

300894hu10

Gemeinde Gollwitz
Kreis Brandenburg

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Am Flachsbruch"

vom 08. Februar 1993

geändert am 16. April 1993

geändert am 13. September 1993

geändert am 16. April 1994

geändert am 01. Juli 1994

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Am Flachsbruch" der Gemeinde Gollwitz vom 08.02.1993 in der Fassung vom 01.07.1994 für das Gebiet südlich von Gollwitz, umfassend die Grundstücke Flur.-Nr. 334 (teilweise), 335 (teilweise), 336 (teilweise), 346, 347, 358, 359, 363, 364, 367, 368 (teilweise), 370/2, 371, 372, 374, 375, 376 und 377, 409 und 414 (teilweise).

Entwurfsverfasser: Ing.-Büro Arnold
Bohnitzscher Straße 19d
01662 Meißen

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird parallel mit dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 aufgestellt und ist mit diesem abgestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Das Entwicklungskonzept sieht vor, im Hinblick auf die Planungen der Nachbargemeinden auf jegliche Neuausweisung von Gewerbeflächen zu verzichten und Gollwitz als Wohnstandort entlang der Entwicklungsachse Berlin-Brandenburg (Bundesstraße 1) zu erhalten und zu stärken.

Gollwitz hat als Wohnstandort viele Vorzüge aufzuweisen. Neben der räumlichen Nähe und guten Anbindung (Bundesstraße 1, Zuganbindung im Nachbarort Götz) an die Städte Brandenburg, Potsdam und schließlich Berlin, ist auch die erforderliche Infrastruktur (Verkehrerschließung, Wasserversorgung) vorhanden bzw. in einem fortgeschrittenen Planungsstadium (Abwasserbeseitigung). Ebenfalls erwähnenswert ist das ansprechende Landschaftsbild. Der Raum an der Havel bietet sich zu Naherholungszwecken an.

Die Ausweisung des Wohnbaugebietes ist aus Sicht der Gemeinde unbedingt erforderlich, um durch Verbesserung der Infrastruktur, Angebot von Bauflächen und unter Beachtung der in den Nachbarorten vorhandenen Arbeitsplätze die Wohn- und Lebensqualität im Ort zu erhöhen und damit die in den letzten Jahren vorhandene Landflucht, insbesondere der jüngeren Bevölkerung, zu stoppen bzw. rückgängig zu machen.

Die Ausweisung des Baugebietes dient sowohl dem Eigen- und Nachholbedarf der einheimischen Bevölkerung als auch dem Bedarf Zuzugswilliger.

In dem Baugebiet ist eine Bebauung entsprechend dem ländlichen Charakter mit Einzelhäuser (Erdgeschoß und Dachausbau) vorgesehen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt südlich des Ortskernes von Gollwitz und hat eine Größe von ca. 4,1 ha.
2. Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:
Im Westen durch die Grundstücke Flur-Nr. 378 und 390.
Im Norden durch die Hauptstraße (Flur-Nr. 373) und die Grundstücke Flur-Nr. 370/1, 408, 368, 366, 365, 362, 357/2, 357/1, 350 und 414.
Im Osten durch die Feldstraße (Flur-Nr. 289).
Im Süden die Grundstücke Flur-Nr. 334, 335, 336 und 345.
3. Das Gelände ist eben.
4. Das Grundwasser liegt ca. 1,0 - 1,5 m unter OK Gelände.
Falls erforderlich, müssen die Keller wasserdicht ausgeführt werden und gegen Auftrieb gesichert werden.
5. Im Geltungsbereich des Baugebietes ist mit Ausnahme einer Scheune auf dem Grundstück Flur Nr. 371 noch keine Bebauung vorhanden.

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

6. Auf den neu geplanten Baulandflächen befindet sich kein Baumbestand.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, sind zur Vermeidung von zukünftigen Konfliktsituationen die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baugebiet nicht erwünscht und unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind 48 Einzelhäuser E + D mit 48 Wohnungen vorgesehen.
Um die Maßstäblichkeit der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung aufzunehmen und unerwünschte Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen zu vermeiden, wurde die Anzahl der Wohnungen je Haus beschränkt.
3. Zur Wahrung der dörflichen Struktur des Ortes soll die Bebauung dem ländlichen Charakter entsprechend erfolgen. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen zur Bauweise, zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Höhenentwicklung als auch zur Einfriedung getroffen:
 - Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung sowie zur Begrenzung der Gebäudeabmessungen wurde im gesamten Baugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

- Zur Gewährleistung, daß durch die zukünftigen baulichen Anlagen die dörfliche Struktur des Ortes erhalten bleibt, wurden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachaufbauten (Dachgauben), der Dachdeckung, der Firstlinie, der Dachform und Dachneigung sowie der Kniestockhöhe getroffen.
- Zur Erzielung einer geordneten Höhenentwicklung wurden sowohl für die Erdgeschoßfußböden als auch für die Firsthöhen Festsetzungen getroffen.
- Zur Gestaltung des Straßenbildes wurde ebenfalls die Einfriedungen (Art, Höhe) festgesetzt.

4. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 140 Einwohner in diesem Gebiet wohnen.

5a	Nettowohnbauland	3,16 ha
	Verkehrsflächen für die innere Erschließung	0,65 ha
	Öffentl. Grünflächen	<u>0,25 ha</u>
	Bruttowohnbauland	4,06 ha
		=====

5b Vom Bruttowohnbauland entfallen demnach auf

das Nettowohnbauland	77,8 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	16,0 %
öffentl. Grünflächen	<u>6,2 %</u>
	100,0 %
	=====

5c Das ergibt eine

Bruttowohnungsdichte von 11,8 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland.

Nettowohnungsdichte von 15,2 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

E) Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Haupt- und Feldstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die nach dem Bebauungsplan zu erstellenden und vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge errichtet. Die Erschließungsstraßen sind so zu planen, daß ihre OK 40 bis 50 cm über dem bestehenden Gelände zu liegen kommt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die im Ortsbereich neu verlegte Trinkwasserleitung.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß der Schmutzwasserkanäle an die sich in Planung befindliche Kläranlage auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Götz.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich an Ort und Stelle breitflächig versickert werden.

5. Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Märkischen Energieversorgung AG.

F) Immissionsschutz

1. Zur Ermittlung der auftretenden Lärmimmissionen infolge der Bundesstraße 1 und der DR-Bahnstrecke wurde vom Ing.-Büro Arnold eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, daß infolge des vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrs in der Nacht an den ungünstigsten Stellen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von ca. 5,5 dB(A) in den Freibereichen auftreten. Tagsüber wurden die Orientierungswerte auch ohne Schutzmaßnahmen durchgehend unterschritten. Zur Reduzierung der Immissionen nachts ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit integrierter Wand (Wall 2,0 m hoch, Wand 2,5 m hoch) vorgesehen.

Bei o.g. aktiver Lärmschutzmaßnahme werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um maximal 5,5 dB(A) überschritten. Da in den Nachtstunden nur von einem eingeschränkten Aufenthalt im Freien

auszugehen ist, ist o.g. Überschreitung städtebaulich vertretbar.

Um die der Raumnutzung entsprechenden Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719 einzuhalten, sind die Gebäude mit einer ausreichenden Schalldämmung (bewertetes Schalldämmmaß der Außenwände einschließlich Öffnungen mindestens 30 dB(A)) zu errichten. Ferner sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Gleichzeitig hat die Ausrichtung der Schlafräume lärmabgewandt zu erfolgen.

2. Bedingt durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsbelästigungen entstehen.

G) Altlasten, Abfall, Bodenschutz

1. Altlasten

Im Bereich des Baugebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Verkipfung von Chemikalien etc.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen.

2. Abfall

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt und wird ortsüblich durchgeführt. Für die Abfallentsorgung (Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbabfälle) ist der Kreis Potsdam/Mittelmark zuständig.

Da im Ort bereits ausreichend Container zur Sammlung von Abfällen/Reststoffen vorhanden sind, ist im Baugebiet hierfür kein Bedarf vorhanden.

3. Bodenschutz

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand

zu erhalten (Zwischenlagerung auf Mieten gem. DIN 18300, max. Schütthöhe 2,0 m) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Es ist zu gewährleisten, daß der Oberboden nach Abschluß der Baumaßnahmen vor Ort in den Pflanzbereichen wiederverwendet wird.

H) Denkmalschutz

Im Bereich des o.g. Baugebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, gelten die folgenden Auflagen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20, 08. August 1991, S. 311 ff).

1. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.a.), sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 78073) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Brandenburg, Kurstraße 2, Tel. 24438/24474 anzuzeigen (gem. § 19 Abs. 1 und 2 DSchG).
2. Die zur Anzeige Verpflichteten haben die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige. Die oberste Schutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sind die Bodendenkmale bei laufenden Arbeiten entdeckt worden, so soll die Frist von 5 Werktagen nur überschritten werden, wenn der Betroffene hierdurch nicht wirtschaftlich unzumutbar belastet wird. ("§ 19 Abs. 3 DSchG BB").

3. Bodenfunde sind abgelieferungspflichtig (gemäß § 19 Abs. 4 und § 20 DSchG).
4. Werden bei einem Vorhaben, das mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden ist, archäologische Ausgrabungen notwendig, sind nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 DSchG die Kosten vom Veranlasser des Vorhabens im Rahmen des ihm Zumutbaren zu tragen.
5. Diese Auflagen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen, die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

Aufgestellt:
Meißen, 01.07.1994

Arnold

INGENIEURBÜRO ARNOLD

Ergänzt gemäß Genehmigungsbescheid des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 11.08.1994.

Meißen, 30.08.1994

Arnold

INGENIEURBÜRO ARNOLD