichen Prinzip der höheren baulichen Verdichtung an Hauptverkehrsstraßen Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird damit an bestehende Strukturen angeknüpft und mit dieser Bebauung die Bundesstraße räumlich und optisch besser begrenzt. Das Siedlungsbild bleibt außerhalb des zentralen Bereiches an der Bundesstraße von zweigeschoßiger Bauweise verschont.

Des weiteren darf die GRZ nicht maximal überschritten werden. Die Überschreitung wird auf maximal 20% festgesetzt. Damit wird ein hoher unversiegelter Anteil an der Grundstücksfläche erreicht, was sich günstig auf die Eingriff-Ausgleichsregelungen auswirkt, und dennoch genügend Flächen zur Versiegelung für Nebengebäude zuläßt.

Die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen gewährleisten i.V.m. der offenen Bauweise eine relativ lockere, der Situation angepaßte Siedlungsstruktur.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ferner werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet. Die Grenzabstände sind entsprechend bauordnungsrechtlicher Vorschriften einzuhalten.

Um ein gewisses Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß das Maß der baulichen Nutzung ausgenutzt werden kann. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt i.d.R. 15 m. Entlang der Gasleitung, wo die Bebauung von der Straße bzw. der Gasleitung zurückweichen muß, lediglich 13 m. Damit ist an städtebaulich wichtigen Straßenverläufen eine hinreichende Bauflucht gegeben, mit genügend Spielraum, um vor- oder zurückweichen zu können.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen beträgt i.d.R. 3 bzw. 5 m. Durch den nach hinten versetzten Bau der Garagen ist somit auch bei einem Abstand von 3 m sowohl eine ausreichend bemessene Stellplatzfläche auf den Grundstücken sichergestellt als auch eine ausreichende Fassung des Straßenraumes. 3 m beträgt der Abstand zur Straße im Norden oder Osten der Gebäude, dort wo die Beschattung eine Freiraumnutzung nicht sinnvoll zuläßt.

Im Baugenehmigungsverfahren soll zur Auflage gemacht werden, daß Garagen auf den Grundstücken grundsätzlich paarweise zusammengefaßt werden. Das Zusammenfassen der Garagen wird die Anzahl und Dimensionierung der benötigten Grundstückszufahrten verringern; damit werden Kosten und Flächenverbrauch eingespart. Der derzeitige Planungsstand läßt jedoch noch keine hinreichend genaue Verortung von Einfahrten zu. Gleichwohl ist noch nicht abzusehen, ob gebäudeintegrierte Garagen gebaut werden oder freistehende.

Entlang der bestehenden Gasleitung ist beidseitig ein baulicher Abstand von 10 m einzuhalten. Diesbezüglich gestaltet sich der Straßenraum dort relativ weit.

4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine ca. 100 qm große Fläche als Gemeinschaftsanlage für Wertstoffcontainer festgesetzt. Der Bezugsraum

dieser Gemeinschaftsanlage ist der gesamte neue Siedlungsbereich.

Im Einmündungsbereich der Hauptsammelstraße ist die problemlose An- und Abfahrt auf die Bundesstraße sowohl für Transportfahrzeuge als auch für Privatfahrzeuge bestens gewährleistet. Dieser Vorteil ist gegenüber einer zentralen Lage im Plangebiet hohe Bedeutung beizumessen. Diese Fläche liegt zudem auf der baulich freizuhaltenden Schutzfläche der Gasleitung, die kaum einem privaten Zweck zugeführt werden könnte.

Dem Immissionsschutz wird an dieser Stelle dadurch Rechnung getragen, daß das von Lärmimmissionen betroffene Wohngebäude durch einen ca. 10 m breiten Grünstreifen räumliche Trennung erfährt. Andere Standorte im Geltungsbereich des Plangebietes würden mehr Wohneinheiten durch die Benutzung beeinträchtigen und auch Störungen durch zusätzlichen Verkehr hervorrufen.

Die Stellfläche ist so anzulegen, daß eine Sichtbehinderung für den Fahrzeugführer in Einmündungsbereich weitgehend ausgeschlossen ist.

5 Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das Gemeindestraßennetz erfolgt zum einen über den Blumenweg und zum anderen über den auszubauenden Landwirtschaftsweg am westlichen Ende des Ortsteiles. Beide sind an die die Gemeinde durchlaufende Bundesstraße B 246 angeschlossen. Die Bundesstraße benötigt im Einmündungsbereich des alten Landwirtschaftsweges keine bauliche Veränderung. Mit ca. 7 m Breite ist sie im Ortsinnenbereich ausreichend breit dimensioniert. Die Beibehaltung dieser Einmündung gewährleistet auch den Erhalt sämtlicher Straßenbäume entlang der B 246.

