

Wohnbebauung - Einfamilienhäuser

Bebauungsplan Nr. 2

Gemeinde Satzkorn

A. Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Satzkorn B2", Beschluß vom 04.02.1992, für die Grundstücke östlich der "Straße des Friedens" und westlich der früher bezeichneten "Kettenmarschstraße" jetzt "Bahnhofstraße" in der Gemarkung Satzkorn, Flur 1, Flurstück 34/11, Grundbuchblatt 54 Satzkorn, im Kreis "Potsdam-Land" des Landes Brandenburg.

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die geografische Lage der Gemeinde Satzkorn innerhalb des Berliner Ringes einerseits und der direkten Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam andererseits, ist das Gebiet der Gemeinde Satzkorn einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt.

Nord-westlich des Planungsgebietes entsteht das Gewerbe- und Marktzentrum (GUM) Potsdam Nord, das nach Fertigstellung Beschäftigung für ca. 2000 Personen bieten soll.

Die ehemaligen Militärliegenschaften der Sowjetarmee im Südwesten von Satzkorn werden ebenfalls gewerblich genutzt, dort werden ca. 200 Arbeitsplätze geschaffen.

Durch diese wirtschaftlichen Veränderungen erwartet die Gemeinde wesentliche Impulse, die sich auch auf dem Gemeindegebiet insbesondere im Bereich der Wohnraumnachfrage niederschlagen.

Den künftigen Entwicklungen Rechnung tragend stellt der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Satzkorn das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Um eine geordnete Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Darstellungen des FNP, des ländlichen Charakters der Gemeinde und den Belangen des Landschaftsschutzes zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll daher in seinem Geltungsbereich folgende Festsetzungen treffen:

- reines Wohngebiet
- das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen
- Baugrenzen
- Grünflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien

Durch die geplanten Festsetzungen wird angestrebt, städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und eine aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht verträgliche Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Die Grundstücke sollen bevorzugt an die Arbeitnehmer der o.g. Gewerbegebiete vergeben werden.

2. Im Rahmen des Planungsverfahrens vorgenommene Abwägungen

a) Berücksichtigung des Gemeinwohls

Durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Er verfolgt das Ziel der Verbesserung der Lebensqualität im ländlich geprägten Raum und die gewachsenen Strukturen der Gemeinde Satzkorn zu pflegen und durch Erneuerung zu entwickeln.

b) Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

Mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs werden keine privaten Belange berührt.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren sind südlich des Planungsgebietes neben Erdwällen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen vorgesehen. Hierdurch soll ein landschaftsverträglicher Übergang zwischen dem neuen Siedlungsgebiet und den angrenzenden agrarisch genutzten Flächen sichergestellt werden.

Die Grundstücke werden sukzessive zur Nähe des alten Dorfkernes veräußert und bebaut, um den landschaftsstörenden Eindruck einer Splittersiedlung zu vermeiden.

In Planergänzungsbestimmungen werden Bauauflagen festgelegt, um eine Bodenbevorratung und den spekulativen Erwerb auszuschließen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist bei offener Bauweise aus Gründen des Landschaftsschutzes auf ein Vollgeschoß bei möglichem Dachausbau begrenzt. Diese Festsetzung entspricht auch dem Charakter der Gemeinde Satzkorn.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Planungsgebiet 0,2, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und um den ländlichen Charakter zu bewahren.

Anfallendes Oberflächenwasser soll dem Boden auf dem Grundstück des Nutzers wieder zugeführt werden. Somit ist eine Beeinträchtigung des natürlichen Grundwasservorkommens auszuschließen.

Die anzulegenden Straßen im Planungsgebiet sollen so gestaltet werden, daß sie hohen ökologischen Ansprüchen genügen, u.a. ist neben schallhemmender Pflasterung eine Randstreifenbegrünung als Sickermulde mit einer sogenannten Ökorinne vorgesehen, die das Versickern anfallender Oberflächenwasser ermöglicht (s. Skizze).

Anfallende Abwässer der Wohnhäuser werden vorübergehend in eine private Kleinkläranlage, nach DIN 4261, zugeführt.

Der mit umliegenden Gemeinden in Gründung befindliche Abwasserzweckverband hat bereits die Planung einer gemeinsamen Kanalisation und Klärung aufgenommen.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, da die vorgelegte Planung, wie bereits beschrieben, die Belange von Natur und Landschaft weitgehend berücksichtigt.

4. Derzeitige Nutzung und Erschließung

a) Vorhandene Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine Bebauung.

