GEMEINDE SCHÖNWALDE-GLIEN
OT PAAREN

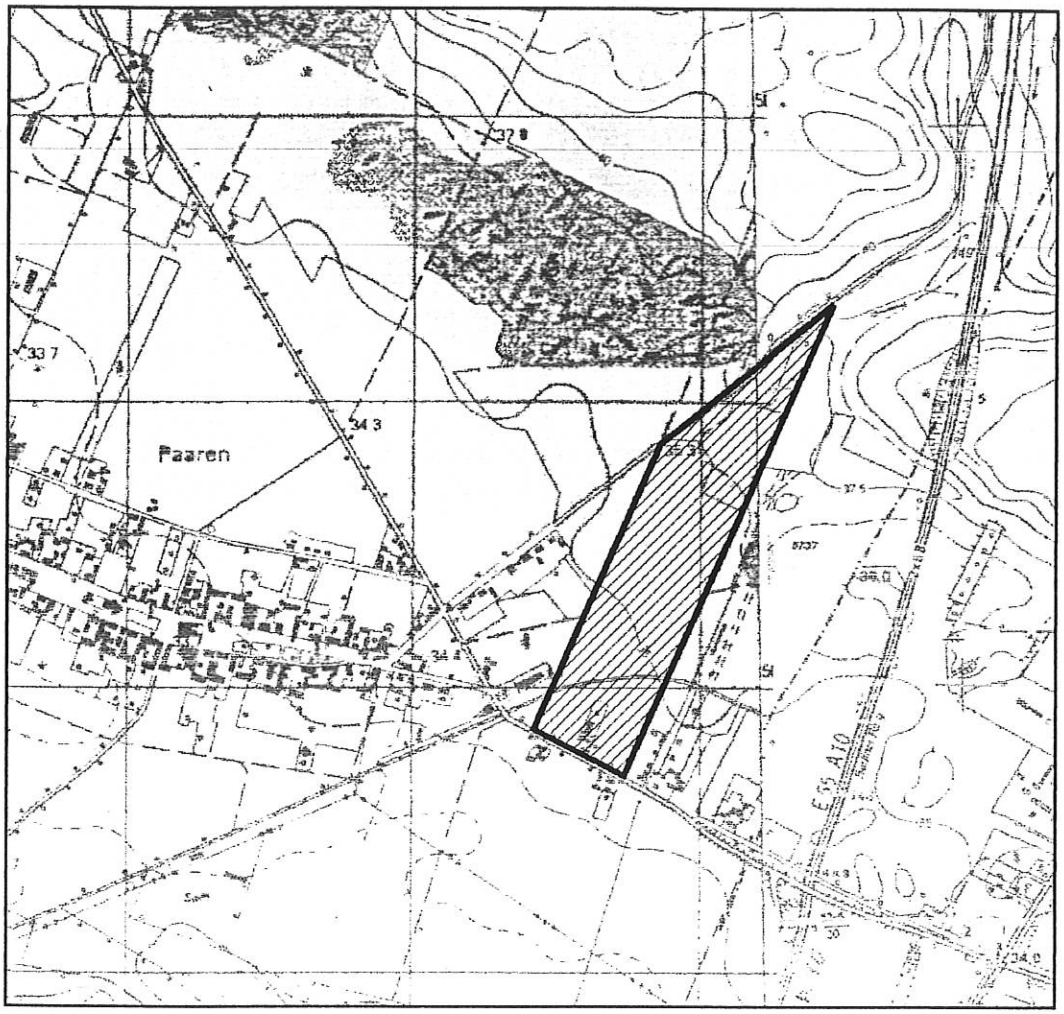
Begründung zum Bebauungsplan „Am Schmiedeweg“

Planungsstand: 7.Änderung, Mai 2006
Satzungsfassung

Plangebiet: Gemarkung Paaren

Flur 4

Flurstücke: 215/1, 215/2, 216, 217/a, 217/b 218, 219/2 teilweise, 220, 221 und 223 teilweise



Übersichtsplan M 1: 10.000 (im Original)

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf 3
1. 1. Rechtliche Grundlagen 3
1.2. Planungsablauf 3
2. Anlass der Planung 4
2.1. Die Gemeinde Schönwalde-Glien/ OT Paaren 4
2.2. Planungsnotwendigkeit 5
3. Örtliche Verhältnisse 6
3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet 6
3.2. Eigentumsverhältnisse 6
4. Gegenwärtig bestehende Bindungen für das Plangebiet 6
4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 6
4.2. Abstimmung der Planungsziele 6
4.3. Flächennutzungsplan 7
4.5. Verbindliche Bauleitplanung 7
4.6. Sonstige informelle Planungen 7
5. Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes 7
5.1. Allgemeine Ziele 7
5.2. Städtebauliche Ziele 8
6. Begründung der Festsetzungen 8
6.1. Art der Nutzung 8
6.2. Maß der Nutzung 9
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
6.4. Flächenangaben 11
6.5. Stellplätze und Garagen 11
6.6. Nebenanlagen 12
6.7. Flächen für Versorgungsanlagen 12
6.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 12
6.9. Lärmschutzmaßnahmen 12
6.10. Gestalterische Festsetzungen 13
7. Technische Infrastruktur 13
7.1. Verkehrserschließung 13
1.2. Technische Medien 14
8. Nachrichtliche Übernahmen 15
8.1. Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer 15
8.2. Bodendenkmale 15
9. Integration der Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan 16
10. Auswirkungen der Planung 17
10.1. Bodenordnende Maßnahmen 17
10.2. Kosten für die Gemeinde 17
11. Eingriffs – Ausgleichbilanzierung für die Planstraße 7 „Am Schmiedeweg" 17
12. Anhang 21

1. Verfahrensablauf

1. 1. Rechtliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 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. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06..2005 (BGBl. I S. 1818)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I S. 242).

1.2. Planungsablauf

Aufstellungsbeschluss

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 1.9.1993 eingeleitet. Die frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung wurde im Zeitraum Mai bis August 1994 durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat am 6.9.1994 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen und Bedenken der Bürger geprüft. Am 7.6.1995 hat die Gemeindevertretung die Änderung und Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen.

Bebauungsplanentwurf und Satzungsbeschluss

Der Entwurf zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 19.06.95 bis zum 17.07.95 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Ergebnis der Träger- und Bürgerbeteiligung wurde am 29.1 1.1995 abgewogen. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 29.1 1.1995 als Satzung beschlossen. Aufgrund von Einwendungen des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen LBBW) wurde der Satzungsbeschluß vom 29.1 I.1995 am 04.09.1996 aufgehoben und das Abwägungsverfahren teilweise wiederholt. Der redaktionell überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 04.09.1996 erneut als Satzung beschlossen. Infolge weiterer Einwendungen des LBBW wurde der Satzungsbeschluß vom 04.09.96 erneut aufgehoben. Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und zur nochmaligen Auslegung

bestimmt. Der Entwurf hat im Rahmen des verkürzten Verfahrens in der Zeit vom 19.11.96 bis zum 6.12.96 erneut ausgelegen. Den von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die übrigen TÖB wurden über die erneute Auslegung informiert. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Bürger und der TOB in ihrer Sitzung am erneut geprüft. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.01.1997 als Satzung beschlossen und am 29.01.1997 durch die obere Verwaltungsbehörde genehmigt.

Änderungsverfahren

Der Bebauungsplan hat seit seiner Genehmigung sieben einfache Änderungen durchlaufen, die nicht die Grundzüge der Planung betrafen. In der Stellungnahme des Landkreises Havelland, SG Bauleitplanung vom 28.01.2005 wird zwar den Planänderungen zugestimmt, es wird jedoch ein erheblicher Überarbeitungsbedarf gesehen. Daher ist gemäß Rücksprache mit dem Landkreis Havelland eine erneute Offenlage des vollständigen Plans als 7.Änderungesfassung erforderlich.

Die einfachen Änderungen gem. § 13 BauGB haben Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.

Folgende Änderungen sind in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen worden:

1. Änderung: Beschluss 10/98 vom 24.03.98 – Anpassung der Geschossigkeit
2. Änderung: Beschluss 21/98 vom 19.05.98 – Definition der Geländebezugshöhe
3. Änderung: Beschluss 19/00 vom 28.06.00 – Änderung der Dachneigung
4. Änderung: Beschluss 22/00 vom 06.09.00 – Streichung einer Festsetzung
5. Änderung: Beschluss 09/01 vom 28.03.01 – Reduzierung der Straßenausbaubreite
6. Änderung: Beschluss 11/01 vom 28.03.01 – Änderung eines Baufeldes
7. Änderung: Beschluss 337/04 vom 16.12.04 – Ergänzung einer Planstraße

(Beschlusstexte siehe in der Anlage zur Begründung)

2. Anlass der Planung

2.1. Die Gemeinde Schönwalde-Glien/ OT Paaren

Die Gemeinde Schönwalde-Glien/ OT Paaren befindet sich im nordwestlichen Berliner Umland in einer Entfernung von etwa 30 km zum Stadtzentrum. Die Gemarkung wird am östlichen Rand von der Bundesautobahn 10 (Berliner Ring) berührt. Die Gemeinde liegt im Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer. Derzeit wohnen etwa 500 Bürger im OT Paaren. Der Siedlungskern von Paaren wird durch eine sehr gut erhaltene Angerdorfstruktur geprägt. Siedlungserweiterungen erfolgten später in nördlicher Richtung (Kienberger Weg) und in östlicher Richtung entlang der Landesstraße 16. Westlich der Ortslage entstand nach dem Zweiten Weltkrieg eine große Stallanlage zur Rinder- und Schweinezucht, die heute jedoch nur noch in stark reduziertem Umfang genutzt wird.
In südwestlicher Lage vom Angerdorf entstand nach 1990 das Märkische Ausstellungs- und Freizeitzentrum, ein Gelände für Landwirtschaftsausstellungen, Musterschauen und kulturelle Großveranstaltungen (Veranstaltungshalle mit ca. 5000 Plätzen).

