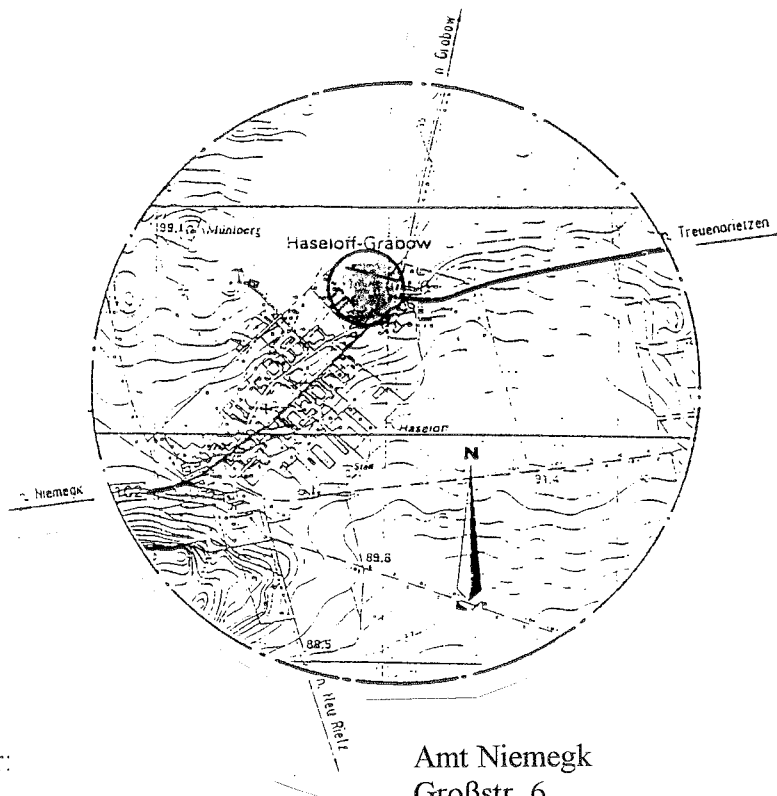


Begründung zum Bebauungsplan 01

"Wohngebiet Haseloff"

Gemarkung	Haseloff
Flur	2
Flurstück	26/3; 27; 28; 29



Auftraggeber:

Amt Niemegk
Großstr. 6
14823 Niemegk

Planungsbüro

GAI - Gesellschaft für Architektur-
und Ingenieurleistungen mbH
Belziger Str. 25
14929 Treuenbrietzen
Tel.: 033748/70013
Fax 033748/70014

Begründung zur Planurkunde Bebauungsplan 01 "Wohngebiet Haseloff"

1. Anlaß zur Planaufstellung

Von der Gemeinde Haseloff wurde bereits im Juni 1993 dem Land und Kreis die Planungsabsicht der Gemeinde Haseloff Grabow zur Schaffung von Wohnbauflächen angezeigt und nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Die Planaufstellung, die vom Land und Kreis befürwortet wurde, scheiterte an dem Vorhandensein eines Bodendenkmals sowie der Ablehnung der beantragten Fördermittel für die Beplanung.

Da aber innerhalb der Ortslage nur wenige Baulücken vorhanden sind, die im Dorfgebiet zum größten Teil als Hausgärten genutzt werden, ist die Gemeinde an der Ausweisung von Bauland interessiert.

In der kreislichen Stellungnahme vom 09.06.1993 zum nordwestlich vom Ort ausgewiesenen Wohngebiet wird die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Haseloff an der B 102, die die Autobahnauffahrt Niemeck, die Städte Niemeck, Treuenbrietzen, Belzig und Jüterbog verbindet, sowie die Nähe zu den Gewerbegebieten Linthe und Niemeck als Grund für den Ausbau der Gemeinde Haseloff als Wohnstandort befürwortet und als sinnvoll angesehen.

Der Eigentümer des Flurstückes 26/3 der Flur 2 möchte seine Fläche als Wohnbauland vermarkten. Die Gemeinde hat dessen Absicht entsprochen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Vom Investor werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages alle anfallende Kosten für die Beplanung und Erschließung übernommen.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnbauflächen in der Randlage des Ortes an bereits vorhandene Siedlungsansätze für 6 - 8 Eigenheime geschaffen werden. Die Sichtachse zur Mühle soll erhalten bleiben.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 8600 m². Es liegt nordwestlich im Randbereich des Ortes. Die Abgrenzung entspricht dem Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 09.06.1994. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- östlich und nördlich vom Mühlenweg
- südlich die Bundesstraße B 102
- westlich durch den Nutzgarten des Nachbargrundstückes

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke 26/3; 27; 28 und 29 der Flur 2 der Gemarkung Haseloff.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 26/3; 28 und 29 befinden sich im Privatbesitz. Das Flurstück 27 mit 19 m² ist Eigentum der Gemeinde Haseloff.

5. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Haseloff-Grabow hat in ihrer Sitzung am 09.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01 Haseloff beschlossen.

Das Landesumweltamt wurde als Fachbehörde am 10.01.1995 beteiligt. Nach Vorliegen der fachbehördlichen Stellungnahme wurden die Darstellungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde von der Gemeindevertretung am 08.06.1995 einschließlich der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 21.08.1995 - 22.09.1995 im Bauamt des Amtes Niemegk ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert und gebeten ihre Stellungnahme abzugeben.

Nach der Auslegung und TÖB-Beteiligung wurden die im Rahmen der Abwägung berücksichtigten Bedenken eingearbeitet. Der Bebauungsplan mit der Änderung wurde als Satzung beschlossen. Ergänzt wurden die textlichen Festsetzungen, die auf Grund der Stellungnahme vom Amt für Immissionsschutz aufgenommen wurden. Schlafräume sind nur im der B 102 abgewandten Hausteil zulässig.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden am 23.05.1996 aufgefordert, zu der Veränderung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Genehmigung wurde beantragt und auf Grund der Empfehlung des LBBW zurückgezogen. Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches umfaßte eine Teilfläche des Flurstückes 145/1 der Flur 2, dessen Rechtsträger das Ministerium für Verkehrswesen ist. Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Aufstellungsbeschlusses korrigiert. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden über die Veränderung informiert und wenn Bedenken zu der Veränderung bestehen, diese zu äußern.

6. Ausgangssituation

Die Gemeinde Haseloff-Grabow gehört dem Amt Niemegk an. Durch den Ort Haseloff verläuft die Bundesstraße B 102. Die Kreisstadt Belzig ist in nordwestlicher Richtung ca. 20 km entfernt, der Amtsort Niemegk ca. 5 km, nach Treuenbrietzen sind es ca. 10 km. Haseloff ist durch Buslinien mit den Orten des Amtes Niemegk, mit dem Amtsort sowie mit der Kreisstadt Belzig und Treuenbrietzen verbunden.

Die Gemeinde Haseloff-Grabow hat 255 Einwohner, davon wohnen 129 im Ortsteil Haseloff. Im Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Potsdam-Mittelmark heißt es, daß die Schiene (Bahngleis) eine Entwicklungsachse darstellt. Haseloff-Grabow ist an die Regionalbahn Treuenbrietzen - Niemegk, Belzig mit einem Bahnhof angeschlossen, demzufolge liegen weitere Gründe für die Entwicklung der Gemeinde vor.

7. Angaben zum Bestand im Plangebiet

7.1. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt auf Grünland, das intensiv genutzt wird. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

7.2. Topographische Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet weist mit Höhen zwischen 85 m üNN im Südosten bis 89,5 m üNN im Nordwesten einen Höhenunterschied von 4,5 m auf.

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus saalekaltzeitlichen glazifluviatilen Sanden. An der Oberfläche steht lehmiger Sand an. Lagerstätten mineralischer Rohstoffe sowie geologische Naturdenkmale werden durch das geplante Wohngebiet nicht berührt.

Der Ruhewasserspiegel im oberen, teilweise bedeckten Grundwasserleiter liegt bei ca. 73 m üNN, das entspricht ca. 15 bis 18 m unter Geländeoberkante. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

7.3. Altlasten

Im Plangebiet besteht kein dringender Verdacht auf Kontaminierung des Bodens im Sinne des § 9 Nr. 3 BauGB.

7.4. Angaben zum Bestand in der Umgebung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randgebiet der Ortslage. Unmittelbar grenzt keine Bebauung an. An das Plangebiet grenzt nach drei Seiten eine ländliche Wohnbebauung an. Die Mühle westlich des Geltungsbereiches stellt kein eingetragenes Denkmal dar und wird ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.

Zur B 102, aus dem Ort heraus, verläuft parallel zur Straße ein unbefestigter Graben, der jedoch ab der Straßenkreuzung Richtung Norden eine befestigte Sohle bzw. Grabenwände aufweist. Bevor der ca. 30 cm tiefe und 20 cm breite Graben das Maisfeld im Norden erreicht, schwenkt sein Lauf auf die gegenüberliegende Straßenseite. Der Graben ist im verrohrten Bereich nur abschnittsweise wasserführend. Der Graben hat seinen Ursprung im Dorfteich von Haseloff und dient als Überlauf.

