Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 09

der Gemeinde Schönwalde

Stand 29.10.1999

1. Planungsgegenstand

1.1. Geltungsbereich

1.2. Anlaß und Erforderlichkeit der Planung

1.3. Plangebiet

2. Planinhalt

1. Planungsgegenstand

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan (B - Plan) „Lange Enden" der Gemeinde Schönwalde / Glien umfaßt eine Fläche von ca. 11,100 ha der Gemarkung Schönwalde im Landkreis Havelland, bestehend aus Privatgrundstücken und Straßenland, anteilig.

Die Gemeinde Schönwalde besteht aus zwei historisch gewachsenen voneinander räumlich getrennten Ortsteilen, dem Dorf Schönwalde und der Siedlung Schönwalde.

Betroffen sind die Flurstücke: 212/2; 213/2; 217/2 teilweise; 218/2 teilweise; 219/2; 221/2 teilweise; 224/2 teilweise; 225/2 teilweise; 220/2; 232/3 teilweise; 231 teilweise; 232/2 teilweise;
Knotenpunkt: 212/1 teilweise, 213/1; 217/1 teilweise

Stand 19.06.97

Das Plangebiet befindet sich südöstlich vom Dorf Schönwalde, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung der Bötzower Straße und der Gartenstraße im Dorfbereich.
Es hat die Form eines Dreiecks und wird außer von den o.g. Straßen von der L 20 als Verbindungsstraße in Nord - Süd - Richtung zwischen Oranienburg und Potsdam tangiert.

1.2. Anlaß und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung Schönwalde beschloß in ihrer Sitzung am 17.08.1995 den Entwurf des vom damaligen Investor initiierten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 06 (V + E Plan) zum Vorhaben „Lange Enden", dokumentiert in der Drucksache 152/95. Das Satzungsverfahren gem. § 7 BauGBMaßnG sollte per Beschluß eingeleitet werden.

Der festgesetzte Geltungsbereich umfaßte das gesamte Gebiet zwischen der Landesstraße L 20 sowie der Bötzower Straße und der Gartenstraße als örtliche Straßen. Ausgespart blieben jeweils ein ca. 35 m tiefer Randstreifen entlang der Bötzower Straße und der Gartenstraße, welcher gem. Gemeindebeschluß nach § 34 BauGB beplant und bebaut werden sollte.

Der V + E Plan wurde im Parallelverfahren zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Schönwalde gem. § 8, Abs. 2 BauGB aufgestellt bzw. aus diesem entwickelt.
Er entsprach den Darstellungen des zum damaligen Zeitpunkt mit der Landesplanungsbehörde bereits abgestimmten FNP. Darin war das betreffende Gebiet „Lange Enden" als Wohnbaufläche mit einer zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Die raumordnerische Anfrage gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg MUNR sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin als Gemeinsame Landesplanungsabteilung ergab, daß dem Plangebiet „Lange Enden" als Standort für Wohnbebauung zugestimmt wurde. (Reg.-Nr.: MUNR / R 4 - 0561 / 95).

Der Entwurf zum V + E Plan ging ebenfalls konform mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin LEPeV mit Stand vom 04.04.1995, in dem die betreffende Fläche als Siedlungsfläche definiert ist.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich zwischen L 20, Bötzower Straße und Gartenstraße war die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung unumgänglich.
Das betreffende Gebiet sprengte hinsichtlich seiner beabsichtigten Bebauungskonzeption den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung, so daß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nicht greifen konnten.

Die Fläche liegt im Außenbereich der Ortschaft, das Vorhaben besaß keine Privilegierung gem. § 35 BauGB.
Um mögliche bodenrechtliche Spannungen auszuschließen bzw. zu bewältigen, welche die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, wurde das Planungsinstrument des Vorhabens- und Erschließungsplanes (§ 7 BauGBMaßnG) gewählt. Es war erforderlich, die Neustrukturierung des ehemaligen Ackerlandes planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zu sichern, um städtebauliche Mißstände zu vermeiden.