Die Wohnbautätigkeit im OT Paaren beschränkte sich seit 1990 auf wenige Einzelvorhaben in Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Für kleinere Teilflächen im Randbereich der Angerbebauung wurden in den letzten Jahren zwei Bebauungspläne aufgestellt, und zwar der Bebauungsplan „Am ehemaligen Bahnhof' mit max. 30 Wohnungen (Realisierung ab 1996 in mehreren Etappen) davon 18 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, und der B-Plan „Am Staegehaus" mit 5 bis 6 Einfamilienhäusern und der musealen Nutzung des denkmalgeschützten Staegehauses.

2.2. Planungsnotwendigkeit

In Schönwalde-Glien/ OT Paaren besteht Wohnungsbedarf über den aus regionalplanerischer Sicht prognostizierten Eigenbedarf hinaus. Darüber hinaus gilt der OT Paaren infolge der Ansiedlung des MAFZ als bevorzugter potentieller Standort für eine Beherbergungseinrichtung und Infrastruktur ergänzendes Kleingewerbe.

Der erhöhte Wohnbedarf resultiert aus der Kombination folgender überdurchschnittlich positiver Standortfaktoren:

1. Günstige Fahrverkehrsverbindungen über die BAB 10 und L 16 innerhalb des Großraumes Berlin,
2. attraktive landschaftliche Lage mit hoher Wohnqualität (Wohnen im Grünen vor den Toren der Metropole),
3. gute soziale Infrastruktur, insbesondere Nähe zum Schulstandort im OT Perwenitz,
4. günstige Arbeitsplatzsituation infolge der im OT Paaren und im OT Perwenitz unmittelbar vorhandenen Einrichtungen (z.B. MAFZ Paaren, Gewerbegebiet im OT Perwenitz) und infolge guter Angebotslage im ländlichen Umfeld (Brieselang, Nauen, Falkensee, Schönwalde) sowie der Nähe zu Berlin.

Insofern stellt der OT Paaren, ähnlich wie der OT Perwenitz, im Verbund der Ortsteile der Gemeinde Schönwalde-Glien innerhalb des Achsenfreiraumes eine Besonderheit dar.
Die Gemeinde folgt der Auffassung, Wohnbauflächen dort auszuweisen, wo die Verknüpfung mit anderen Funktionen der Infrastruktur hergestellt und damit unnötige Verkehrsströme vermieden werden können. Sie will sich daher innerhalb eines vertretbaren planerischen Rahmens dem bestehenden Siedlungsdruck öffnen und diesen zur Entwicklung einer funktionsfähigen örtlichen Infrastruktur nutzen. Da innerhalb der vorhandenen Ortslage Flächen für Wohnbauerweiterungen nur in begrenztem Umfang vorhanden sind bzw. auf absehbare Zeit zur Verfügung stehen werden, wurde der Standort „Am Schmiedeweg" bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach gründlicher Abwägung verschiedener Standortalternativen für Zwecke der Siedlungserweiterung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig für die gesamte Gemeinde Schönwalde-Glien neu aufgestellt. In der Entwurfsfassung ist das betreffende Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des B-Plans dargestellt.
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. (5) BauGB muss die Gemeinde zur Umsetzung ihrer Zielvorstellungen an dieser Stelle einen Bebauungsplan aufstellen. Zu Beginn des Vorhabens war das Plangebiet überwiegend unbebaut und als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang des OT Paaren und besitzt eine Größe von etwa 12,5 ha. Von der Landstraße 16 aus erstreckt sich das Gebiet in einer Breite von etwa 180 m in nördlicher Richtung etwa 600 m in die Tiefe. Direkt an der Straße sind zwei Grundstücksparzellen mit Einfamilienhäusern (auf einem Grundstück mit einem gewerblich genutzten Nebengebäude ergänzt) bebaut. Ansonsten handelt es sich um eine landwirtschaftliche Brachfläche. Das Plangebiet ist im hinteren Bereich von drei Seiten von Kiefern bzw. Mischwaldbestand umgeben. Ein Teil der nördlichen Waldfläche wurde aus grünordnerischen Erwägungen in das Plangebiet einbezogen. Der nordwestliche Plangebietsrand wird vom Perwenitzer Weg begrenzt. Etwa 400 m östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 10. Zwischen Plangebiet und Autobahn befinden sich Kiefern- bzw. Mischwaldflächen.
Auf dem Flurstück 2 19/2 durchquert ein Entwässerungsgraben das Plangebiet. Im Bereich der Landesstraße L 16 liegen alle für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Medien an. Paaren wurde 1995/96 an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum eines Investors.

4. Gegenwärtig bestehende Bindungen für das Plangebiet

4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan 1 sowie im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) dargestellt. Danach übernimmt der OT Paaren keine Funktion im Netz der zentralen Orte. Paaren liegt im Achsenfreiraum und gehört zur Kategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz". Die Entwicklung soll sich auf die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten für den Eigenbedarf beschränken. Darüber hinaus sollen Aufgaben der Naherholung und des Tourismus erfüllt werden.

4.2. Abstimmung der Planungsziele

Am Beispiel des OT Paaren erweist sich besonders plastisch, dass die Umsetzung der Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht schematisch, sondern nur unter Berücksichtigung der spezifischen Standortfaktoren eines Ortes erfolgen kann, was im Einzelnen auch zu Interessenskonflikten auf den unterschiedlichen Ebenen der Planung führen kann.
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden daher die Ziele der Landesplanung und Raumordnung in Bezug auf das Plangebiet erfragt sowie im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Träger der Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming und Landkreis Havelland) um Stellungnahmen zum geplanten Verhalten gebeten. Im Ergebnis der erfolgten Abstimmungen und vorgenommenen Abwägungen zu den TÖB-Stellungnahmen wurde Einvernehmen erzielt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist, wenn der Anteil der Wohnbauflächen nicht mehr als 4,5 ha beträgt. Dieser Position hat sich auch der Landkreis Havelland angeschlossen.

Damit wird der Entwicklung des OT Paarens über den Eigenbedarf hinaus zugestimmt. Es erfolgte daraufhin die Entlassung der Baugebietsflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg" aus der einstweiligen Sicherung der Flächen des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer.

4.3. Flächennutzungsplan

Die Altgemeinde Paaren hat im Juni 1994 einen Beschluss zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplans gefasst welcher auch fertig gestellt und rechtskräftig wurde. Aufgrund der Gemeindegebietsreform ist die ehemalige Gemeinde Paaren als Ortsteil in die Gemeinde Schönwalde-Glien aufgegangen.
Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (Entwurfsfassung) für die Gesamtgemeinde Schönwalde-Glien ist die Fläche des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg" entsprechend den Festsetzungen des genehmigten B-Plans dargestellt.

4.5. Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliche Festsetzungen für die 7.Äderungsfassung bestehen durch den genehmigten B-Plan „Am Schmiedeweg" vom 29.01.1997.

4.6. Sonstige informelle Planungen

Für den OT Paaren wurde im Zeitraum 1993/94 eine Dorfentwicklungskonzeption erarbeitet. Das Plangebiet „Am Schmiedeweg" wurde darin nicht näher untersucht. Die Aussagen der Dorfentwicklungskonzeption zum Bereich um den historischen Anger und die unmittelbar angrenzenden Flächen stehen jedoch insofern mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg" in Zusammenhang, als dass sich bestätigt hat, dass im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur ein dem vorhandenen Bedarf zur baulichen Entwicklung entsprechendes Potential nur zum Teil zur Verfügung steht. Für die Unterbringung weiterer Funktionen müssen zusätzliche Flächen an anderer Stelle ausgewiesen werden.
Im Zuge der seinerzeit parallel verfolgten Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Altgemeinde Paaren erfolgten dann die Ausweisung der Bauflächen im Bereich Am Schmiedeweg als potentielles Gebiet für Siedlungserweiterung

5. Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Allgemeine Ziele

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der nach dem MAFZ zweitgrößten Baugebietsfläche außerhalb des bisherigen Siedlungsbestandes von Paaren. Durch den Bebauungsplan soll der Siedlungsbereich in östlicher Richtung (vom Ortszentrum Richtung Autobahn) arrondiert werden. Nördlich bzw. östlich der Landesstraße L 16 existieren bisher nur aufgelockerte Bebauungsstrukturen, die im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens ortsbildverträglich verdichtet werden sollen. Die dahinter anschließenden Plangebietsteile sind noch teilweise unbebaut (landwirtschaftliche Brachflächen). Auf diesen Flächen soll in Nähe zur Landstraße L 16 eine Mischgebietsstruktur entwickelt werden, in die ein Einkaufsmarkt und ein Hotel integriert werden kann.

Daran anschließend sollen Wohnbauflächen zum Teil als Allgemeine Wohngebiete und zum Teil als Reine Wohngebiete ausgewiesen werden. Auf diesen Flächen sollen Wohngebäude errichtet werden, durch welche der erhöhte Wohnbedarf im OT Paaren gedeckt werden kann. Entsprechend der Nachfrage wird es sich überwiegend um Einfamilienhäuser und in geringerem Umfang um kleine Mehrfamilienhäuser handeln.