In einem Abstand von ca. 350 m in süd-östlicher Richtung vom Geltungsbereich hinter der Wohnbebauung und den Nutzgärten auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Rindermastanlage, die von der Agrargenossenschaft Grabow betrieben wird. Genaue Angaben zum Tierbestand liegen nicht vor. Angaben hierzu werden von der Agrargenossenschaft nicht gemacht.

Auch bei Einhaltung der Mindestabstände entsprechend der Tabelle 6 des Entwurfes zur VDI 3473 sind Geruchsimmissionen im Plangebiet nicht auszuschließen, wie in der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz vom 17.01.1996 enthalten, stellen diese Geruchsimmissionen keine erheblichen Belästigungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG dar. Die Hauptwindrichtung, die in dieser Region Westen ist, wirkt der Übertragung von Geruchsimmissionen noch entgegen.

In südlicher Richtung grenzt die B 102 an das Plangebiet. Es kann zu geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" kommen. Nach Aussage des Amtes für Immissionsschutzes trifft das nur für die westlich gelegene Baufläche zu.

7.5. Sonstiges

In der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde enthalten. Das Plangebiet ist Teil eines ausgedehnten archäologischen Fundplatzes der Bronze-/Eisenzeit.

Bei einer Überprüfung des Fundplatzes wurde festgestellt, daß nur einige wenige Keramikreste im Bereich des Plangebietes vorhanden sind. Auf Grund dieser Überprüfung und der nur geringfügigen Fundstellen ist eine zweifelsfreie Festlegung der Fläche als geschütztes Bodendenkmal nicht möglich.

Von der unteren Denkmalschutzbehörde wird laut Stellungnahme vom 25.10.1995 (Anlage zur Abwägung) festgelegt, daß alle Erdarbeiten terminlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde so abzustimmen sind, daß eine fachliche Überwachung mit eventueller archäologischer Dokumentation gemäß § 15 Abs. 3 DschG gewährleistet ist.

7.6. Kommunale Entwicklungsplanung

Ein Flächennutzungsplan wird für das Amt Niemegk zur Zeit erarbeitet. Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Haseloff-Grabow ist das Plangebiet als Wohnbauland dargestellt. Für die Gemeinde Haseloff-Grabow liegt eine Dorferneuerungsbedürftigkeitsuntersuchung vor. Die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Abrundung wurde beschlossen. Eine Beteiligung zur Satzung wurde 1993 durchgeführt. Das Verfahren wurde auf Grund der Ämterzusammenlegung nicht weitergeführt. Im Interesse der Gemeinde soll das Verfahren der Klarstellungssatzung mit Abrundung weitergeführt werden.

8. Festsetzung des Bebauungsplanes

Aufgabe des Bebauungsplanes ist, durch die Festsetzungen in Plan und Text die Art und Maß der baulichen Nutzung sinnvoll an der Randlage des Ortes zu regeln. Wille der Gemeinde ist es Wohnbauflächen zu schaffen, die an der Randlage des Ortes ein gesundes Wohnen mit vernünftigem Wohnumfeld schaffen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf Grund der vorhandenen Gebäudestrukturen innerhalb der Ortslage getroffen.

Die Wohnhäuser sollen den Blick auf die Mühle freilassen und sich an die vorhandenen Siedlungsansätze im Bereich der Mühle anlehnen.

Bedingt durch die Höhenlage werden die neuen Gebäude weit sichtbar sein. Grellfarbige und weiße Anstriche sind aus diesem Grund für die Fassade nicht zulässig. Von warmen gedeckten Farbtönen gehen auf das menschliche Auge und die Tierwelt andere Wirkungen als von weißen und grellfarbigen Anstrichen aus.

In der Stellungnahme vom Amt für Immissionsschutz wird auf die mögliche Überschreitung der zulässigen Werte, orientierungsbedingt durch den Verkehrslärm der B 102, aufmerksam gemacht. Zu dieser Überschreitung kann es nur im westlich gelegenen Baufenster kommen. Die Gemeinde ist sich der Vorsorgepflicht bewußt. Aus diesem Grund sind im westlichen Baufenster Schlafräume nur im der B 102 abgewandten Hausteil zulässig.

Der Forderung des Landesumweltamtes in der fachbehördlichen Stellungnahme den § 19 Abs. 4 BauNVO auszuschließen, wurde nicht nachgekommen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird abweichend eine zulässige Überschreitung der GRZ von 10 % festgesetzt. Das Bestreben der Gemeinde an dem Standort eine lockere Einzelhausbebauung zu verwirklichen, wurde durch diese Festsetzung untersetzt.