Die geplante Bebauung bedeutet einen naturschutzrechtlich relevanten Eingriff in Natur und Landschaft. (§ 8 BNatSchG; § 8 BbgNatSchG)

Es bestand die Notwendigkeit, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, die mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes (GOP) erfolgt. Darin werden die Grundsätze der Planung aus naturschutzrechtlicher und rechtlicher Sicht aufbereitet.
Ziel des GOP ist es, den Eingriff - soweit möglich - innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Beschlußfassung noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nauen - Brieselang - Krämer. Der Erhaltung des Landschaftsbildes mit seiner Vegetation kommt damit höchste Bedeutung zu, ebenso dem Schutz der hydrogeologischen und der klimatischen Situation (Ressourcenschutz - Wasser und - Klima).

Der Antrag zur Befreiung / Entlassung des Plangebietes aus dem LSG vom 15.01.1996 wurde durch das MUNR per 23.12.1996 (Geschäftszeichen: N 3 § 72 H-NAV 139) positiv beschieden. Lediglich das für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flurstück 232/2 verblieb im LSG (Anmerkung: aktuelle Flurstücksbezeichnung des ehemaligen Flurstücks 232/2: 232/16).

Am 19.06.1997 beschloß die Gemeindevertretung Schönwalde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des V + E Planes Nr. 06 „Lange Enden" vom 17.08.1995 und befürwortete die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 06 für dasselbe Plangebiet, vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Erschließungsvertrages zwischen Eigentümer / Investor und der Gemeinde Schönwalde (Beschluß - Nr. 169 / 97).
Die Änderung des Planungsinstrumentes wurde erforderlich zur Sicherung des beabsichtigten Vorhabens. Die Grundzüge der Planung wurden beibehalten.

Im Zeitraum vom 08.12.1997 bis 30.01.1998 fand die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.
Mit Fristsetzung zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 13.02.1998 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Zwischenzeitlich wurde per Beschluß durch die Gemeindevertretung vom 22.01.1998, Beschluß-Nr. 17 / 98, die Umbenennung des Bebauungsplanes Nr. 06 „Lange Enden" in Nr. 09 „Lange Enden" beschlossen.
Nach dem erfolgten Abwägungsverfahren wurde am 31.08.1998, Beschluß-Nr. 167 / 98, der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 09 „Lange Enden" gefaßt.

1.3. Plangebiet

Bestand und planerische Ausgangssituation

Schönwalde ist Mitglied der Amtsgemeinde Schönwalde mit den Gemeinden Wansdorf, Pausin, Perwenitz, Paaren, Schönwalde im Landkreis Havelland.
Mit knapp über 3.000 Einwohnern ist Schönwalde größter Ort und Sitz des Amtes Schönwalde - Glien.

Die Gemeinde Schönwalde liegt am östlichen Rand des Landkreises im Nordwesten des Großraumes Berlin, im Achsenfreiraum zwischen den Entwicklungsachsen Berlin - Spandau - Falkensee - Nauen und Berlin-Reinickendorf - Hennigsdorf - Oranienburg.

In den letzten Jahren haben sowohl Schönwalde - Dorf als auch die Siedlung Schönwalde einen erheblichen Zuwachs an Wohnraum durch Neuausweisung von Wohnbauland bzw. durch innerörtliche Verdichtung und Arrondierungen erfahren.

Bedingt durch die geographische Lage zum Großraum Berlin und dem daraus resultierenden Ansiedelungsdruck, wird weiterhin mit einem erhöhten Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau zu rechnen sein.
Die Gemeinde Schönwalde hat außerdem einen relativ hohen Eigenbedarf an Wohnraum, da ein großer Teil der Grundstücke durch Restitutionsansprüche belastet ist.