5.2. Städtebauliche Ziele

Wichtigste städtebauliche Ziele sind die ortsbild- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes und die funktionale und erschließungstechnische Verbindung mit der vorhandenen Siedlungsstruktur. Das Baugebiet soll verkehrstechnisch vor allem von der Landesstraße aus erschlossen werden, wobei eine Minimierung der Anbindepunkte zur L 16 gefordert wird. Eine zweite, untergeordnete Verbindung soll zum Perwenitzer Weg hergestellt werden. Die Mischgebietsfunktionen mit Publikumsverkehr (Einkaufsmarkt und Hotel) sollen in Nähe der Landesstraße angesiedelt werden, um das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes zu minimieren.
Die Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen. Um den Anforderungen an den Charakter ländlicher Bebauung gerecht zu werden, sollen die Gebäude nicht mehr als zwei Vollgeschosse besitzen. In den äußeren Randbereichen soll die aufgelockerte Struktur durch eine Verringerung der GRZ und GFZ geschaffen werden.
Das Maß der Bebauung ist so gewählt, dass einerseits eine nach heutigen Maßstäben wirtschaftliche Verwertung von Grund und Boden möglich ist, andererseits aber nicht eine Bebauungsstruktur entsteht, die so stark verdichtet ist, dass daraus Spannungen gegenüber dem Bebauungsbestand und Probleme bei der Einbindung in das Landschaftsbild entstehen.
Hinsichtlich des Einfügens in die Landschaft zeichnet sich der für die Bebauung ausgewählte Standort dadurch aus, dass er von drei Seiten weitgehend durch Waldflächen eingefasst wird. Eine Fernwirkung der städtebaulichen Struktur entsteht somit lediglich in südlicher Richtung.
Hinsichtlich der topografischen Gegebenheiten am Standort ist bei der Gestaltung des Baugebietes zu berücksichtigen, dass die Funktionstüchtigkeit des Grabens innerhalb des Plangebietes aufrechtzuerhalten ist. Eine Verlegung des Grabens oder auch Verrohrung eines Teilbereiches ist allerdings möglich.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1. Art der Nutzung

Für das Plangebiet sind Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO), Allgemeine Wohngebiete (gern. § 4 BauNVO) sowie Mischgebiete (gern. § 6 BauNVO) festgesetzt. Diese Kombination der Ausweisungen entspricht am Besten den für das Gebiet formulierten Planungszielen der Gemeinde. In den vorgesehenen Mischgebieten sollen die Einrichtungen mit gesamtörtlicher oder gar überörtlicher Funktion (Einkaufsmarkt und Hotel) angesiedelt werden. Da diese das höchste Verkehrsaufkommen erzeugen, wurden die Mischgebietsflächen in Nähe der Landesstraße festgesetzt. Die für Mischgebiete prägende Durchmischung verschiedener Nutzungen entspricht darüber hinaus auch am ehesten der Charakteristik des Baubestandes entlang der Landesstraße (teilweise gewerbliche und teilweise Wohnnutzung; westlich angrenzend Kita, Büro- und Verwaltungsgebäude).
Da von den festgesetzten Mischgebieten teilweise Emmissionen ausgehen könnten, die die Wohnruhe beeinträchtigen (z.B. Verkehrslärm), wurden die nördlich der Mischgebiete gelegenen Baugebietsflächen als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

In diesen Gebieten soll außerdem in begrenztem Umfang die Möglichkeit zur Ansiedlung nicht störenden Gewerbes sowie zur Niederlassung von Freiberuflern o.ä. eingeräumt werden.
Die übrigen Baugebietsflächen (nördlicher Plangebietsbereich) sollen ausschließlich dem Wohnen dienen. Die Wohnruhe soll hier Vorrang besitzen. Die Baugebiete wurden daher als Reine Wohngebiete ausgewiesen. Da in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Funktionen der täglichen Grundversorgung vorhanden sind, wurden in den WR-Gebieten im Interesse eines möglichst störungsfreien Wohnens die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Für die WA-Gebiete wurden unter Berücksichtigung der für den OT Paaren nur begrenzt notwendigen Ausstattung mit gewerblichen und Versorgungseinrichtungen im Interesse der Minimierung der Störanfälligkeit in den Gebieten ebenfalls die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. (3) BauNVO ausgeschlossen.
Für die festgesetzten Mischgebiete (MI-Gebiete) wurde die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen. Eine Tankstelle würde im Plangebiet zu einem unverträglich hohen Verkehrsaufkommen führen, dass sich negativ auf die Qualität der angrenzenden Gebiete auswirken und den Verkehrsfluß und die Verkehrssicherheit an der Landesstraße beeinträchtigen würde. Eine Tankstelle wäre auch unter gestalterischen Gesichtspunkten nur schwer in das Ortsbild integrierbar.

6.2. Maß der Nutzung

Für die Baugebiete ist folgendes Maß der Nutzung festgesetzt:

Gebietskategorie	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Reine Wohngebiete (WR)	0,2 ... 0,4	0,3 ... 0,6
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,2 ... 0,4	0,3 ... 0,6
Mischgebiete (MI)	0,2 ... 0,4	0,3 ... 0,6

Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete werden damit zumeist deutlich unterschritten. Für dieses geringe Nutzungsmaß sprechen folgende Gründe:

- 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 durch vergleichbare Baudichten gekennzeichnet ist. Spannungen zwischen den Baugebieten können so vermieden werden.

Das Maß der Nutzung wurde für die einzelnen Teilgebiete differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen folgen den Zielen zur Herstellung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung und sollen ein breites Angebotsspektrum verschiedenartiger Gebäudetypen ermöglichen, das den unterschiedlichen Nutzeranforderungen gerecht wird.
Die Geschoßzahl wurde maximal mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Der verdichtete zentrale Bereich wird von lockerer zu bebauenden Bereichen umrahmt. Damit sollen sanfte Übergänge zum Landschaftsraum und zum teilweise angrenzenden Bebauungsbestand hergestellt werden.

Durch den Beschluss 10/98 ist die Geschossigkeit im Plangebiet einheitlich auf zwei Vollgeschosse gem. geänderter Bauordnung des Landes Brandenburg angepasst worden. Auf die Bebaubarkeit der Grundstücke hat die neue Definition des Vollgeschossbegriffes nur geringfügige Auswirkungen. Die Gebäudetypik wird weiterhin durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie der GFZ maßgeblich mitbestimmt.
Das festgesetzte Maß der Nutzung ermöglicht eine wirtschaftliche Bodennutzung und sichert zugleich die Standortverträglichkeit der Bebauung (Einfügen in das Landschaftsbild und in die vorhandene Siedlungsstruktur).
Das Maß der Nutzung wird durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen präzisiert. Damit sollen atypische Abweichungen bei der Gebäudeplanung vermieden werden. Bei der Festsetzung erfolgte die Orientierung an der Ortsüblichkeit der Gebäude. In den Mischgebieten sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen zum Teil höher als in den Wohngebieten, da mischgebietstypische Nutzungen häufig größere Geschoßhöhen erfordern.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um einen dem ländlichen Raum Schönwalde-Gliens und hier insbesondere dem OT Paaren entsprechenden Siedlungscharakter zu erzeugen, wurde nahezu im gesamten Plangebiet offene Bauweise bzw. als Spezifizierung dessen die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.
Diese Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) entspricht der vorhandenen Bauweise der das Plangebiet umgebenden Grundstücke. Zudem ermöglicht die offene Bauweise eine Durchlüftung des Gebietes.
Weiterhin kann durch die Zulässigkeit der offenen Bauweise sowie von Einzel- und Doppelhäusern ein Gebiet entstehen, was einen naturnahen und durchgrünten Charakter erhalten kann und somit zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung innerhalb des Gebietes führt. Die Beeinträchtigung dieser Prägung durch größere Gebäude (Hausgruppen über 50 m Länge oder geschlossenen Bauweise) wird vermieden. Lediglich im nördlichen Teilbereich des Baugebietes MI 1 wurde „Abweichende Bauweise" festgesetzt. Abweichende Bauweise bedeutet an dieser Stelle jedoch keine Möglichkeit zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge gegenüber der offenen Bauweise (50 m) sondern eine Reduzierung auf 30 m Länge. Dies entspricht etwa der ortsüblichen Größe vorhandener alter Stallungen und Scheunen im Bereich der historischen Angerdorfstruktur. Mit dieser speziellen Festsetzung soll der maßstäbliche Bezug der städtebaulichen Struktur der neuen Siedlung zum Bebauungsbestand des Ortsteils Paaren unterstrichen werden. Die Festsetzung ermöglicht darüber hinaus auch die Errichtung von Hausgruppen bis zu einer Länge von 30,00 m als Ergänzung der sonst in offener Bauweise nur zulässigen Einzel- oder Doppelhäuser. Damit wird eine Erweiterung des Angebotsspektrums im Bereich der Gebäudearten erreicht, die im Interesse potentieller Nutzer und Erwerber von Gebäuden im Plangebiet liegt und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamten Vorhabens fördert.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Teilgebieten durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll insbesondere Einfluss auf die Lage der Gebäude zum Straßenraum genommen und damit im Bereich der öffentlich wahrnehmbaren Räume eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Die Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien sind so gewählt, dass je nach vorgesehenem Gebäudetyp in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze notwendige Stellplätze untergebracht oder auch Bäume angepflanzt werden können, wenn dies nicht im öffentlichen Straßenraum möglich ist.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird die überbaubare Grundstücksfläche wie folgt begrenzt:

- in den Mischgebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen mit Mindestabständen zur rückwärtigen Teilgebietsgrenze bzw. zu Nachbargrenzen oder benachbarten Baufenstern und
- in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen.