Vom landwirtschaftlichen Nutzweg wird in diesem Abschnitt lediglich die Trasse des Einmündungsbereiches auf die B 246 übernommen. Nach einem Verschwenk wird der landwirtschaftliche Nutzweg nach Westen auf die Trasse der Gasleitung verschoben. Die Beibehaltung des alten Einmündungsbereiches gewährleistet sowohl den Erhalt vorhandener Straßenbäume als auch die Einhaltung notwendiger Kurvenradien für mehrachsige Fahrzeuge. Die Verlagerung des Weges auf die Gasleitungstrasse führt nicht zu Mehrkosten, da der Unterbau des Weges in jedem Falle erneuert werden müßte.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine durchlaufende Anliegerstraße (Planstraße A) sowie Wohnwegen (Planstraßen B bis E), die als Schleifen- und Stichwege von der Anliegerstraße abzweigen. Die Anliegerstraße übernimmt eine Sammelfunktion im Gebiet. Die maßgebliche Funktion an der sich die Entwurfselemente orientieren ist die Erschließungsfunktion.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes dient die Anliegerstraße nur einseitig zur Erschließung, da die westlich gelegenen Grundstücke vom Investor nicht erworben werden können. Die Grenze des Geltungsbereiches fällt hier mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, da eine Klärung der Grundstückssituation an dieser Stelle noch nicht absehbar ist und deshalb keine Aussagen über diese Flächen getroffen werden können.

Die das Gebiet durchlaufende Anliegerstraße wird im Trennprinzip mit einseitig angelegtem kombinierten Fuß- und Radweg sowie einem einseitigen Streifen für Baum- bzw. Strauchpflanzungen mit Stellplätzen gebaut. Der befahrbare Raum für die Kraftfahrzeuge beträgt im allgemeinen 4,5 m. Der Begegnungsfall LKW-PKW ist bei einer angestrebten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gegeben. Integriert in diese Fläche sind beidseitig je eine Rinne von ca. 0,25 m. Der Park- und Grünstreifen ist 2 m breit. Der kombinierte Rad- und Fußweg weist ebenfalls eine Breite von 2 m auf.

Der Begegnungsfall LKW-LKW ist aufgrund der beschränkten Größe des Plangebietes zwar realistisch, jedoch ein Planungsfaktor, der sich nicht im Straßenquerschnitt niederschlagen sollte. Als Ausweichfläche bei einem solchen Begegnungsfall können Einfahrten, Einmündungsbereiche, Versätze sowie Stellplatzflächen benutzt werden.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes weisen in der Anliegerstraße Versätze von je 2 m auf, die den Straßenverlauf sowohl gliedern als auch optisch lenken. Angelegt sind sie grundsätzlich an den Einmündungen der Anliegerwege, wo sie die Besonderheit der Straßensituation verdeutlichen. Bei den Versätzen von zwei Metern nach Osten im Bereich der Gasleitung muß der Parkstreifen zwischen Fußweg und Straßenraum liegen, da sich die im Boden befindende Gasleitung nicht in der Straße befinden sollte. Baumpflanzungen sind dann auf diesem Streifen nicht mehr möglich.

Die davon abgehenden Schleifen und Stiche werden aufgrund des geringeren Verkehrs (verursacht durch maximal 22 Wohneinheiten pro Weg) und zur besseren Integration in das Wohnumfeld als verkehrsberuhigte Wohnwege ausgewiesen. Diese Wohnwege weisen 5 m öffentlichen Raumes auf. In diesem Bereich ist eine gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger und KFZ-Verkehr vorgesehen. Langzeitparken ist hier i.d.R. nicht möglich. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum können an Engstellen der Wohnwege vorgenommen werden. Die im Regelquerschnitt dargestellte Fläche mit einem Fußgänger ist als Mehrzweckfläche sowohl für den ruhenden Verkehr als auch für sich begegnende Fahrzeuge vorgesehen.

Um die Erschließungsfähigkeit und die Einbindung in eine Gesamtkonzeption zu gewährleisten, wird im nordwestlichen Teil eine Stichstraße

benötigt, über die bei Bedarf die weitere Bebauung angeschlossen werden kann (Planstraße C). Eine voll ausgebildete Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers ist aufgrund des "Stummelcharakters" der Straße nicht erforderlich. Je nach Größe der Grundstücke werden lediglich 4-6 Grundstücke über diesen Weg erschlossen. Da Müllfahrzeuge in einem solchen reduzierten Wendehammer nicht hineinfahren werden, müssen die Grundstücksbesitzer ihre Müllgefäße zur Anliegerstraße vortragen. Sobald jedoch die Straße fortgeführt wird, entfällt diese Bedingung.