Auch als Ausflugs- und Erholungsstandort für den Großraum Berlin hat Schönwalde hohe Wertigkeit.
Innerhalb der Region bildet die Gemeinde diesbezüglich einen Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Erholungs- und Freizeitfunktionen.
Folgende infrastrukturelle Einrichtungen sind im Ort vorhanden:

Schulen:	1 Grund- und Gesamtschule
Kindereinrichtungen:	3 Kitas
Handel:	11 Geschäfte, 1 Supermarkt
Dienstleistungen:	1 Sparkasse, 1 Postamt, 44 Handwerksbetriebe, 70 sonstige Dienstleister
Öffentliche Telefonzellen:	2
Gaststätten:	5
Hotels / Pensionen:	3
Medizinische Einrichtungen:	2 Allgemeinmediziner, 2 Zahnärzte, 1 Physio-therapeut, Sozialstation
Freizeiteinrichtungen:	Strandbad, 2 Sportplätze, Turnhalle, 2 Jugendclubs, 1 Seniorenclub
Vereine:	Sport, Chor, Heimat, Angler, Jagd, Hundesport, Archäologen, Feuerwehr, Unternehmer

Kirchen: Ev. Kirche, Germanenweg 41; Kath. Kirche, Burgunderweg; Freikirchl. Gemeinde, Buchenallee

Vom Zentrum Berlins ist Schönwalde ca. 25 km entfernt.
Die Ortschaft ist an den öffentlichen Personen - Nahverkehr über die Buslinien 651 (Falkensee - Schönwalde-Hennigsdorf) und 671 (Spandau - Paaren/Glien) der Havelbus-Verkehrsgesellschaft mbH angeschlossen.
Nächste Autobahnanschlußstellen sind Velten und Falkensee.

Das Plangebiet „Lange Enden" gehört zum Dorf Schönwalde, welches im Ortskern die typischen Merkmale eines märkischen Angerdorfes aufweist.
Den nördlichen Abschluß des Angers bildet der ehemalige Gutshof. In den 30-er Jahren dieses Jahrhunderts wurde das Dorf um die sogenannte Fliegersiedlung erweitert, einem Wohnstandort für Bedienstete des nahegelegenen Flugplatzes. Dabei handelt es sich um eingeschossige Doppelhäuser mit Nebengebäuden, die traufseitig Teile der Bötzower Straße und der Gartenstraße säumen.

Eine Siedlungserweiterung, jedoch als städtebauliche Fehlentwicklung im Sinne einer Splittersiedlung, erlebte das Dorf in den 50-er und 60-er Jahren im Bereich Ackerstraße, vom historischen Dorfkern durch die Landesstraße L 20 getrennt.
Im Verlauf der 90-er Jahre erfolgten im Gebiet Ackerstraße / Lorenz-Jakob-Straße weitere Wohnungsbaumaßnahmen durch die Neuausweisung von Bauland.

Durch die Beplanung des Standortes „Lange Enden" wird eine Arrondierung des Dorfgebietes zwischen dem Ortskern und den Siedlungserweiterungen der 30-er und 90-er Jahre herbeigeführt.

Der Bereich Lorenz-Jakob-Straße / Ackerstraße ist z.Zt. über den Kreuzungspunkt Dorfstraße - Landesstraße L 20 (Falkenseer Straße) an den Dorfkern und an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

In Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam soll zukünftig jedoch die verkehrliche Erschließung des östlich der L 20 gelegenen Ortsteiles über den neu zuschaffenden Anbindepunkt Gartenstraße / L20 erfolgen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Enden" wurde im Verlauf des Bauleitplan-Verfahrens um diesen Abschnitt der Landesstraße L 20 (Flurstücke 212/1 anteilig und 213/1 und 217/1 anteilig) erweitert, da die verkehrliche Erschließung über die Gartenstraße gefordert wurde.