Mit Beschluss 11/01 wurde im MI 1 ein Baufeld verändert. Die Erweiterung des Baufeldes ist geringfügig und hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept bzw. andere Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Änderung dient der Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens (siehe Begründungstext im Anhang).

6.4. Flächenangaben

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Flächenart	Flächengröße
WR 1 WR 2 WR 3 WR 4 WR 5	8.860 m² 3.080 m² 4.905 m² 6.330 m² 4.945 m²
Zwischensumme WR	28.120 m²
WA 1 WA 2 WA 3 WA 4	4.045 m² 2.295 m² 3.610 m² 2.790 m²
Zwischensumme WA	12.740 m²
MI 1	17.525 m'
M12 ~	1.640 m'
MI 3	6.780 m²
Zwischensumme MI	25.945 m²
Gesamtsumme Baugebiete	66.805 m²
Fläche der Baugebiete	66.805 m²
Verkehrsflächen	13.535 m²
öffentliche Grünflächen, incl. Spielplatz	1.645 m²
Maßnahmeflächen (Grünordnung)	42.410 m²
Sonstige Flächen	380 m²
Fläche des Plangebietes	124.775 m²

6.5. Stellplätze und Garagen

Für die Wohngebiete wird die Zulässigkeit von Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist es, insbesondere in den Vorgartenbereichen die häufig störende Wirkung von zumeist sehr unterschiedlich gestalteten Garagenbauten und frei aufgestellten Fahrzeugen zu verringern und die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Garagen freizuhalten.

6.6. Nebenanlagen

Beliebig errichtete Nebenanlagen führen häufig zur Verunstaltung der Baugebiete. Zur Sicherung der Qualität der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet, wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze teilweise eingeschränkt. Die Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestmaßes der städtebaulichen Ordnung. Weitergehende restriktive Einschränkungen sind nicht vorgesehen, da Nebenanlagen in aufgelockerten städtebaulichen Strukturen - wie sie für das Plangebiet typisch sind - nicht eine solche prägende Wirkung erzielen wie in stärker verdichteten Gebieten.

6.7. Flächen für Versorgungsanlagen

Südlich des Baugebietes WA 3 ist eine etwa 380 m^2 große Fläche für Elektrizitätsanlagen ausgewiesen. Weitere für das Plangebiet erforderliche Versorgungsanlagen können innerhalb der Baugebiete untergebracht werden.

6.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die Funktionsfähigkeit des im Plangebiet auf dem Flurstück 219/2 liegenden Grabens auch nach einer möglichen Bebauung gewährleistet sein muss, soll der Graben zwischen östlicher Plangebietsgrenze und der Maßnahmefläche am südwestlichen Rand des Plangebietes umverlegt oder ggfz. verrohrt werden. Es ist vorgesehen, die Verrohrung soweit wie möglich in den Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zu legen (Planstraße 2). An der südlichen Grenze des Baugebietes WA 1 ist jedoch die Querung der Trasse über nicht öffentliche Flächen erforderlich. Es wurde daher an dieser Stelle im Bebauungsplan ein gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Maßnahme (Gemeinde Schönwalde-Glien/ OT Paaren) festgesetzt.

6.9. Lärmschutzmaßnahmen

Da das Plangebiet an der nordöstlichen Ecke des Baugebietes WR 1 nur etwa 370 m von der Autobahntrasse entfernt ist, können die Richtwerte für den Immissionsschutz gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - in Teilen des Baugebietes ohne passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erreicht werden. Da der Wohnruhe gerade in Reinen Wohngebieten besonders hohe Bedeutung beigemessen wird, sind im Bebauungsplan für die als gefährdet zu betrachtenden Baugebietsteile (siehe Planzeichnung) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

In der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde (LUA Brandenburg, Regionalabteilung West) vom 10.05.06 wird der Bedarf an weiteren Schallschutzmaßnahmen entlang der L 16 gesehen. Dazu wird folgendes ausgeführt:

„Das Plangebiet grenzt südlich an die L16. In der aktuellen schalltechnischen Untersuchung für den Veranstaltungsbetrieb auf dem Märkischen Ausstellungs-, Freizeit und Landschaftspark Domäne in Paaren im Glien vom 12.12.2005 des Dr.-Ing. Th. Schenk Fachingenieur für Schallschutz wurde in der Tabelle 3 die für die umliegenden Straßen die durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelegungszahlen (DTV) benannt. Für die L 16 zwischen Schönwalde und Ortseingang Paaren werden 5.534 Fahrzeuge benannt. Geht man von dieser Belegungszahl und einer Geschwindigkeit von 50 km/h aus, ergeben sich in dem Plangebiet in dem Mischgebiet bis zu einer Tiefe von 36 m Überschreitungen der Schallorientierungswerte.

In Höhe der Baugrenze (ca. 14 m Entfernung zur Straßenmitte) ist mit einer Überschreitung von ca. 7 dB(A) zu rechnen, so dass geeignete Schallschutzmaßnamen bei der Errichtung von schutzwürdigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) erforderlich werden. In dem betroffenen Bereich sind bereits 2 Grundstücke bebaut, für die bei Umbau und Sanierung geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind. Bis zu einer Tiefe von 27 m zur Straßenmitte ist der Lärmpegelbereich 4 und daran anschließend der Lärmpegelbereich 3 zu erwarten. Grundsätzlich sollte eine Grundrissorientierung in Betracht gezogen werden. Ebenso sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen festzusetzen, außer wenn sie über ein weiteres zum Lüften geeignetes Fenster an der straßenabgewandten Seite (Gebäuderückseite) verfügen."
Die Hinweise werden als textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

6.10. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen dienen folgendem Zweck:

- Schaffung eines weitgehend geschlossenen Erscheinungsbildes der Siedlung,
- Berücksichtigung der Ortstypik der ländlichen Bebauung Paarens,
- Einfügung in den Landschaftsraum.

Es handelt sich hierbei um übergeordnete Belange des Gemeinwohls, denen die Gestaltungswünsche der einzelnen Bauherren nachzustellen sind. Die Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltungsfreiheit durch die getroffenen Festsetzungen werden unter diesem Gesichtspunkt als vertretbar angesehen.

Festsetzungen zur Dachform,-neigung, zur Gestaltung von Fassaden und Gaupen sowie zu zulässigen Materialien und Farben erfolgten unter Bezugnahme auf die vorhandene Ortstypik des OT Paaren im speziellen bzw. die Typik ländlichen Bauens in der Mark Brandenburg im allgemeinen. Die Anwendung neuer bautechnischer Lösungen und die Verwendung moderner Baumaterialien werden durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt. Die Zulässigkeit der Errichtung von Solaranlagen und des Einbaus von Kollektoren wird ausdrücklich hervorgehoben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen, wie Einfriedungen, Standplätze für Abfallbehälter und Bodenbeläge dienen der Erlangung eines geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen unter ökologischen Gesichtspunkten so getroffen, dass die Bodenversiegelung minimiert wird und die Vernetzung und der Artenaustausch innerhalb der Gartenbiotope und Freiflächen gewährleistet werden kann.

Durch die Beschlüsse 19/00 und 22/00 sind nachträglich die Gestaltungsfestsetzungen geändert worden. Es wurde der Dachneigungswinkel erweitert und die Festsetzung zu Material und Farbe der Dacheindeckung gestrichen. Damit wurde auf das Bedürfnis der Bauherren nach individuellen Baulösungen reagiert, ohne die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans in Frage zu stellen.

7. Technische Infrastruktur

7.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird hauptsächlich von der Landesstraße 16 verkehrstechnisch erschlossen. Eine untergeordnete Verkehrsanbindung wird im nördlichen Plangebietsbereich am Perwenitzer

Weg hergestellt. Von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließung aus werden die Teilgebiete ringförmig oder stichartig durch Anliegerstraßen in der Tiefe erschlossen. Dadurch wird der Durchgangsverkehr in den Teilgebieten minimiert.
Die Erschließung des Hotelgrundstückes im Bereich des südöstlichen Baufensters im Baugebiet MI 1 (FS 220) kann gemäß Abstimmung mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt direkt von der Landesstraße aus erfolgen. Sämtliche Verkehrsanlagen für das Hotel (Vorfahrt, Anlieferung, Stellplätze) können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
Notwendige Stellplätze oder Anlagen für den ruhenden Verkehr müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Teilweise sind die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert, dass zusätzliche Stellplätze bzw. Kunden- oder Besucherstellplätze im Straßenraum eingeordnet werden können.
Der Beschluss Nr. 09/01 sieht eine Reduzierung der Straßenausbaubreite vor. Eine Festsetzung ist in der Planzeichnung nicht erforderlich, weil die festgesetzte Verkehrsfläche nicht die „Straßenbreite" darstellt. Das Straßenbegleitgrün ist in der Verkehrsfläche bereits enthalten. Die Breite und der Aufbau der Straße werden durch das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren gesteuert.
Des Weiteren wurde die Erschließung des Plangebietes durch die Ergänzung der Planstraße 7 optimiert (Beschluss 337/04). Die Änderung ist notwendig, um den rückwärtigen Bereich eines Baufeldes zu erschließen. Das Verkehrskonzept des B-Plans ist nicht beeinträchtigt.