Die Planstraße E erhält eine Wendefläche, die sich für das Wenden von Müllfahrzeugen eignet. Die Seitenlänge dieser Fläche beträgt 18 m.

Im südlichen Plangebiet wird die Anliegerstraße durch einen landwirtschaftlichen Nutzweg fortgeführt. Der überwiegende Teil dieses Weges verläuft auf der ursprünglichen Trasse mit beidseitig angelegtem Entwässerungsgraben und eine sich anschließende Grünfläche. Die Gasleitung wird hierdurch vom Weg freigehalten und Kosten für eine Verlegung des Weges auf die Leitung erspart.

Die Darstellung von Sichtdreiecken ist bei einem derartigem Ausbauprinzip nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird darüber hinaus durch den Mittelweg, der als Rad- und Fußweg dient, durchzogen. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Er verläuft auf dem Flurstück 308. Der begleitende Saum wird im wesentlichen erhalten. Im westlichen Teil des Plangebietes stößt der Mittelweg auf einen Wohnweg (Planstraße C). Die Verlängerung dieses Wohnweges über die Anliegerstraße hinaus wird wieder als Fuß- und Radweg gestaltet. Der Weg dient zur Erschließung des Spielplatzes.

6 Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz

6.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang der B 246 wird südlich des Flurstückes 250 eine 9 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie charakterisiert primär das märkische Prinzip des breiten öffentlichen Straßenraumes an der B 246, der auch die bestehende Allee schützt und auf öffentlichem Boden die Anlage flächigen Grüns zuläßt.

Von der Allee zu den Grundstücken wird so ein Abstand von ca. 13 m eingehalten, der auch als Abstandsfläche zwischen der B 246 und der Wohnbebauung dient. Diese als Gehölzfläche anzulegende Grünfläche wirkt sich v.a. psychologisch positiv auf das Lärmempfinden der Bevölkerung aus. Der westliche Teil des Grünstreifens knickt nach Süden ab. Dort dient er als Pufferzone zwischen der Gemeinschaftsfläche für Wertstoff-

sammelbehälter und der Wohnbebauung.

Zwischen der südlichen Schleife der Anliegerstraße zieht sich vom Mittelweg bis über die Straße hinaus ein 10 m breiter Grünstreifen. Er gliedert und lockert das Gebiet auf. Zudem integriert er den Schutz bestehender, wertvoller Grünstrukturen sowie einen sich darin befindlichen Tiefbrunnen mit Pumpenhaus. Die hier bestehende Vegetation ist wegen ihrer hohen ökologischen Wertigkeit zu erhalten und durch zusätzliche Gehölzanzpflanzungen zu ergänzen.

Östlich des landwirtschaftlichen Nutzweges im Süden des Plangebietes schließt sich bis einen Meter über die Gasleitung hinweg eine öffentliche Grünfläche an. Sie dient dazu, die Gasleitung ständig zugänglich zu haben.

Im Westen, Süden und Osten des Plangebietes befinden sich im Randbereich weitere öffentliche Grünflächen, die der Eingrünung des Baugebietes dienen.

6.2 Spielplatz

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist am westlichen Ende des Mittelweges eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz ist ca. 780 qm groß. Damit ist die infrastrukturelle Versorgung der "Kleinsten" gewährleistet. Einer Störung von Bewohnern durch Lärm wird durch die Lage außerhalb des eigentlichen Wohnbaugebietes in einer öffentliche Grünfläche vorgebeugt.

6.3 Verkehrsgrün

Großkronige Bäume kennzeichnen Einmündungen, Kreuzungsbereiche und Versätze. Zugleich gliedern sie die Straßenräume. Die detaillierte Planung des Straßenraumes erfolgt erst in nachfolgenden Planungsschritten.

Der Mittelweg durchzieht das Plangebiet. Zur besseren Integration in das Wohnumfeld und als optischer Schutz für die privaten Grundstücke wird der Weg beidseitig mit einem Grünstreifen gesäumt, womit auch bestehende wertvolle Grünstrukturen gesichert werden.

Der landwirtschaftliche Nutzweg im Süden wird soweit wie möglich mit beidseitigem Graben einschließlich bestehender Vegetation erhalten.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen:

Zum Ausgleich der aus der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes resultierenden Beeinträchtigungen, die als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind, werden auf den öffentlichen Grünflächen im Westen, Süden und Osten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die 10 bis 60 m breiten Flächen werden entsprechend dem Grünordnungsplan begrünt.