2. Planinhalt

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet" WA gem. § 4 BauNVO festgelegt.
Der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Schönwalde für den V + E Plan Nr. 06 war mit einigen Auflagen verbunden, die eine restriktive Bauleitplanung bewirken sollten.
Das Maß der baulichen Nutzung war durch die Vorgaben im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit einer maximal zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ von 0,4 nach oben begrenzt.
Gravierend für die geplante Bebauungsdichte war die Festlegung der Mindestgrößen für Baugrundstücke mit

700 m ² pro Einzelhaus
450 m² pro Doppelhaushälfte
350 m² pro Reihenhauselement.

Bereits mit diesen Festsetzungen ist eine relativ aufgelockerte Bebauung des 111.000 m² großen Areals gewährleistet, die zum Bestand der baulichen Anlagen nicht im krassen Gegensatz steht.

Die Geschoßflächenzahl 0,4 wird im gesamten Plangebiet zugelassen, ausgenommen sind die überbaubaren Grundflächen in Gebieten, wo Einfamilienhäuser als Einzelhäuser vorgesehen sind und im Baufeld für Doppelhäuser entlang der Gartenstraße.
Im letztgenannten soll sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Bausubstanz der Fliegersiedlung mit ihren geringen Traufhöhen und ihrer klaren 1 ½ -Geschossigkeit anpassen.

Bei den Einfamilienhaus - Grundstücken bestünde durch die Festlegung einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 die Möglichkeit der Realisierung von 2 Vollgeschossen als Normalgeschoß. Das soll jedoch vermieden werden. Allgemein zulässig ist für alle Hauptanlagen (außer Gartenstraße) mindestens die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoß (Grundfläche des Dachgeschosses > 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses).
Damit wird den unterschiedlichen quantitativen Bedürfnissen der zukünftigen Bauherren / Einwohner hinsichtlich der Wohnflächengröße Rechnung getragen.

Die 2 - Geschossigkeit , also 2 Normalgeschosse, ist lediglich innerhalb der Flächen mit den Gebietskennzeichnungen A, B, C, D und E, F, G, H, I, K zugelassen und zwar beschränkt auf die direkte Randbebauung beidseitig der Planstraße AS 3/1. Hier ist jedoch die Ausbildung des Dachgeschosses nur als Nicht - Vollgeschoß möglich.

Mit der Festsetzung der unterschiedlichen max. zulässigen Traufhöhen von 7,50 m im vorgenannten Bereich und nur 5,50 m im übrigen Geltungsbereich wird eine höhenmäßige Staffelung bezweckt, welche die Haupterschließungsstraße betonen soll. Es wurde ein allmählicher Übergang von den erdgeschossigen Gebäuden der Fliegersiedlung zum maximal 2 ½ geschossigen Wohngebietskern angestrebt.

Durch die Straßenführung in AS 3/1- Bereich wurde beabsichtigt, die Verbindungsachse zum Bestand des historischen Dorfkerns zu bilden.

Eine Nutzungseinschränkung im Geltungsbereich des B - Planes erfolgte in Bezug auf Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, die nicht zulässig sind.
Ansonsten sind die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 und Gartenbaubetriebe (mit Einschränkung) allgemein zugelassen.

Damit soll diesbezüglich eine hohe Flexibilität für die Bewohner des Plangebietes bei der Nutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden, die jedoch mit der Festsetzung WA konform gehen muß.

Eine Funktionsunterlagerung mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen bietet sich im 2 ½ geschossigen Bereich an.
Größere Verbrauchermärkte sind aufgrund des Gebietscharakters WA und ihres Flächenbedarfs nicht realisierbar.

Gem. Beschluß der Gemeindevertretung Nr. 165/95 vom 17.08.1995 zum damaligen V + E Plan sollte im Plangebiet die Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen berücksichtigt werden. Dieses ist mit der planungsrechtlichen Festsetzung für das o.g. Gebiet erfolgt, in dem ein Flächenanteil von 5 % der maximal realisierbaren Geschoßfläche dieser Nutzung vorbehalten ist.

Eine Kindertagesstätte ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die nächstgelegene Einrichtung befindet sich in ca. 200 m (Luftlinie) Entfernung in der Fliegersiedlung.