1.2. Technische Medien

Alle technischen Systeme, die für eine gesicherte Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erforderlich sind, sind in erreichbarer Nähe vorhanden.
Der OT Paaren verfügt über eine zentrale Abwasserleitung mit Anschluss an das Klärwerk Wansdorf. Der Anschluss des Plangebietes soll von der Landesstraße L 16 aus erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser ist gemäß Textfestsetzung auf den Grundstücken zu versickern oder in Brauchwasserbehältern zu sammeln. Die Straßenentwässerung erfolgt zum Teil direkt über seitlich angeordneten Rigolen oder die Ableitung in eine Versickerungsmulde im Bereich der Maßnahmefläche im südwestlichen Plangebietsbereich. Die Erschließung mit Trinkwasser und Elektroenergie ist ebenfalls gesichert. Die Netze im Plangebiet müssen neu errichtet werden. Der OT Paaren ist auch an die Erdgasversorgung angeschlossen. Eine Anbindung des Plangebietes ist möglich.
Die Müllbeseitigung wird durch ein von der Gemeinde Schönwalde-Glien/ OT Paaren beauftragtes Entsorgungsunternehmen abgesichert.
Des Weiteren weist Das LUA Brandenburg in seiner Stellungnahme vom 10.05.06 darauf hin, dass sich im Norden des Vorhabensbereiches eine Grundwassermessstelle des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG) befindet. Die Zugänglichkeit der Messstelle muss ständig gewährleistet sein. Wenn die Messstelle beseitigt werden muss, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem Landesumweltamt, Referat RW 5, eine Ersatzmessstelle einzurichten.
Die betreffende Messstelle liegt außerhalb der Baufelder und ist nicht von Baumaßnahmen betroffen. Die Messstele wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
Sollten weitere Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) im Plangebiet vorhanden sein, wäre diesbezüglich ebenfalls eine Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt zu richten.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer

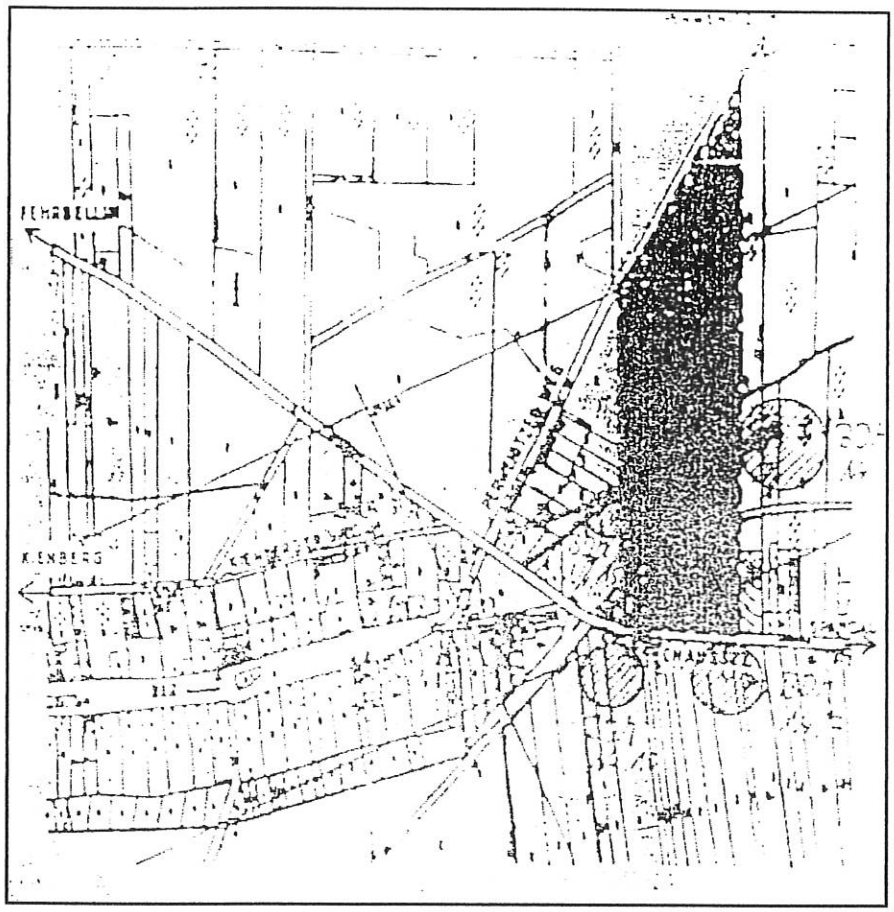
Der Bereich der Baugebietsflächen wurde durch Bescheid des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 17.03.1995 aus der einstweiligen Sicherung des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer entlassen. Die Grenze des LSG wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zwischenzeitlich ist das LSG in den angegebenen Grenzen rechtskräftig geworden.

8.2. Bodendenkmale

In der Nähe des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die vorliegende Planung gefährdet die bekannten Bodendenkmale außerhalb des Plangebietes nicht. Daher erfolgt keine nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmalen in den Bebauungsplan. Das Auftreten neuer Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder die bisher unbekannte Ausdehnung bekannter Bodendenkmale in der Nähe des Plangebietes können nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.



Übersichtsplan zur Lage von Bodendenkmalen in der Umgebung des Plangebietes
(mitgeteilt im Rahmen der TÖB-Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 5.8.94)

9. Integration der Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind entsprechend § 12 BbgNatSchG anzustreben bzw. zu erbringen. Aus diesem Grunde sind umfangreiche Festsetzungen zur Bepflanzung und landschaftpflegerischen Gestaltung des Plangebietes getroffen worden (Pflanzpflichten, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, usw.). Der genaue ökologische Wert der Grundstücke sowie die Eingriffe und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet und sind daher nicht Bestandteil dieser Begründung. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden, soweit dies gemäß § 9 Abs. 1 BauGB möglich ist, in den Bebauungsplan integriert. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde vollständig übernommen, so dass es keine Defizite gegenüber der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes gibt. Die Festsetzungen wurden zum Teil im Interesse einer größeren Rechtssicherheit oder aus Gründen des Einklanges mit den städtebaulichen Festsetzungen umformuliert. Die Änderungen wurden stets so vorgenommen, dass Inhalt und Intension der ursprünglichen Festsetzungen erhalten geblieben sind. Nicht übernommen wurden zeitliche Vorgaben und grünordnerische Pflegehinweise, da derartige Aussagen nicht auf der Grundlage des BauGB festsetzbar sind. Es wird empfohlen, diese Inhalte bei Bedarf zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Gemeinde zu machen.

Ebenfalls nicht übernommen werden konnten Vorgaben zur Art von Bepflanzungen innerhalb der für Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzten Flächen, wenn diese sich nicht eindeutig quantifizieren oder räumlich zuordnen ließen. Es wird empfohlen, die damit in Zusammenhang stehenden Planungsziele im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freiflächen und Außenanlagen im Baugebiet umzusetzen.
Mit der nahezu vollständigen Übernahme der Inhalte des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan wird den besonderen Anforderungen an die Belange der Grünordnung, die sich aus der sensiblen Lage des Plangebietes im Bereich des Achsenfreiraumes und des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Bieselang-Krämer ergeben, Rechnung getragen.

Der Beschluss 337/04 – Ergänzung einer Planstraße – hat Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des B-Plans. Aufgrund neuer Rechtsvorschriften (HVE) zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs, wird von einer Änderung des GOP abgesehen. Da die Gemeinde Schönwalde-Glien für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eine planexterne Fläche zur Verfügung stellen konnte, wird der Sachverhalt unter Punkt *11. Eingriffs – Ausgleichbilanzierung für die Planstraße 7 „Am Schmiedeweg"* behandelt.

10. Auswirkungen der Planung

10.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

10.2. Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen entstehen der Gemeinde nicht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf Kosten des Investors. Die Übernahme bzw. Verrechnung von Folgekosten ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Gemeinde.

11. Eingriffs – Ausgleichbilanzierung für die Planstraße 7 „Am Schmiedeweg"

Aufgrund des Beschlusses Nr. 337/2004 ist in der Planzeichnung ein Baufeld verändert und die Planstraße 7 ergänzt worden. Die Planstraße 7 hat Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans. Da keine weiteren Planinhalte betroffen sind, wird die daraus resultierende Kompensationsmaßnahme nicht im GOP zum B-Plan, sondern planextern durchgeführt. Eine Anpassung des GOP ist daher nicht erforderlich.

Nach § 10 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Das BbgNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 12 Abs. 1 BbgNatSchG). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Nach § 12 Abs. 2 und 3 BbgNatSchG hat der Verursacher unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild

landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Bei lang andauernden Eingriffen hat der Verursacher auch vorübergehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindern. Sind die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht auszugleichen, so ist der Eingriff unzulässig, es sei denn, dass bei Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft andere Belange der Allgemeinheit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Wenn als Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für Tiere und Pflanzen der vom Aussterben bedrohten Arten unersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus besonders wichtigen Gründen des Gemeinwohls notwendig ist (§ 12 Abs. 3 BbgNatSchG).Das heißt, wenn ein Eingriff nicht ausgleichbar aber nach § 12 BbgNatSchG zulässig ist, so hat der Verursacher nach Abwägung der o. g. Belange die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen. Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen sollen den Aussagen der Landschaftsplanung Rechnung tragen (§ 14 BbgNatSchG).

Die Planstraße 7 ist für den Bebauungsplan „Am Schmiedeweg" unverzichtbar, weil er die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken sichert. Da es sich bei der Gestaltung der Zuwegung um eine vollversiegelte Fläche handelt kann auch von keiner Verminderung ausgegangen werden. Niederschlagswasser kann hier zum Beispiel nicht versickern. Um die Fläche auszugleichen werden Entsiegelungsflächen benötigt. Diese stehen dem Geltungsbereich des B – Plans nicht zur Verfügung. Da die Straße zu den Belangen des Gemeinwohls zählt, eine Verdichtung der Wohnbauflächen innerhalb der Ortschaft, besteht die Möglichkeit eines Ersatzes. Die Gemeinde Schönwalde – Glien / OT Paaren besitzt Flächen in der Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Flurstücke 223, 222 und 256.