Die GRZ zulässig von 0,4 kann um 10 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit den unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

Beispiel:	zulässige GRZ	0,4
	10 %	0,44
	Baugrundstücksgröße	500 m ²
	max. Bebauung	200 m ²

Für die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen darf die GRZ um 20 m² überschritten werden.

9. Erschließung

9.1. Verkehrsanbindung

Der unbefestigte Mühlenweg wird als Zufahrtstraße für die Bewohner der Mühle und für die Wohnhäuser in deren Nähe schon immer genutzt.

Fördermittel für den Ausbau des Weges sind beantragt. Unabhängig vom Wohngebiet wäre die Befestigung des Mühlenweges unbedingt notwendig. Ein Teil der Grundstücke ist über eine Wohnstraße zu erreichen, die bei eventueller Erweiterung des Wohngebietes durch das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger wieder an den Mühlenweg, der westlich der Ortslage weiterverläuft, angebunden werden kann. Der Mühlenweg bindet an die kommunale Straße, die von der B 102 abzweigt, an. Planungsabsichten in diesem Abschnitt der B 102 bestehen derzeit nicht, würden die Zuwegung zum Wohngebiet auch nicht beeinflussen.

9.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Haseloff, deren Leitungen im Mühlenweg verlegt sind.

9.3. Entsorgung

Eine endgültige Lösung für die Abwasserentsorgung des Ortes liegt noch nicht vor. Bis zum Ausbau eines Kanalnetzes und deren Entsorgung ist ausnahmsweise in eine ausfahrbare Sammelgrube zu entsorgen. Nach § 6 BauVorlV ist dem konkreten Bauantrag ein Plan über die Abwasserbeseitigung sowie ein Nachweis über die Gewährleistung der regelmäßigen Entleerung der Sammelgrube beizufügen.

9.4. Elektrizität

Leitungen sind im Mühlenweg vorhanden.

10. Natur und Landschaft

Die Bewertung der zu erwartenden Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild hat ergeben, daß für das vorliegende Bauvorhaben die wesentlichen Eingriffsfolgen darin bestehen, daß

- durch die Baumaßnahme mäßiges bis gutes Grünland mit seiner faunistischen und floristischen Artenvielfalt zerstört wird und, daß
- das kleinteilige dörfliche Landschaftsbild mit seiner Sichtbeziehung zur Mühle durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

Eine vollständige Kompensation ist innerhalb des Geltungsbereiches durch Pflanzfestsetzung und Flächen für Maßnahmen nicht möglich. In einem Vertrag zwischen dem Amt Niemeck für die Gemeinde Haseloff-Grabow und dem Investor werden die Pflegemaßnahmen für die Erhaltung des Grünlandes entsprechend dem Grünordnungsplan festgelegt.

Da die Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist, die Gemeinde auf die Wohnbauflächen aber nicht verzichten möchte, den Eingriff entsprechend aber ausgleichen will, ist in einem städtebaulichen Vertrag das Anpflanzen von 40 Obstbäumen nördlich entlang des Mühlenweges in einem 4 m breiten Pflanzstreifen vereinbart (hierzu städtebaulicher Vertrag).

Die im Grünordnungsplan dargestellte Variante, die Versiegelung des Grabens, der der Überlauf des Dorfteiches ist, aufzunehmen, ist nicht durchführbar. Bei starkem Regenfall ist mit einer Unterspülung der kommunalen Straße zu rechnen. Aus diesem Grund wurde die Grabensohle versiegelt.

Entgegen den im Grünordnungsplan dargestellten Bauflächen wurden im Bebauungsplan die Bauflächen zurückgenommen. Der zulässige Eingriff ist also verringert, so daß mit der Zulässigkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb der Pflanzfläche keine Probleme entstehen, zumal die Pflanzung zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführt werden kann. Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde für den Fall der Erweiterung des Wohngebietes gesichert.

Es bedingt keine Freihaltung der Fläche von einer Bepflanzung. Die textliche Festsetzung zu den Zufahrten und Stellplätzen wurde überarbeitet. Stellplätze und Zufahrten sind nur entlang der Erschließungsstraße in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Ausschluß des § 19 BauNVO, der eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 50 % zuläßt, ist nach BauNVO nicht möglich. Zulässig nach § 19 Abs. 3 sind abweichende Bestimmungen. Um den geforderten Bodenschutz gerecht zu werden, wird eine max. zulässige Überschreitung der zulässigen GRZ um 10 % festgesetzt.

11. Finanzierung

In einem Vertrag hat der Grundstückseigentümer alle Kosten für Planung und Erschließung zu tragen.