Insgesamt dürfen auf der Fläche des Plangebietes **ca. 120 Nutzungseinheiten (NE)** realisiert werden.

Um Übereinstimmung mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu erzielen, wurde durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.11.1997 beschlossen, die Realisierung der Anzahl der NE zeitlich zu staffeln. Bis zum Jahr 2010 sind max. 100 NE zu schaffen, die restlichen 20 NE erst nach 2010.
Diese Festlegung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Investor.
Damit wird die beabsichtigte infrastrukturelle Entwicklung der Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt und bis zum Jahr 2010 berücksichtigt.

Geplant sind:

- ca. 52 WE in Einfamilienhäusern als Einzelhaus bzw. in Zweifamilienhäusern als Doppelhaus, davon 20 WE erst nach dem Jahr 2010

- ca. 10-12 WE in Reihenhäusern als Hausgruppe

- ca. 56 NE in Mehrfamilienhäusern als Einzelhäuser, davon ca. 10 Gewerbeeinheiten

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist in offener Bauweise gem. § 22 BauNVO vorgegeben.

In Anpassung an die vorhandene dörfliche Bebauung wird jedoch beabsichtigt, die gem. § 22 BauNVO möglichen 50 m Gebäudelänge auf max. 28 m je bezeichnete Hausform zu begrenzen.
Diese wird für die einzelnen Baufelder durch die Festsetzung „a" für abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO erreicht.

Damit orientiert sich das Plangebiet am Bestand der baulichen Anlagen des Dorfes.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen / Baulinien auf der Planzeichnung Teil A, welche die überbaubaren Grundstücksflächen definieren, wird der Grundstücksanteil sichtbar, der von Bebauung frei bleiben muß bzw. nur durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen / Stellplätze gem. § 12 BauNVO bebaut werden darf.

Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO ist lediglich auf den Flächen F 1 und F 2 gegeben, um im Bereich der höheren Bebauungsdichte ein Mindestmaß an zusammenhängenden Grünflächen zu gewährleisten und ruhige Hofzonen zu schaffen.

Mit GRZ von 0,2 bei Einzelhäusern - max. 0,3 bei Hausgruppen verbleibt ein relativ großer nicht versiegelter bzw. teilversiegelter Bereich, der gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen / Grünordnung des Texteils bzw. den Angaben des Grünordnungsplanes GOP anzulegen ist.

Durch die Festlegung einer Mindestbauflucht von 5 m ist gewährleistet, daß der sogenannte Vorgartenbereich als Grünzone genutzt wird. Bauliche Anlagen nach § 12, ausgenommen nicht überdachte Stellplätze, und § 14 BauNVO sind hier ebenfalls nicht erlaubt.

Im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen bzw. den per Pflanzgebot zu gestaltenden Freiflächen und mit dem straßenbegleitenden Grünstreifen ist demzufolge ein Wohngebiet in dörflich geprägter, aufgelockerter Bebauung und mit einer starken Durchgrünung avisiert.

Auf diese Art und Weise führt die restriktive Bauleitplanung zu einer Erhöhung der Attraktivität der Wohnsiedlung.

Die beiden größeren öffentlichen Grünflächen sind in der Nähe der maximal 2 ½ geschossigen Mehrfamilienhäuser geplant. Direkt am Schallschutzwall ist die Anordnung eines kleineren Spielplatzes und einer Fläche für sportliche Aktivitäten im Grünbereich möglich.
Angrenzend an die 2 ½ geschossige Bebauung ist die Grünfläche als Parkanlage zu gestalten.

Auf die Anlage eines größeren Spielplatzes wird innerhalb des Geltungsbereiches verzichtet, da dieser bereits gegenüber der Bötzower Straße im B - Plangebiet „Dorf - Nord" vorgesehen und damit fußläufig bequem zu erreichen ist.