Das Gebiet wurde bis zum 31.12.1990 als Anbaufläche der LPG Obstproduktion Satzkorn/Marquardt genutzt. Das ehemalige Anbaugelände wird wegen des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr genutzt. Die Anbaufläche ist gerodet und liegt zur Zeit brach.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden ausschließlich in das Eigentum der Gemeinde Satzkorn überführt.

Zur Bewässerung der ehemaligen Anbauflächen ist im Geltungsbereich eine stillgelegte unterirdische Wasserleitung vorhanden. Diese soll bei Bebauung der Grundstücke erforderlichenfalls durch die jeweiligen Eigentümer entfernt werden.

b) Erschließung

Nördlich und südlich ist das Planungsgebiet durch die "Straße des Friedens" und durch die "Bahnhofstraße" erschlossen. Die innere Erschließung des Bebauungsgebietes wird durch anzulegende öffentliche Strassen sichergestellt.

c) Altlastenverdachtsflächen

Durch die frühere Nutzung als Obstanbaugebiet ist mit einem starken Eintrag von Düngemitteln und Bioziden zu rechnen. Inwieweit sich hieraus eine Altlastenproblematik ergibt wird im weiteren Verfahren geklärt. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden eingeleitet.

d) Bodendenkmäler

Im Bereich der Gemeinde Satzkorn ist aufgrund bisheriger Funde mit kulturhistorischen Bodendenkmälern zu rechnen. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Fundstellen verzeichnet. Im Falle der Entdeckung neuer Fundstellen finden die entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen Anwendung.

e) Leitungen

Entwässerung:)

Wasser:)

Elektrizität:) wird im weiteren Verfahren ermittelt

Post:)

Feuerwehr:)

Gas: Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich die Ferngasleitung 80.01; NW 500; ND 25. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden durch den Bebauungsplan eingehalten.

f) Öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Satzkorn wird vom Verkehrsbetrieb Potsdam durch die Buslinie Potsdam - Karzow 15 mal täglich angefahren. Im Nordwesten des Planungsgebietes ist die Anlage einer Autobushaltestelle vorgesehen.

g) Sonstiges

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 9 ha.

5. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung, Flächennutzungsplanentwurf, Beschluß vom 21.11.1991, ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ohne Klassifizierung dargestellt.

6. Regional-Planungen

Regionalplanungen sind zur Zeit der Planaufstellung nicht bekannt.

II. Inhalt des Planes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Reines Wohngebiet

Im gesamten Geltungsbereich ist die Festsetzung reines Wohngebiet vorgesehen.

Dadurch soll Wohnungsbau in ländlicher Lage ermöglicht werden. Entsprechend der ländlichen Lage sollen nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit möglichem Dachausbau errichtet werden können.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zum reinen Wohngebiet sollen nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sein.

b) Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ

Im Geltungsbereich soll zur Wahrung des ländlichen Charakters und zur Sicherung eines geringen Versiegelungsgrades die GRZ 0,2 betragen.

Zur Erhaltung des ländlichen Siedlungsbildes soll die GFZ, bei vollständiger Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen gem. § 20, Abs. 3, Satz 2 BauNVO, 0,3 festgesetzt werden.

c) Baugrenzen, Baulinien

Die Baugrenzen sollen die bauliche Struktur, d.h. die Lage der Gebäude auf dem Grundstück regeln.

d) Grünflächen

Die durch die vorhandene Ferngasleitung im Nordwesten des Planungsgebietes nicht überbaubaren Flächen sollen begrünt und gärtnerisch angelegt werden.

In der Mitte des neuen Siedlungsgebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, der teilweise begrünt werden soll.

Der auf der Straße des Friedens und der Bahnhofstraße vorhandene Alleebaumbestand soll geschützt und gepflegt werden. Soweit erforderlich sind Neuanpflanzungen vorgesehen.

e) Erdaufschüttungen mit Bepflanzungsbindung

Im südlichen zur Bahnhofstraße gelegenen Teil des Geltungsbereiches sollen die negativen Wirkungen die von der stark mit LKW-Wirtschaftsverkehr befahrenen Bahnhofstraße ausgehen, weitgehend durch einen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzenden ca. 1,5 m. hohen Erdwall minimiert werden (s. Skizze).

Weiterhin trägt diese Maßnahme zur Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes bei.

2. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Die örtliche Anbindung des Planungsgebietes ist durch die Straße des Friedens und durch die Bahnhofstraße sichergestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes wird die Erschließung durch ein anzulegendes flächensparendes und wegever kürzendes Straßensystem gewährleistet. Die Straßen sind raumbildend geschwungen. Die Straßenbreiten sollen 7 m und 9 m betragen, wobei die Fahrbahnbreite ca. 4,5 m betragen soll. Die das Planungsgebiet durchziehenden Straßen sollen nach ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Vorgesehen ist die Verwendung einer schallhemmenden Pflasterung, Anlage einer Randbegrünung als Sickermulde mit einer sogenannten Ökorinne, die das Versickern anfallender Oberflächenwasser ermöglicht.