- Flurstück 223 mit 14.911 m²
- Flurstück 222 mit 2.221 m²
- Flurstück 256 mit 17.123 m²

Insgesamt sind die Flächen schon zu 60 % mit Kompensationsmaßnahmen aus anderen Planverfahren belegt. Es verbleiben noch 40 %, das entspricht 13.702 m², die für den Eingriff als Ersatzfläche zu Verfügung stehen. Auf den drei Flurstücken ist eine Waldumwandlung geplant. Diese ist schon in den 60 % der Flächen festgelegt.

Die Planstraße 7 nimmt eine Fläche von 214 m² in Anspruch. Das Plangebiet ist durch pleistozäne Talsande gekennzeichnet; ein Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung.
Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden. Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den ausgleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert. Beide Kriterien werden hierbei berücksichtigt. Die aufwertungsbedürftige Fläche liegt, so wie das Plangebiet, in der Haupteinheit Unteres Rhinluch, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch. Der Boden wird im Plangebiet beeinträchtigt und in der Ersatzfläche aufgewertet.

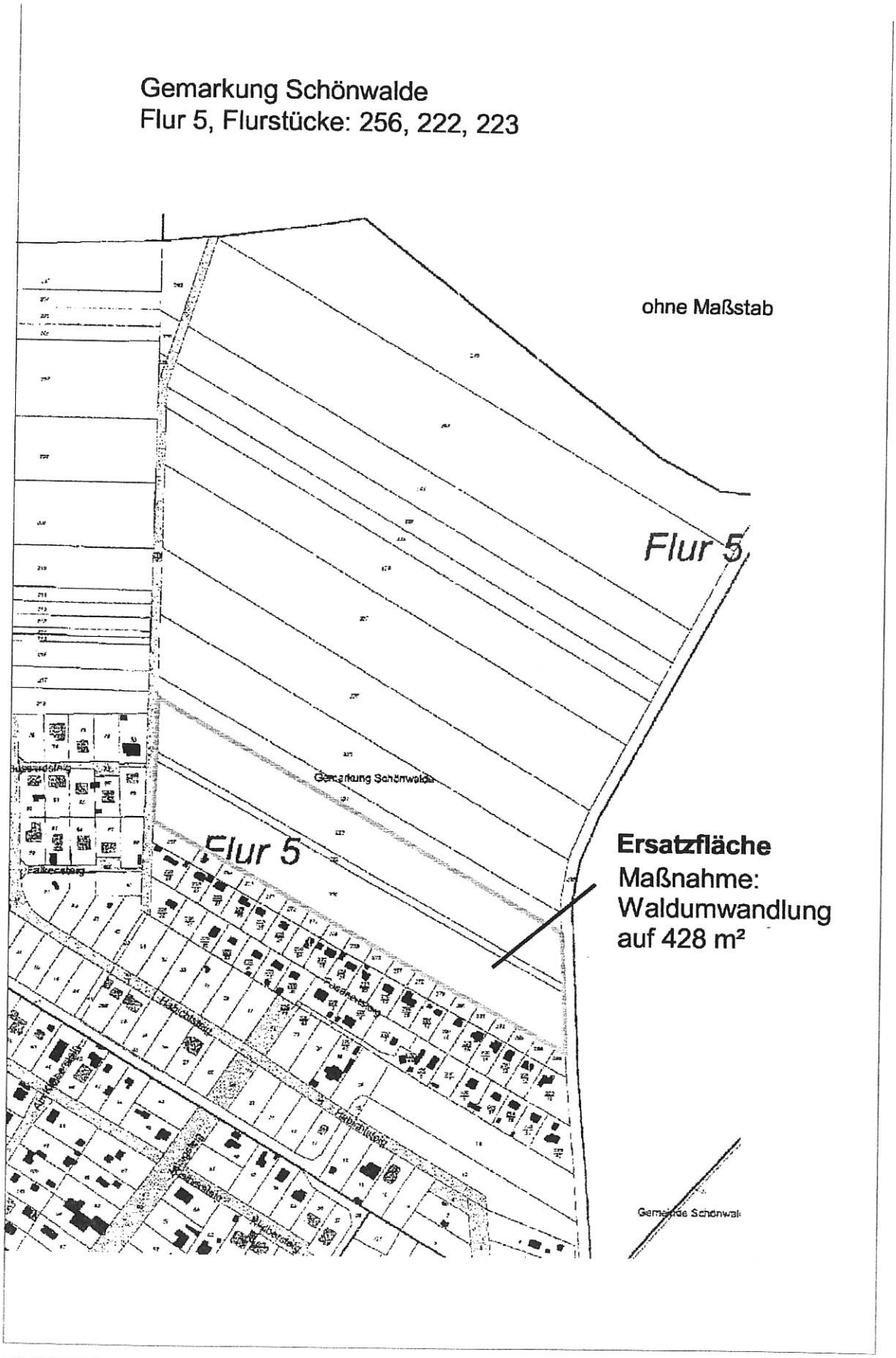
Die Ersatzflächen sind zum Teil durch ehemalige bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Diese sollen durch Anpflanzungen von Gehölzen in Form einer Waldumwandlung auf den Kompensationsflächen in Schönwalde aufgewertet werfen. Die Schutzgüter Biotope, Fauna, Landschaftsbild und Wasser werden durch die Pflanzmaßnahme an dieser Stelle ebenfalls positiv beeinflusst.
Gehölzpflanzungen gewährleisten eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen,
was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird durch Gehölzpflanzungen der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt.

Die Bodenfilterfunktionen werden verbessert und das Wasserspeicherungsvermögen wird durch Gehölze erhöht.
Bei der Kompensationsermittlung wurde die HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10-18 BbgNatSchG) zugrunde gelegt, so dass hier die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung laut HVE und nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland bei Kompensation in Form von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Das heißt, bei 214 m² Eingriffsfläche müssen 428 m² Boden aufgewertet werden.
Durch die Pflanzung eines Baumes können laut HVE insgesamt 50 m² und durch die eines Strauches 5 m² aufwertet werden.
Auf den Ersatzflächen werden zusammen 4 einheimische Laubbäume und 46 einheimische Sträucher gepflanzt. Der Eingriff durch die Planstraße 7 „Am Schmiedeweg" wird durch diese Gehölzpflanzung in Schönwalde ausgeglichen.
Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.
Die Ausführung der Ersatzmaßnahme ist vertraglich zu fixieren. Sind die o. g. Maßnahmen aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen zu benennen. Die Ersatzmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

Kostenschätzung:

Pos.	Bepflanzung Ersatzflächen (Kompensation Baugrundstück)	
1	4 Hochstämme 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	400,00 EUR
2	45 Sträucher, 2xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	675,00 EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen		**1.075,00 EUR**

Abbildung: Ersatzfläche



12. Anhang

1. Änderung: Beschluss 10/98 vom 24.03.98 – Anpassung der Geschossigkeit
2. Änderung: Beschluss 21/98 vom 19.05.98 – Definition der Geländebezugshöhe
3. Änderung: Beschluss 19/00 vom 28.06.00 – Änderung der Dachneigung
4. Änderung: Beschluss 22/00 vom 06.09.00 – Streichung einer Festsetzung
5. Änderung: Beschluss 09/01 vom 28.03.01 – Reduzierung der Straßenausbaubreite
6. Änderung: Beschluss 11/01 vom 28.03.01 – Änderung eines Baufeldes
7. Änderung: Beschluss 337/04 vom 16.12.04 – Ergänzung einer Planstraße

Drucksachen-Nr.:
Beschluß-Nr. : 41/98

Beschluß

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer Sitzung am 24.03.1998:

Auf der Grundlage des § 13 BauGB beschließt die Gemeindevertretung Paaren/Glien eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Schmiedeweg"

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt

Begründung:

Zur Anpassung der Bauflächen an den durch die Landesregierung Brandenburg entwickelten Haustyp, aber auch aus sozialpolitischen Gründen der Förderung von Familien, ist eine korrektur bezüglich der Dachgeschoßdefinition im Wohngebiet notwendig.
Dabei sollen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Die Änderung findet sich in der Begründung, in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetungen zum Bebauungsplan "Am Schmiedeweg" in Paaren/Glien.
Bei Beibehaltung der städtebaulichen Festsetzung des Haustypes, als 1 Geschoß mit ausgebautem Dach, wird das Dachgeschoß als ein Vollgeschoß betrachtet. Die Änderung betrifft die Planbereiche MI 3, WR 2 und WA 2 bis WA 4 die damit statt 1 Vollgeschoß jetzt 2 Vollgeschosse, wie bereits in einigen anderen Planbereichen festgesetzt, haben.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 9
davon anwesend: 9;
Ja-Stimmen: 7; Nein-Stimmen: 1; Stimmenenthaltungen: 1 .

Bemerkung:

Aufgrund des § 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
(X) waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
( ) haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: .....
..... .

Kurt Hartley Amtsdirektor

Erwin Bathe Bürgermeister

Drucksachen-Nr.:
Beschluß-Nr. : 21/98

Beschluß

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer Sitzung am 19.05.1998:

Auf der Grundlage des § 13 BauGB beschließt die Gemeindevertretung Paaren/Glien eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Schmiedeweg"

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Der Bebauungsplan wurde am 29.01.1997, durch die oberste Genehmigungsbehörde des Landes Brandenburg, genehmigt.

Antrag zur Änderung: Die textl. Festsetzung der Punkte 8.1.2 und 8.1.3 wird geändert in:

8.1.2 Bei ebenem Gelände darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 1,0m über dem nach 7.1.1 bestimmten Höhenbezugspunkten vor dem Grundstück liegen.