Notwendige private Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Grundstücken herzustellen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen.
Öffentliche Parkplätze (hier 1 Parkmöglichkeit pro 6 WE) sind als Längsparkbuchten innerhalb des Straßen - Grünstreifens realisierbar, der straßenbegleitend an den Planstraßen AS 3/1 und AS 3/2 verläuft.

Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist innerörtlich über die Anliegerstraße AS 3/1 von der Bötzower Straße geplant.

Nach Abstimmung mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam soll die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Straßennetz, die Landesstraße L 20, über den neu auszubildenden Knotenpunkt Landesstraße L 20 / Gartenstraße erfolgen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll zukünftig die Zufahrt des östlich der L 20 gelegenen Ortsteiles von Schönwalde-Dorf (Lorenz-Jakob-Straße/Ackerstraße) realisiert werden, so daß ein 4 - armiger Knotenpunkt gem. RAS - K - 1 entsteht.

Die Flurstücke der L 20 sind ca. 18 m breit und damit ausreichend bemessen, um die notwendigen Abbiegespuren (Lz = 85,75 m bei vorerst einseitiger Verziehung) vorzusehen.

Auch im Bereich der Abbiegespuren ist es möglich, den geplanten Radweg entlang der Landesstraße auszubilden.

Auf der Planzeichnung wurden die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Planzeichen 15.8 PlanZV 90) für die Gewährleistung der Sichtfelder gekennzeichnet.

Auf den per Pflanzgebot festgesetzten Flächen dürfen im Bereich der Sichtfelder nur Bepflanzungen bis max. 0,80 m Höhe vorgesehen werden.

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Gegenverkehr befahrbar, ausgenommen die schmaleren Anliegerwege AW 1. Hier wurde Richtungsverkehr festgelegt, um Havariefälle und Behinderungen zu vermeiden.
Die Fahrbahnbreite von 3,25 m läßt den Begegnungsfall PKW - Radfahrer problemlos zu. Straßenbegleitend ist ein Gehweg geplant.

Bei den im Gegenverkehr befahrbaren Anliegerstraßen AS 3/1 und 3/2 können auf der Fahrbahn mit 4,75 m Breite 2 PKW aneinander vorbeifahren bzw. 2 Kleintransporter (b - 2,10 m).

Für Begegnungsfälle mit größeren Fahrzeugen (LKW b - 2,50 m) sind Ausweichstellen in Form der öffentlichen Parkbuchten o.ä. zu schaffen, bzw. Grundstückseinfahrten zu nutzen.
Einen beidseitig straßenbegleitenden Gehweg gibt es nur im Gebiet der maximal 2 ½ geschossigen Bebauung, da hier mit dem höchsten Fußgänger-Aufkommen zu rechnen ist.

Gem. EAE 85, 5.3 Empfohlene Verkehrsanlagen für Gebietstypen wird für die Planstraßen als angestrebte Höchstgeschwindigkeit < 30 km/h empfohlen.

Zur besseren Verknüpfung des neuen Wohngebietes mit den weiteren dörflichen Siedlungsstrukturen wurden 2 zusätzliche Rad- und Gehwege vorgesehen, die mit ca. 250 m Abstand von der Bötzower Straße ins Plangebiet führen.

Die Nutzung der Privatgrundstücke, welche für die Anbindung der aus dem Plangebiet kommenden Straßen und Wege an die Bötzower Straße bzw. Gartenstraße erforderlich sind und außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist Gegenstand der Verträge zwischen den Eigentümern der Grundstücke und dem Investor.

Für die Weiterführung der Planstraße AS 3/1 außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Einmündung Gartenstraße / Bötzower Straße wurden vom Investor das Flurstück 47 sowie das Flurstück 46 der Flur 2 per Grundstückskaufvertrag vom 11.01.99 Urkundenrolle Nr. 09 / 1999 des Notar Falk in Berlin erworben.
In diesem Kaufvertrag ist ebenso die Verlängerung des mittig im Plangebiet gelegenen Geh- und Radweges zur Bötzower Strraße gesichert.
Die Fläche für den 2. Radweg, welcher zwischen B-Plangebiet und Bötzower Straße in Richtung Fliegersiedlung verläuft, wurde per Grundstückskaufvertrag vom 16.12.1998 Urkundenrolle Nr. 359 / 1998 des Notar Reißig in Berlin vom Investor erworben.