Pro zwei Wohneinheiten ist die Anlage eines Stellplatzes im öffentlichen Straßenland geplant.

Entlang der Straße des Friedens sind im vorhandenen Straßenland Flächen für einen späteren Ausbau einer Radwegverbindung vorgesehen.

Zusätzlich zum Straßensystem sollen an den Rändern begrünte Fuß- und Radwegverbindungen die innere Erschließung optimieren.

3. Planergänzungsbestimmungen

Planergänzungsbestimmungen zur internen Gliederung der Baugebiete, zur Definition von Stellplatz- und Garagenflächen und deren Zufahrten, zur Definition von Bepflanzungsbindungen und zu anderen Sachverhalten werden im weiteren Verfahren formuliert werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Satzkorn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen und verdeutlicht die Ziele der Planung. Der Grundkonzeption des FNP wird gefolgt, somit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden die Flächen der Gasversorgungsleitung und der Strom- und Wasserversorgungsleitung im nordöstlichen Teil des Bebauungsgebietes.

III. Verfahren

a) Information der Landes- und Kreisbehörden

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung wurde mit dem Schreiben vom 11.02.1992 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

siehe Auflistung im Anhang

c) Bürgerbeteiligung

siehe Terminplanung im Anhang

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit der Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494, geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1124)).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GBl. I, Nr. 50 vom 20.07.1990, S. 929).

Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.1990 (GBl. I, Nr. 45, S. 739)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 2253)