Grundwasseranreicherung und Regenwasserrückhaltung:

Damit durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelungsfläche nicht alles anfallende Regenwasser einem Vorfluter zugeleitet werden muß, werden auf den Grundstücken Versickerungsmulden für das von den Dächern aufgefangene Regenwasser angelegt. So wird ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet.

Aufgrund der geringen Grundstücksflächen und dem unbekanntem Maß der Versickerungsfähigkeit des Beckens müssen die Mulden an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Dieses führt alle Regenwässer, die nicht auf den Grundstücken versickern können, einem Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsbecken zu, das in der westlich gelegenen Ausgleichsfläche angelegt wird. Das Becken wird so dimensioniert, daß alle anfallenden Regenwässer aufgefangen werden können und dort versickern oder verdunsten. (Zur Dimensionierung des Beckens s.a. Kap. IV 2.1)

6.5 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des Mittelweges sowie südlich davon werden bestehende Pflanzstrukturen geschützt. Darunter fallen erhaltenswerte Sträucher und Bäume. Am westlichen Ende des Weges werden südlich davon auf Privatgrundstücken Pappeln geschützt. Aufgrund ihrer Größe sind sie ein wertvoller Bestand im Plangebiet. Die Grundstücke können so vermessen werden, daß die zu bauenden Häuser in ihrer Erschließbarkeit nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Pflanzbindung eines Alleebaumes im Einmündungsbereich der B 246 gewährleistet sowohl den Erhalt dieses Baumes als auch die uneingeschränkte Befahrbarkeit des Einmündungsbereiches für Achsenfahrzeuge.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, daß die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein vertretbares Maß reduziert und soweit ausgeglichen werden, daß

keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und eine landschaftsgerechte Integration in das umgebende Landschaftsbild gewährleistet wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Grünordnungsplan Gegenstand der Beschlußfassung ist und Bestandteil der Begründung wird.

7 Immissionsschutzmaßnahmen

Die geplante Bebauung kann bis zu 20 m an den bestehenden Straßenraum der B 246 heranrücken. Hinsichtlich der aus der Nähe von geplanter Wohnbebauung und B 246 zu erwartenden Lärmbelastung für die Wohnnutzung wurde ein schalltechnisches Gutachten (Prognose) in Auftrag gegeben. Auf der Basis einer Verkehrszählung von 1990, die eine Verkehrsbelastung von rd. 1.200 KFZ/16 h, d.h. rd. 75 KFZ/h, ermittelte, wurde für die Jahre 1992/93 eine Belastung von rd. 3.500 KFZ/16 h, d.h. rd. 220 KFZ/h prognostiziert. Die Verkehrszunahme beruht auf der gravierenden Erhöhung der Motorisierungsrate in den neuen Bundesländern. Durch diese prognostizierte Frequentierung der Straße wird es notwendig, Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Trotz der auch zukünftig schwachen Verkehrsbelastung auf der B 246 wurde vom Schallschutzgutachter empfohlen, einen Abstand zwischen Wohnbebauung und Straße von 35 m einzuhalten, damit die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten würden. Dieses widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielvorstellungen, im Planbereich auch ein geschlossenes Siedlungsbild entstehen zu lassen, das sich an vorhandene Strukturen anlehnt.

Um sowohl dem Schallschutz als auch den städtebaulichen Zielvorstellungen gerecht zu werden, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen verlangen beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen, daß wegen einwirkender Verkehrsgeräusche die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten sind. Dabei muß das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster erfolgt nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1989. Diese Festsetzung gilt für Fassadenbereiche, welche unmittelbar zur B 246 ausgerichtet sind und in einem Abstand von 35 m vom Rand der Bundesstraße errichtet werden.

Des weiteren wird empfohlen, im Genehmigungsverfahren zusätzlich erzielte schallreduzierende Wirkungen auf das schallreduzierende Maß anzurechnen. So kann eine Schallreduzierung erzielt werden, wenn die Häuser so geplant wären, daß besonders schutzwürdige Räume zum rückwärtigen Bereich angeordnet werden; auch die Anordnung von Glas-

konstruktionen an Balkon oder Loggien in Dach- und Obergeschoßen führt zur Minderung der Immissionsbelastung.

Eine andere Maßnahme wäre die Festsetzung eines Walles oder einer Lärmschutzwand. Dieses jedoch würde ortsbildgestalterischen Zielen entgegenlaufen, die entsprechend "märkischer Merkmale" einen breiten Straßenraum mit begleitender Grünfläche und anschließender Bebauung vorsehen. Eine Wall- oder Wandkonstruktion würde das bestehende Ortsbild wesentlich beeinträchtigen. Zudem könnte durch einen 3 m hohen Wall bzw. Wand nur das Erdgeschoß hinreichend von Lärm geschützt werden. Gerade aber die Bebauung entlang einer Bundesstraße sollte aus ortsgestalterischen und städtebaulichen Gründen auch höhere Bauweisen aufweisen. Den unter diesen Umständen auftretenden Problemen kann nur durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entgegengewirkt werden.