Das Flurstück 231 bleibt unverändert bestehen. Es liegt jedoch nur z.T. innerhalb des Geltungsbereiches. Bis in eine Tiefe von ca. 35 m von der Bötzower Straße ist die Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB geregelt. Für neue Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist die verkehrliche Anbindung und die medienmäßige Ver- und

Entsorgung gewährleistet. Im Falle einer Teilung des Flurstückes ist die Bebauung außer durch die Festsetzungen des B-Planes gemäß § 4 Bbg BO geregelt.
Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 231 hat Bestandsschutz.

Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes hinsichtlich Abwasser, Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeanlagen ist von den anliegenden Ortsstraßen Gartenstraße und Bötzower Straße aus im unterirdischen Straßenraum möglich.

Die Planung der zentralen Abwasserentsorgung des Dorfes berücksichtigt die Neuausweisung der Wohngebiete „Lange Enden" und „Dorf - Nord". Die Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet „Dorf-Nord" zwischen Bötzower Straße und Fliegersiedlung sind bereits zu 75 % abgeschlossen.
Damit liegt die zentrale Abwasserleitung in der Bötzower Straße an.

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes „Lange Enden" wird über Schmutzwasserkanäle im Freispiegelsystem zu einem zentral gelegenen Pumpwerk etwa im Bereich der öffentlichen Grünfläche G 1 erfolgen. Von dort wird an die öffentliche Kanalisation in der Bötzower Straße mittels Druckleitung DN 80 angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung soll über das öffentliche Netz des Versorgungsträgers Trink- und Abwasserzweckverband Glien mit folgenden Anschlußpunkten

- Bötzower Straße / Geh- und Radweg am östlichen Ende des B - Plangebietes
- Bötzower Straße / Planstraße AS 3/1
- Gartenstraße

realisiert werden.

Die Regenwasserentsorgung von öffentlichen Verkehrsflächen soll naturnah über Mulden und Sickeranlagen nach ATV A 138 erfolgen. Eine ausschließlich zentrale Regenentwässerung ist nicht zulässig.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist Niederschlagswasser zu versickern bzw. soll gärtnerisch genutzt werden.

Die Elektroenergieversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der MEVAG Märkische Energieversorgung AG. Der Medienträger wies darauf hin, daß die vorhandene Turm-Trafostation in der Bötzower Straße / Ecke Gartenstraße durch eine neue Trafostation im Nahbereich ersetzt werden muß und eine weitere Trafostation im Kreuzungsbereich erforderlich wird. Es werden Grundstücksflächen von ca. 3,00 x 4,00 m benötigt.

Die Vorschriften DIN 18920, DIN 1998, das Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und ZTV Baum sind zu beachten.
Das Bauvorhaben ist mindestens 1 Jahr vor Baubeginn bei der MEVAG anzumelden.

Die Anschlüsse der MEVAG liegen in der Bötzower Straße und Gartenstraße an, ebenso die Gas-Trasse der EMB Erdgas Mark Brandenburg und können im öffentlichen Straßenland ins Plangebiet verlegt werden.

Die Deutsche Telekom AG NL 2 Potsdam weist für den Ausbau des Fernmeldenetzes ebenfalls auf die rechtzeitig erforderliche Anzeige des Baubeginns und die Mitteilung des Ablaufs der Erschließungsmaßnahmen hin. Die Leitungen liegen in der Bötzower Straße und der Gartenstraße an.