8.1.3 Bei nicht ebenem Gelände darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht höher als 1,0m über dem nach 7.1.1 bestimmten Höhenbezugspunkt vor dem Grundstück liegen.

Begründung:

Auf Grund der erhöhten Nachfrage von Bauherren, ein unterkellertes Wohnhaus errichten zu können, mußte nach der aktuellsten Bodenuntersuchung, zum Grundwasserstand, eine Höhenkorrektur vom Höhenbezugspunkt 7.1.1 zur Oberkante Erdgeschoßfußboden vorgenommen werden.
In beiden Festsetzungen 8.1.2 und 8.1.3 wird von max. 0,5m vom Höhenbezugspunkt 7.1.1 zur Oberkante Erdgeschoßfußboden ausgegangen.
Nach den neuesten Sicherheitsbestimmungen und Garantieforderungen der Kellerbaufirmen, befindet sich die Kellerfußbodensohle im beginnenden Naßbereich, der eine "Weiße Wanne", konstruktiv erfordert. Eine Höhenanhebung auf max. 1,0m der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zum Höhenbezugspunkt 7.1.1 erfüllt die o.g. Sicherheitsbedingungen und verhindert einen kostenaufwendigen Kellerausbau.
Damit wird ökonomisches Bauen gesichert und die Möglichkeit der Zuwendung von Fördermitteln für die hausbauenden Familien aufrecht erhalten. Der städtebauliche Charakter des Wohngebietes wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt, da alle anderen textl. Festsetzungen bestehen bleiben.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 9
davon anwesend: 9;
Ja-Stimmen: 9; Nein-Stimmen: /; Stimmenenthaltungen: / .

Bemerkung:

Aufgrund des § 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
(X) waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
( ) haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: .....
.....

.....
Kurt Hartley Amtsdirektor

.....
Erwin Bathe Bürgermeister

Verfahrensvermerk:
Ausgehängt am: 14621 schriftlich
Abzunehmen am: 17.7.2000
Abgenommen am: 28.7.2000
14.8.2000

Drucksachen-Nr. :
Beschluß-Nr. : 19/00

Beschluß

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer Sitzung am 28.06.2000:

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg" nach § 13 BauGB

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer heutigen Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg" nach § 13 BauGB, durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9.1.2 Dachneigung.

Alt: ***„Es sind nur Neigungen der Dachflächen zulässig, die 32 ° bis 45 ° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen."***

Neu: ***„Es sind nur Neigungen der Dachflächen zulässig, die 20 ° bis 45 ° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen."***

Begründung: Auf Grund einer Vielzahl unterschiedlicher Haustypen, die den hausbauwilligen auf dem Markt zum Kauf angeboten werden und dem Willen der Gemeinde keine monotone Bauweise im Wohnungsbaugebiet „Am Schmiedeweg" zuzulassen, soll die Änderung der textlichen Festsetzung eine größere Auswahl von Haustypen gesichert werden. Gleichzeitig soll die Änderung der textl. Festsetzung zu einem belebenderen Element für die Auswahl unterschiedlicher Varianten im Einfamilienhausbau beitragen und eine aufgelockerte Bauweise im Baugebiet bewirken.

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 9
Davon anwesend: 7 ;
Ja-Stimmen: 7 ; Nein-Stimmen: - ; Stimmenthaltungen: -

Bemerkung:
Aufgrund des § 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
(X) waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
( ) haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: .....

.....
Kurt Hartley Amtsdirektor

.....
Erwin Bathe, Vorsitzender der Gemeindevertretung

Drucksachen-Nr. :
Beschluß-Nr. : 22/00

Beschluß

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer Sitzung am 06.09.2000:

Die Änderung der Textlichen Festsetzung 9.1.5. im Bebauungsplan „Am Schmiedeweg"

der Gemeinde Paaren/Glien

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer heutigen Sitzung die Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 9.1.5.

*„Material und Farbe: **Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachdeckungen aus Dachsteinen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Sie werden eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL - Farben 2001, 3016, 3011, 3009, 8012 und 8015.**"*

Begründung: Im Zuge der Entwicklung des Wohnungsbaugebietes, mußte durch die Gemeindevertretung festgestellt werden, daß eine hohe Nachfrage variablen Bauens seitens der Bauherren besteht. Die ursprüngliche Zielstellung, eine einseitig, städtebaulich, geordnete Entwicklung des Baugebietes, im Sinne einer brandenburgischen Architektur und Farbgebung zu verfolgen, soll zugunsten einer aufgelockerten und vielfältigen Bauweise aufgegeben werden. Da bereits im Ortsbereich unterschiedliche Dachfarbgebungen zur Auflockerung des Gesamtbildes bewilligt wurden, erscheint es sinnvoll auch im Wohngebiet die textlich festgesetzte rote Dachfarbe aufzuheben und andere Dachfarbtöne zuzulassen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 9
Davon anwesend: 9 ;
Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: —; Stimmenthaltungen: —

Bemerkung:

Aufgrund des § 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
(X) waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
( ) haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: .....

Kurt Hartley Amtsdirektor

Erwin Bathe, Vorsitzender der Gemeindevertretung
Gemeinde Paaren/Glien

Drucksachen-Nr. :
Beschluß-Nr. : 09/01

Beschluß

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer Sitzung am 28.03.2001:

Die Änderung nach § 13 BauGB des am 29.01.1997 genehmigten Bebauungsplan

„Am Schmiedeweg" der Gemeinde Paaren/Glien

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer heutigen Sitzung die Änderung des am 29.01.1997 genehmigten Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg" entsprechend § 13 BauGB zur Reduzierung des Straßenraumes.

Begründung: Mit der Erstellung des Erschließungsplanes wurde deutlich, daß der Straßenraum im Bebauungsplan „Am Schmiedeweg" sehr großzügig geplant wurde. Für die Gemeinde Paaren/Glien würden sich für die Unterhaltung und Wartung der zukünftig in das Eigentum der Gemeinde übergehenden Straßen, entsprechend Erschließungsvertrag mit dem Investor der GEPA GmbH (Grundstücksentwicklungsgesellschaft Paaren/Glien mbH), unnötig hohe Kosten ergeben. Die Wirtschaftlichkeit in der Unterhaltung für die Gemeinde Paaren/Glien, wie auch für die Herstellung des Straßenkörpers, durch den Investor GEPA GmbH ist gewahrt, wenn nachfolgend aufgeführte und in der Anlage dargestellte Planung realisiert wird. Ein weiterer Vorteil der Umplanung ergibt sich daraus, daß gleichzeitig der zu versiegelnde Flächenanteil reduziert und der Grünanteil im Bebauungsplangebiet erhöht wird.
Planungsänderung (Anlage):

1. Achse 1:
   - einseitiger Gehweg statt beidseitigen Gehweg Breite 1,5m,
   - Fahrbahnbreite von 6,0m auf 5,5 m reduziert,
   - Parkstreifen entfällt dafür Grünstreifen mit Regenwasserversickerung, Gesamtreduzierung des Straßenraumes von 11,5 m auf 9,5 m
2. Achse 2 / Achse 3:
   - einseitiger Gehweg statt beidseitigen Gehweg 1,5 m Breite
   - Regenentwässerungsmulde einseitig
   - Fahrbahnreduzierung von 6,0 m auf 4,5 m

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 9
Davon anwesend: 9 ;
Ja-Stimmen: 9 ; Nein-Stimmen: - ; Stimmenthaltungen: -
Bemerkung:
Aufgrund des § 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
(X) waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
( ) haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: .....

K. Hartley

Kurt Hartley Amtsdirektor

E. Bathe

Erwin Bathe, Vorsitzender der Gemeindevertretung
Gemeinde Paaren/Glien

Drucksachen-Nr. : 11 - 01
Beschluß-Nr. : 11 - 01

Beschluß

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer Sitzung am 28.03.2001:

Die Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg „

in der Gemeinde Paaren/Glien

Die Gemeindevertretung Paaren/Glien beschließt in ihrer heutigen Sitzung, eine Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg", nach § 13 BauGB, durch verschieben eines Teiles des Baufeldes in westlicher Richtung im MI – Gebiet.