8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

- Die das Gebiet durchlaufende Gasleitung wirkt mitgestaltend auf die Struktur des Gebietes. Beidseitig dieser geradlinig verlaufenden Leitung wird ein je 10 m breiter Korridor von Bebauung freigehalten. Die Leitung wird im öffentlichen Straßenraum eingebettet. Überwiegend erstreckt sich dieser Schutzstreifen auf private Wohnbauflächen, die nicht bebaut werden dürfen; im Norden und Süden überlagern öffentliche Grünflächen die Leitung. Im Norden wird in dem Schutzstreifen eine Sammelstelle für Wertstoffcontainer von ca. 200 m² festgesetzt. Die Zugangsmöglichkeit zu den Leitungseinrichtungen darf durch die Nutzung nicht verhindert werden.
- Im Südosten endet ein Wohnweg (Planstraße E) in einem Wendehammer. Um von hier in noch unabsehbarer Zukunft weiteres Bauland erschließen zu können, wird ein 5 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten. Er ist bis zu einer späteren Inanspruchnahme als Wiesenstreifen extensiv zu pflegen.

9 Örtliche Gestaltungsvorschriften

Die örtlichen Gestaltungsvorschriften sollen gewährleisten, daß sich die Neubebauung in dem vorgegebenen gestalterischen Rahmen bewegt und sich an die vorhandene Bebauung - den märkischen Baustil mit der dominierenden Traufständigkeit und den großzügigen Straßenräumen - anlehnt.

Die Ausrichtung der Gebäude wird grundsätzlich traufständig festgesetzt, damit die Bauteile zueinander harmonisch wirken und das Gebiet einen einheitlichen märkischen Charakter erhält.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Gestaltung von Stellplätzen, Lager- und Abstellplätzen für den Naturhaushalt werden Festsetzungen bzgl. der Oberflächengestaltung (Befestigungsmaterial) getroffen.

Unbebaute Flächen der Grundstücke sind zur Wahrung bzw. Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Gebiet wird von einer Gashochdruckleitung durchlaufen, die prägend für das Gebiet ist. (siehe auch Kap. III 8)

IV Auswirkungen und Verwirklichung

1 Abwägung und Auswirkungen

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 1 (6) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 (5) genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde Nächst Neuendorf ihrer per Gesetz definierten Aufgabe nach, für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen.

Durch die Gestaltung des neuen Siedlungsrandes (10 bis 60 m breiter Pflanzstreifen im Westen, Süden und Südosten des Plangebietes) wird die Siedlungsgrenze zur freien Landschaft hin eindeutig markiert, und i.V.m. den ökologischen Festsetzungen des Planes wird den Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes Rechnung getragen. Näheres hierzu im Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist.

Insgesamt räumt die Gemeinde der Aufgabe der Bereitstellung von Wohnräumen ein höheres Gewicht ein, als dem Erhalt von Ackerfläche.

Die Gemeinde stellt in ihrer Abwägung ein, daß der Entzug von Acker- und Gartenbaufläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu keinerlei wirtschaftlichen Problemen führt. Des weiteren sind die Grundstücke bereits im Eigentum des Investors.

Mit einer wesentlichen Änderung der B 246 ist nicht zu rechnen. Die Auswirkungen auf die betroffene Bevölkerung werden sich deswegen nicht verschlechtern. Eine Maßnahme wird mittelfristig die Verbesserung des Straßenoberbaus sein, u.U. auch der Bau eines Fuß- und Radweges, was aber zu keiner verstärkten Immissionsbelastung führen dürfte, da die

Anzahl der Fahrbahnen sich nicht erhöht und auch die erlaubte Geschwindigkeit beibehalten werden dürfte. Dahingegen ist langfristig mit dem Bau einer Umgehungsstraße zu rechnen, die die bisherige B 246 enorm entlasten wird.

Da sich im Bereich des Verkehrs Verbesserungen, wie Asphaltierung der Straßenoberfläche und spätere Verlegung der B 246 abzeichnen, muß die Abwägung der genannten Belange und Maßnahmen zu dem Ergebnis kommen, daß der Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Falle der Vorzug zu geben ist.