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

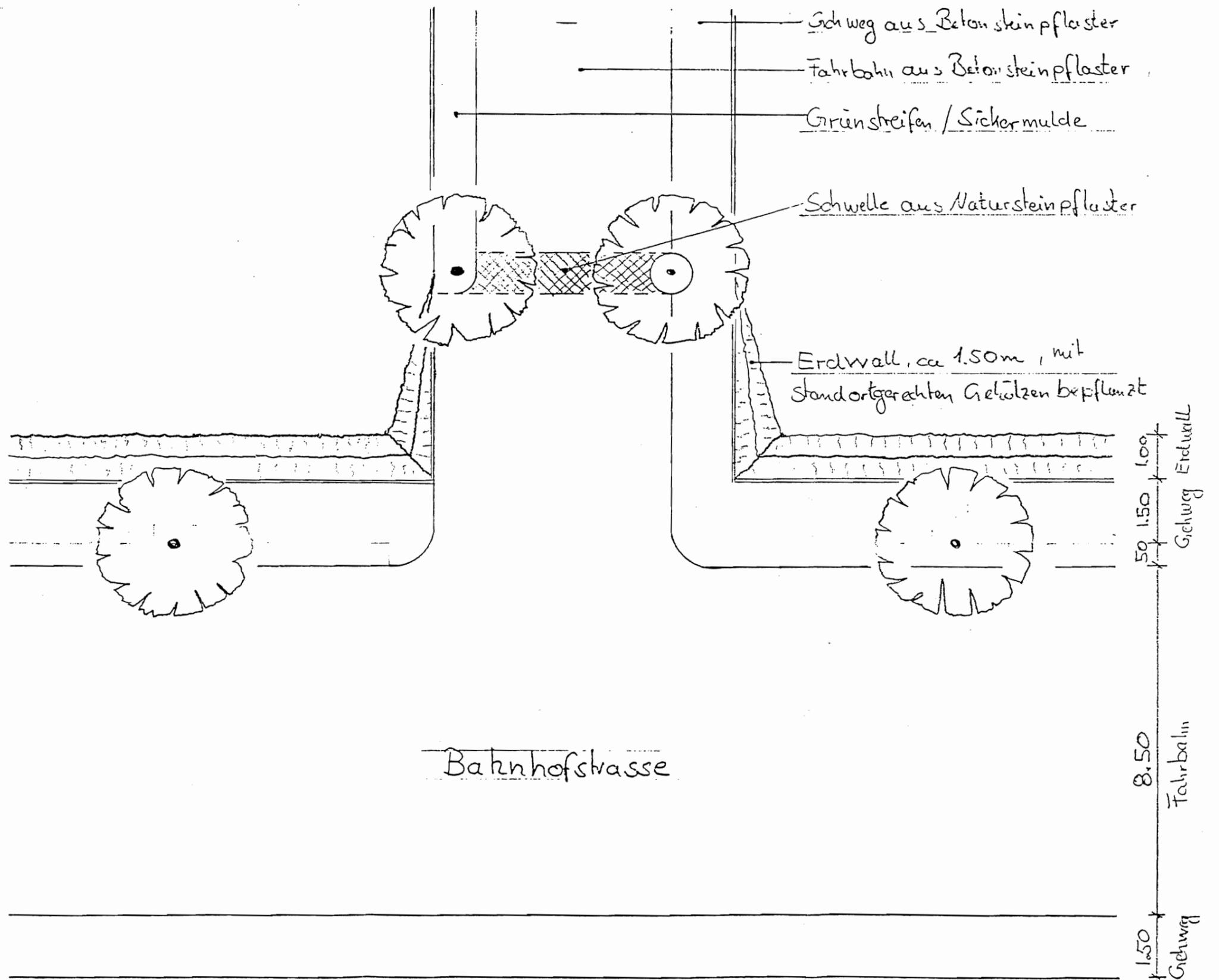
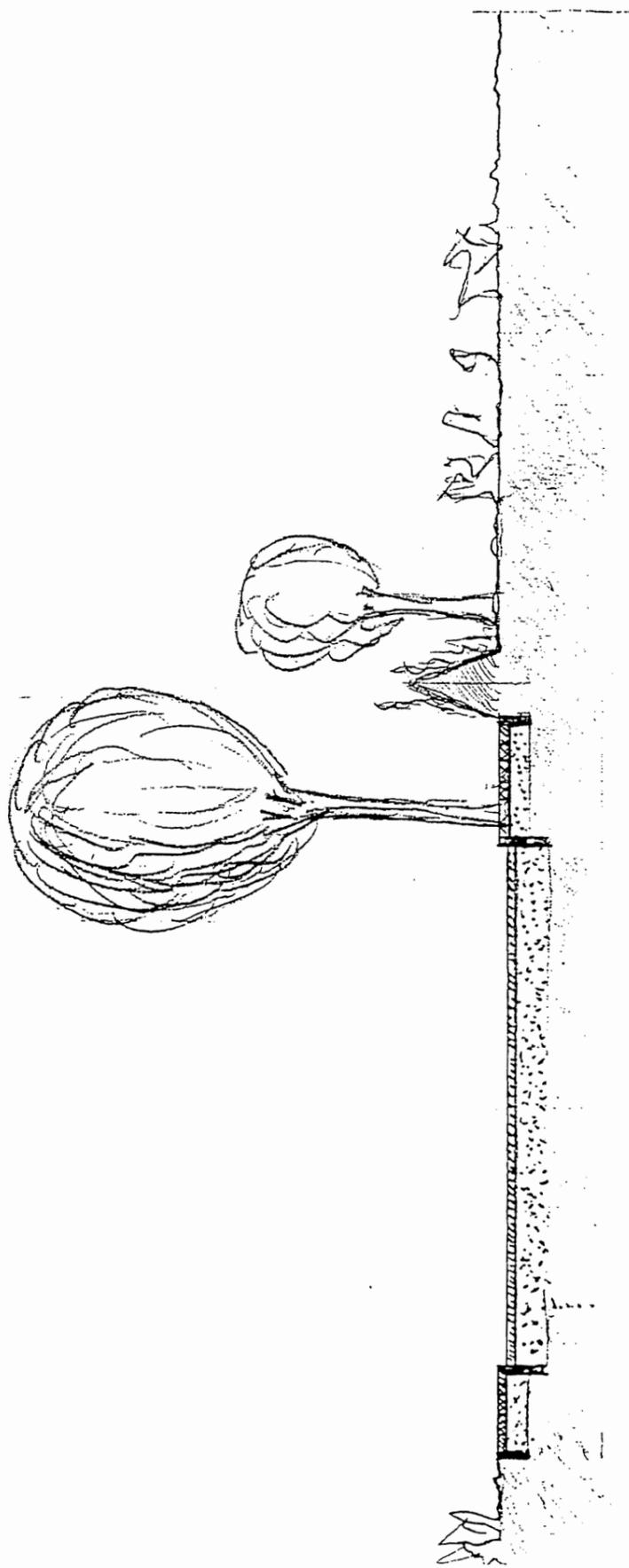
Die Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