Begründung Auf der Grundlage des Bauantrages der Familie Phillip aus 14641 Paaren/Glien, Chausseestraße, ist es notwendig, unter Beibehaltung der nichtzuversiegelnden Fläche einen Teil des Baufeldes in westliche Richtung zu verlagern (siehe Kartenausschnitt). Auf dieser Grundlage kann dem o.g. Bauantrag zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

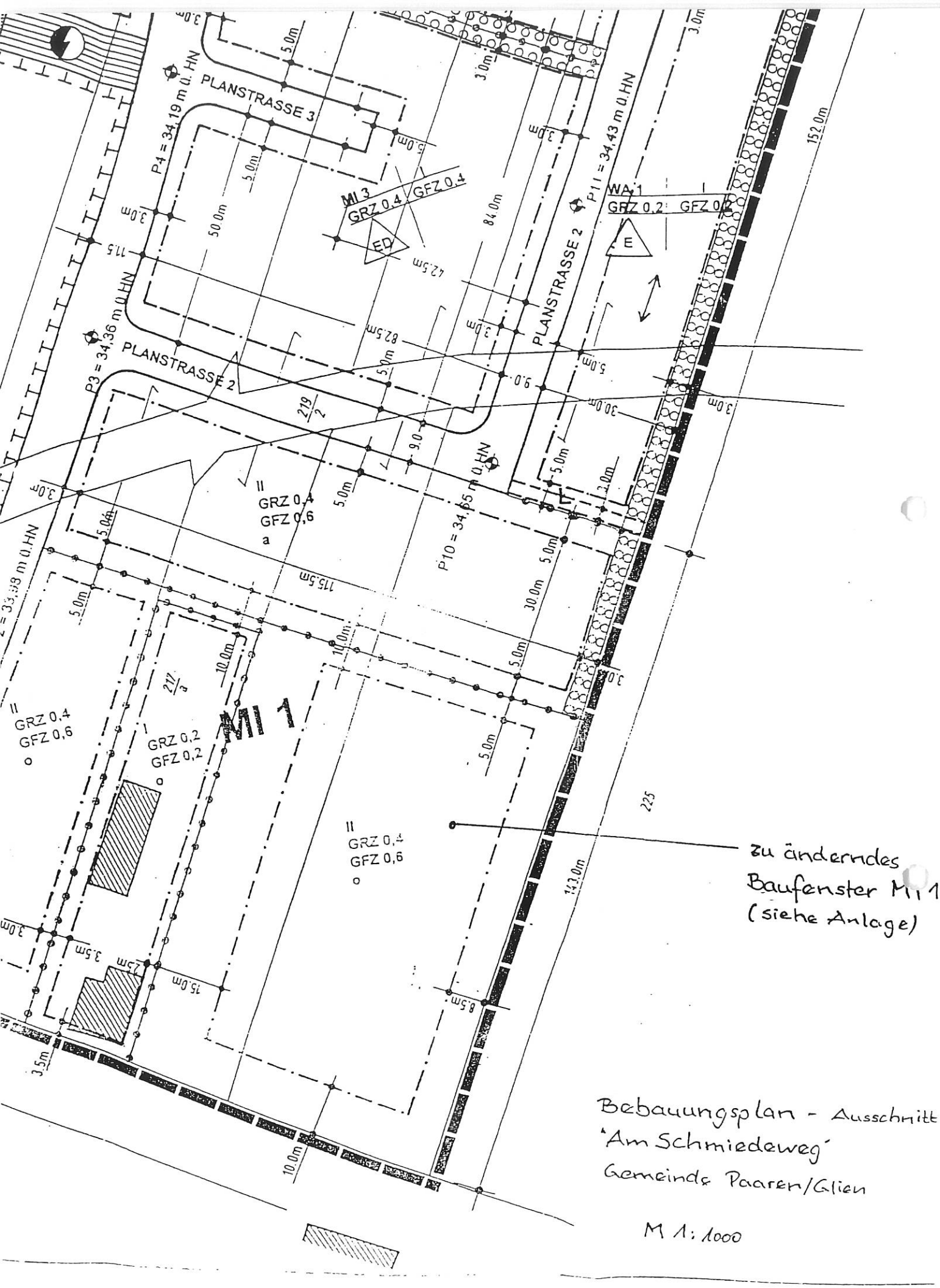
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 9
Davon anwesend: 9 ;
Ja-Stimmen: 9 ; Nein-Stimmen: —; Stimmenthaltungen: —

Bemerkung:

Aufgrund des § 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
(X) waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
( ) haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: .....

.....
Kurt Hartley Amtsdirektor

.....
Erwin Bathe, Vorsitzender der Gemeindevertretung
Gemeinde Paaren/Glien



Bebauungsplan - Ausschnitt
'Am Schmiedeweg'
Gemeinde Paaren/Glien

M 1:1000

Beschluss

☐ des Hauptausschusses

☒ der Gemeindevertretung

der Gemeinde Schönwalde – Glien vom 16.12.2004

Die Gemeindevertretung
~~Der Hauptausschuss~~ beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedeweg“ im OT Paaren im Glien nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan wird durch eine Stichstraße ergänzt, um einen verbesserten Zugang zum Grundstück in 2. Reihe zu schaffen. (Anlage B-Planausschnitt)

☐ Der Hauptausschuss möge weiterhin beschließen:

☒ Die Gemeindevertretung möge weiterhin beschließen:

Der Beschluss ist
☒ vollständig zu veröffentlichen
☐ dem wesentlichen Inhalt nach zu veröffentlichen
☐ nicht zu veröffentlichen

Die Anlage(n), soweit vorhanden, ist/sind
☒ vollständig zu veröffentlichen
☐ dem wesentlichen Inhalt nach zu veröffentlichen
☐ nicht zu veröffentlichen

ABSTIMMUNGSERGEBNIS:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 19

davon anwesend: 18

Ja - Stimmen: 18 Nein - Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

BEMERKUNG:

Aufgrund des § 28 Abs. 1 und 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg gemäß Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 154) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung.

waren keine Mitglieder
☒ der Gemeindevertretung / ☐ des Hauptausschusses
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen;

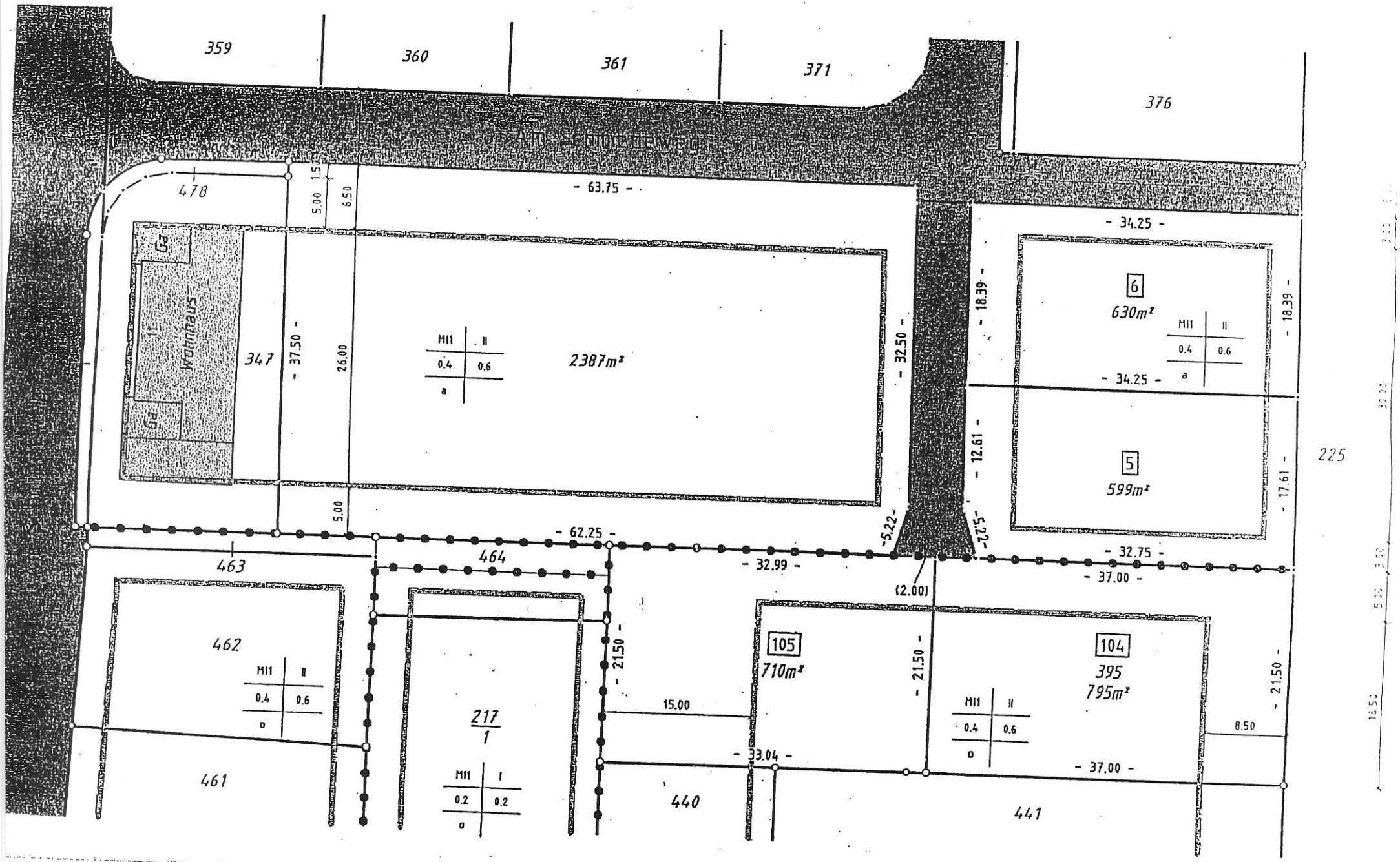
haben folgende Mitglieder
☐ der Gemeindevertretung / ☐ des Hauptausschusses
weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

....

....

Vorsitzende(r) der Gemeindevertretung

Mitglied der Gemeindevertretung



359
360
361
371
376
Am Schmiedeweg
478
5.00
1.50
6.50
- 63.75 -
- 34.25 -
Ga
Wohnhaus
347
- 37.50 -
26.00
MI1 | II
0.4 | 0.6
a
2387m²
- 32.50 -
- 18.39 -
6
630m²
MI1 | II
0.4 | 0.6
a
- 34.25 -
- 18.39 -
- 12.61 -
5
599m²
- 17.61 -
225
5.00
- 62.25 -
-5.22-
-5.22-
463
464
- 32.99 -
(2.00)
- 32.75 -
- 37.00 -
462
MI1 | II
0.4 | 0.6
a
- 21.50 -
105
710m²
- 21.50 -
104
395
795m²
- 21.50 -
15.00
MI1 | II
0.4 | 0.6
a
8.50
217
1
MI1 | I
0.2 | 0.2
a
- 33.04 -
- 37.00 -
461
440
441