Für die Bewohner den Blumenweges wird es zu einem Anstieg der Verkehrsbelästigung kommen. Bei einem Aus- bzw. Umbau des Weges sind deshalb verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzunehmen. Eine Anbindung der neuen Hauptsammelstraße an den Blumenweg wurde gewählt, um dem Prinzip der kurzen Wege gerecht zu werden (zur Vermeidung von Verkehr) und um im Falle von Bauarbeiten im Straßenraum eine alternative Route wählen zu können. Aus diesem Grund wurden im Plangebiet auch weitgehend Stichstraßen vermieden.

Ein weiteres Lärmschutzproblem entsteht durch die Sammelstelle für Wertstoffcontainer, deren Emissionen sich auf ein Baugrundstück auswirken können. Dieses Grundstück wird jedoch durch eine mindestens 9 m breite Grünfläche von der Sammelstelle getrennt. Darüber hinaus werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Immissionsbelastung durch die B 246 zu treffen sein. Damit wird dem Immissionsschutz auch hinsichtlich dieser Wertstoff-Sammelstelle genügend Rechnung getragen.

Die generellen sozialen Auswirkungen der Betroffenen sind positiv zu beurteilen. Die neu anzusiedelnden Bürger werden in einem Wohnumfeld wohnen, das ihren Ansprüchen und Bedürfnissen in höchstem Maße gerecht wird.

2 Infrastruktur

2.1 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes liegen vier Arten von Leitungen:

Bedeutsam ist eine Gashochdruckleitung parallel zu dem landwirtschaftlichen Nutzweg. Ein Anschluß hieran ist möglich, um damit die gesamte Gemeinde zu versorgen. Die Erschließung mit Erdgas ist für Nächst Neuendorf noch für 1993 vorgesehen.

Der Abstand der Leitung vom bestehenden Weg beträgt entlang der geraden Strecke im Geltungsbereich des Planes 7,8 m; im südlichen Kurvenbereich liegen die Knickpunkte der Leitung 7,0 bzw. 7,2 m vom

bestehenden Weg entfernt. Im Norden an der B 246 befindet sich eine Schiebervorrichtung in einem zukünftigen Grünbereich. Die Leitung wird in dem neuen öffentlichen Verkehrsraum liegen und muß entsprechend geschützt werden. Zudem muß die Bebauung einen Mindestabstand zur Leitung einhalten. Dieser Mindestabstand beträgt im Plangebiet 10 Meter.

Parallel zum Weg auf der anderen Seite der Gasleitung liegt ein Kabel der Bundespost. Bei den Erschließungsmaßnahmen werden Sicherungsmaßnahmen zu treffen sein.

Des weiteren liegt entlang des Mittelweges eine Wasserleitung, die für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Im Bereich des Bebauungsplanes wird sie keine Funktion mehr zu erfüllen haben und kann somit entfernt werden.

Diese Leitung kommt von einem Brunnen auf dem ehemaligen Gärtneireigelände. Dieser Brunnen befindet sich in einer Grünfläche. Er kann zur Heranziehung von Löschwasser benutzt werden.

Eine elektrische Leitung verläuft vom Blumenweg parallel zum Mittelweg zum ehemaligen Gärtneireigelände. Sie wird im Verlauf der Energieversorgungsmaßnahmen für das Plangebiet zu entfernen sein.

Maßnahmen:

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluß an die bestehende Wasserversorgungsleitung parallel zur Bundesstraße B 246 gesichert.

Ein Verbundsystem wird erst in weiterer Zukunft notwendig, um die Wasserversorgung und die Wasserqualität zu gewährleisten.

Die vorübergehende Lösung der Abwasserproblematik ist die bis Anfang 1993 stattfindende Anbindung der Gemeinde mittels einer Druckrohrleitung an eine vorhandene Kläranlage auf einem ehemaligen militärischen Standort. Dies stellt für die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers bis zur Fertigstellung der geplanten Verbandskläranlage ca. 1995 eine Übergangslösung dar.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt entweder durch Versickerung auf den Grundstücken selbst oder in dem aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes angelegten Grüngürtel im westlichen Randbereich des Gebietes. Hier wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, das sämtliche anfallenden und nicht versickerbaren Regenwässer auffängt.

Das Becken wird so dimensioniert, daß alle anfallenden Regenwässer aufgefangen werden können. Die Bemessung des Beckens orientiert sich dabei an dem ATV-Regelwerk, Arbeitsblätter 110, 117, 118. Ausgehend von einer Regenspende

$$r_{15}=100 \text{ l/s*ha}$$

bei einer Regenhäufigkeit

$$n=0,2/a$$

wird ein Beckeninhalt von ca. 160 m³ pro versiegelbarem Hektar Fläche ausreichen. Bei einer Straßen- und Wegeversiegelung von 1 ha und einer baulichen Bodenversiegelung von knapp 2 ha wird ein Becken mit ca. 480 m³ benötigt. In der nordwestlich gelegenen Ausgleichsfläche ist hierfür ausreichend Platz vorhanden.