Beispiel für ein Straßen-
querschnitt mit Schutzwall

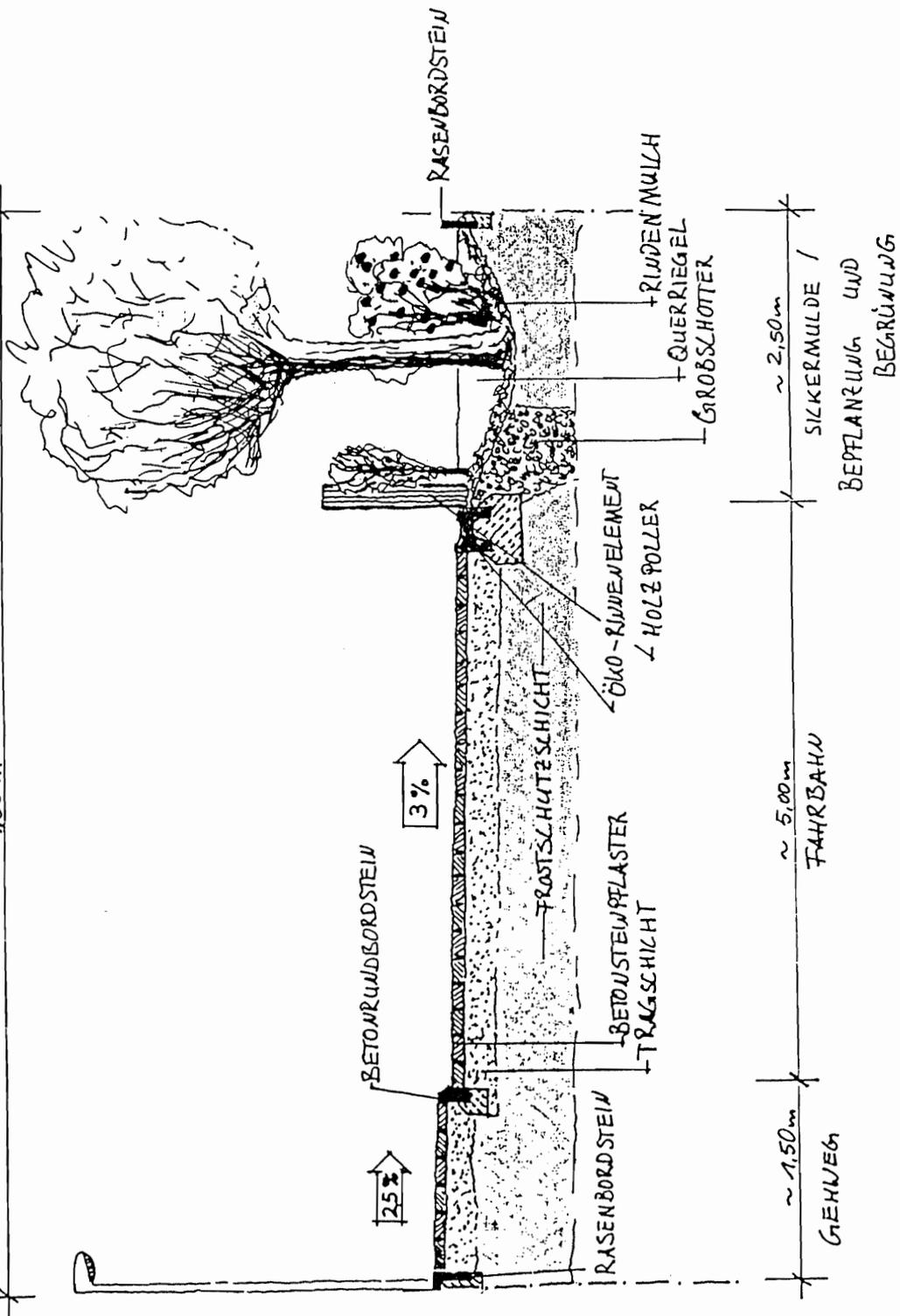


Beispiel für eine Einfahrt in das Wohngebiet

1.00 4.50 1.50



9,00 m STRASSENGRUNDSTÜCKSBREITE



BEISPIEL FÜR STRASSENQUERSCHNITT MIT ÖKO-RINNE

Terminplan zum Entwurf des Bebauungsplanes 2 der Gemeinde Satzkorn

- 04.02.1992 Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan aufzustellen
- 07.04.1992 Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekannt gemacht
- 09.06.1992 Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung
- 23.06.1992 Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich schriftlicher Begründung im Gemeindeamt Satzkorn
- 24.07.1992 Beendigung der öffentlichen Auslegung

Im weiteren Verfahren werden Anregungen und Bedenken geprüft, der Bebauungsplan wird von der Gemeindevertretung beschlossen und von der oberen Aufsichtsbehörde genehmigt. Im Anschluß daran erfolgt die Bekanntgabe der Genehmigung.