Das Leuchtsystem der Straßenbeleuchtung wird dem öffentlichen Bestand angepaßt, die Leuchtpunkthöhe wird 4,50 m betragen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Die das Bebauungsplan - Gebiet auf einer Länge von ca. 1.050 m tangierende Landesstraße L 20 weist einen täglichen Durchgangsverkehr von 10.949 Fahrzeugen (DTV von 1995) auf.

Um das zukünftige Wohngebiet vor dem Straßenlärm zu schützen, bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete WA gem. DIN 18005 Teil 1 weitesgehend zu erreichen, wird die Anlage eines größtenteils parallel zur L 20 verlaufenden Lärmschutzwalles geplant, eine Maßnahme des aktiven Lärmschutzes.
Im Auftrag des zukünftigen Investors wurde eine schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.
Der Bericht der Firma FÖRSTER + VILLARET Ingenieure GbR liegt den Planunterlagen als Anlage bei.
Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, daß sich die Orientierungswerte der DIN 18005 weitesgehend einhalten lassen, wenn der geplante Lärmschutzwall 4,00 m hoch ausgeführt wird (Grundfläche 9,50 m, Anstiegsverhältnis 1 : 1,125, Kronenbreite 0,50 m).
Auf Grund der Lage einzelner Gebäude zur Straße und zum Wall ist es erforderlich, den Wall abschnittsweise durch eine 4,00 m hohe Schallschutzwand zu ersetzen.
Da bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes die Forderungen der Wärmeschutzverordnung eingehalten und nachgewiesen werden müssen, sind damit aus Sicht der Gutachter keine weiteren passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Der Wall ist gem. den texlichen Festsetzungen zu bepflanzen.
Der Bereich zwischen Wall / Schallschutzwand und Landesstraße ist ebenfalls zu bepflanzen.
Von der Gemeindevertretung wurde per Beschluß - Nr. 40/99 vom 18.02.1999 eine Herabsetzung der Geschwindigkeit für den tangierenden Abschnitt der L 20 von 100 auf 80 km/h beschlossen. Der Antrag wurde durch die Gemeinde bzw. das Amt Schönwalde/Glien beim Brandenburgischen Landesamt für Verkehr- und Straßenbau eingereicht.

Der Anordnung zur Aufstellung des betreffenden Verkehrszeichens an der L20 im Bereich des Plangebietes wurde bereits zugestimmt, vorbehaltlich der Durchführung eines Ortstermins zwischen dem Investor des B-Plangebietes und der Straßenmeisterei Nauen (Anordnung v. 21.07.99 / Aktenzeichen 32.36.30 – 0262/99 Nau)

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den V + E Plan (8/95) wurde seitens des Straßenbauamtes eine Entfernung der baulichen Anlagen zur Straße von 20 m gem. Brandenburgischen Straßenbaugesetz gefordert.

Eine spätere Abstimmung ergab eine Reduzierung dieser Forderung auf einen Mindestabstand von 7 m.

Durch das Näherrücken der Abschirmkante an die Straße als Emmissionsquelle wird der Wirkungsgrad des Lärmschutzwalles erhöht.

Der geplante Lärmschutzwall, abschnittsweise eine Schallschutzwand, wird jetzt in einer Entfernung von 7 m zur Flurstücksgrenze des Straßenlandes vorgesehen. Parallel zur Flurstücksgrenze 212/2 / 213/2 knickt der Wall in Richtung Gartenstraße ab und wird hier ebenfalls durch eine 4,0 m hohe Schallschutzwand ersetzt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege als auch des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte wurden keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes geltend gemacht.

Letztgenannter Träger öffentlicher Belange und die Untere Denkmalschutzbehörde wiesen jedoch auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DSchBbg) vom 22.07.1991 (GV Bl. Bbg. Nr. 20 vom 08.08.19991, S. 311 ff) hin:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde **anzuzeigen** (§ 19, Abs. 1 und 2. BbgDSchG).

- Die Fundstätte ist mindestens **fünf Werktage in unverändertem Zustand** zu halten (§ 19, Abs. 3 BbgDSchG).

- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19, Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).