Lediglich bei einem Jahrhundert- bzw. Katastrophenregen würde das Becken nicht ausreichen, die anfallenden Wassermengen aufzufangen. In diesem Fall liefe das Wasser topographisch bedingt langsam nach Westen über landwirtschaftlich genutzte Flächen ab. Diese Konsequenz läßt den Standort des Beckens günstig bewerten.

Ein Faktor, der bei der Dimensionierung des Beckens noch nicht berücksichtigt wurde, ist die Versickerung von Regenwasser im Boden. Eine Versickerung, deren Größenordnung erst durch ein Bodengutachten festgestellt werden kann, könnte die Dimensionierung des Beckens geringer ausfallen lassen. Solange jedoch kein solches Gutachten vorliegt, wird nicht mit einer bedeutsamen Versickerungsfähigkeit des Bodens gerechnet.

Das Becken erfährt keinen Anschluß an einen Vorfluter. Ein Anschluß an den nahegelegenen Vorfluter "Bullengraben" wäre durch einen Graben mit der Zerschneidung von Flächen verbunden, die sich in Privateigentum befinden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch zu verlegende Versorgungsleitungen gesichert werden. Diese Erschließung ist 9 bis 12 Monate nach Eingang des bestätigten Anschlußangebotes durch den Kunden/Investor möglich. Bei der Konzipierung der neuen Straßen und Wege wird beachtet, daß öffentlicher Grund bzw. öffentlicher Straßenraum für die Verlegung von Kabeln zur Verfügung steht.

Eine notwendige Trafostation von ca. 3 m x 4 m kann im öffentlichen Straßenraum oder in öffentlichen Grünflächen untergebracht werden.

Die sich im Plangebiet befindende Gasleitung eignet sich zur Versorgung des Gebietes mit dem Energieträger Gas. Eine Gasreglerstation ist hierfür in Nähe der vorhandenen Schiebervorrichtung vorgesehen.

Das Plangebiet kann an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Zosens angeschlossen werden. Im Plangebiet ist eine zentrale Fläche für das Sammeln von Wertstoffen in Depotcontainern vorgesehen.

2.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Realisierung des Plangebietes entsteht Bedarf nach sozialen Einrichtungen. Zum größten Teil kann der Bedarf in der nahegelegenen Kreisstadt Zossen gedeckt werden. Lediglich Kindergärten bzw. -horte sollten in Nächst Neuendorf gewährleistet sein. Z.Zt. bestehen hier keine Aufnahmekapazitäten. Sie wären jedoch aus gesamtörtlicher Sicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu verorten.

Damit durch die Realisierung des Vorhabens der Versorgung der Kleinsten vorgebeugt ist und gleichzeitig der Vorhabenträger nicht durch eine frühzeitige Verortung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zwecknutzung "Kindergarten" gebunden ist, wird im Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vertraglich festgehalten, daß bei Bedarf eine geeignete Fläche als Kindergarten/-hort bereitgehalten wird. In Allgemeinen Wohngebieten sind sie gemäß § 4 BauNVO zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

3 Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Falls bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, muß das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22.7.1991 beachtet werden. Drei gesetzliche Festlegungen sind für die Bauausführenden von besonderem Belang.

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindesten fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Funde sind ablieferungspflichtig.

4 Bilanzierung

Gesamtfläche	85.940 qm
(Netto-) Wohnbaufläche	52.210 qm
Verkehrsfläche	10.720 qm
Öffentliche Grünfläche	22.020 qm
Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot	1.120 qm
Ausgleichsfläche	16.820 qm
Spielplatz	780 qm
Freizuhaltende Fläche	190 qm
Gemeinschaftsflächen	100 qm

5 Kosten

Die Kosten der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vom Vorhabenträger getragen. Verwiesen sei hierbei auf den Erschließungsvertrag mit weitergehenden Regelungen, der zwischen der Gemeinde Nächst Neuendorf und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden wird.

Berlin, im Juni 1993



Dipl.-Ing. H. Dähne
(Thalen Consult)

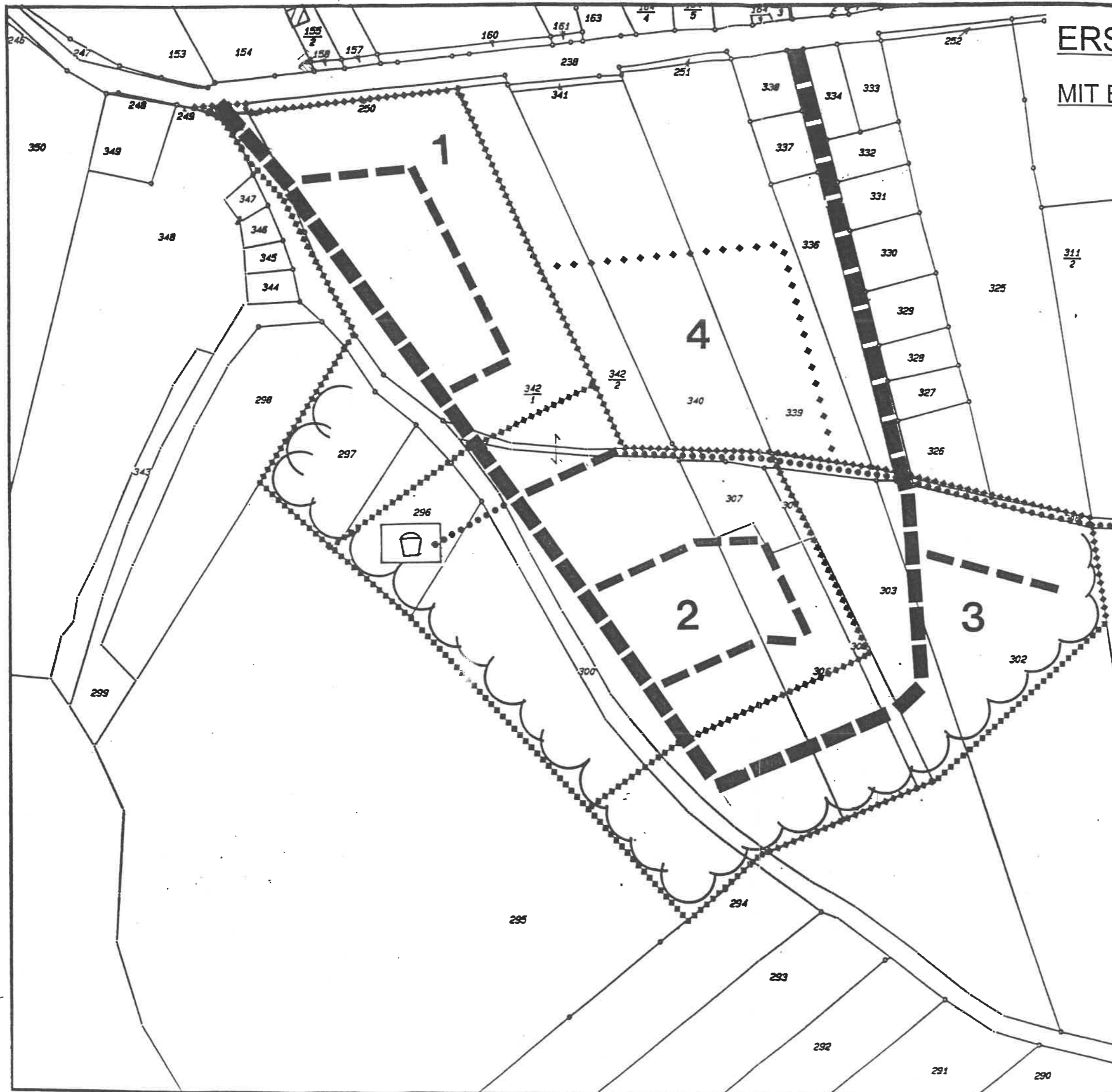
Übersichtsplan









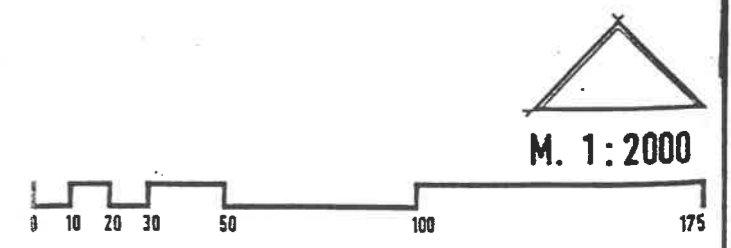
M. 1:25.000

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

MIT EINTEILUNG IN BAUABSCHNITTE:



-  Fuß- und Radweg
-  Erschließungsstraße
-  Anliegerstraße
-  Bauabschnitte
-  Übergangsrin in Landschaft
-  Kinderspielplatz



Bearbeitung: Dipl.-Ing. Horst DÄHNE
Technische Mitarbeit: Andrea STINDT

Thalen Consult

Neuenburg

SIEDLUNGSKONZEPT MÄRKISCHES WOHNEN

NÄCHST NEUENDORF

