

Diese/ Unterlagen/Plan
haben/hat im Zeitraum
vom 02.10. bis 18.10.96
offengelegen.

28.10.96
i.A. Witke

Begründung Bebauungsplan

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Vorhandene Situation	2
2.1 Siedlungsstruktur	2
2.2 Landschaftsraum	2
2.3 Nutzung	2
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	2
4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans	2
5. Wirtschaftliche Auswirkungen	3
6. Städtebauliches Konzept	3
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
8. Gestalterische Festsetzungen	4
9. Technische Infrastruktur	5
9.1 Verkehrsanlagen	5
9.2 Ver- und Entsorgung	6
10. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6
11. Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten	6
12. Immissionsschutz	6
13. Flächenübersicht im Geltungsbereich	7
14. Kosten	7
15. Finanzierung	7

Stand: 17.09.1996

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Landesstraße L 1.0 Nr.119 (Luckenwalder Straße), zwischen der Potsdamer und Tremisdorfer Straße. Die nördliche Begrenzung ergibt sich aus der Flucht der vorhandenen Bebauung am Dehlinger Weg, im Osten begrenzt das Waldgebiet Fresdorfer Heide.

2. Vorhandene Situation

2.1 Siedlungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich einzelne, verstreut liegende Gebäude und eine kleine Siedlung an der Tremisdorfer Straße. Die vorhandene Bebauung ist städtebaulich ungeordnet und fügt sich nicht in die Landschaft ein. Die Entfernung zum kommunalen Zentrum beträgt circa 300 m, der Anschluß an den historischen Dorfkern ist über die vorhandene Bebauung an der Luckenwalder Straße gegeben.

2.2 Landschaftsraum

Das Plangebiet liegt in einer eiszeitlich geprägten Hügellandschaft an einem Südhang, welcher sich weiträumig von dem Niederungsbereich des Seddiner Sees nach Norden, bis an die Autobahn erstreckt. Die kargen Böden werden teilweise landwirtschaftlich genutzt, die ehemaligen Heideflächen (Fresdorfer Heide) sind mit Mono-Kiefern-Kulturen aufgeforstet, in denen zahlreiche eiszeitlich Sölle eingeschlossen sind, die größtenteils verlandet sind.

2.3 Nutzung

Der überwiegende Teil der Flächen gliedert sich in landwirtschaftliche und gärtnerische Brachflächen. Im Plangebiet liegen Forstflächen aus Mono-Kiefern-Kulturen sowie Deponeflächen für Erdstoffaushub und Straßenbaumaterial. Gewerbliche Einrichtungen bestehen in Form eines Unternehmens für Container- und Baustoffbetrieb.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans vom 12.07.1991 weist den Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" aus. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Wildenbruch ist gekennzeichnet durch die Bildung von zahlreichen Splittersiedlungen aus den 20er und 30er Jahren, die sich aus städtebaulichen, ökonomischen und soziologischen Aspekten negativ für die kommunale Entwicklung auswirken. Gleichzeitig stehen, aufgrund der landschaftlichen Situation, für den alten Orts-

Stand: 17.09.1996

kern nur geringe Erweiterungsflächen zur Verfügung. Die wesentlichen kommunalen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Gemeindeamt sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf entstanden entlang der Potsdamer Straße, einem Siedlungsteil der unmittelbar an den historischen Kern angrenzt und verkehrstechnisch gut erschlossen ist. Der Verdichtung und Erweiterung dieses Siedlungsteils kommt deshalb unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine große Bedeutung zu.

Das Plangebiet erfüllt somit die Anforderung einer Stärkung des kommunalen Zentrums, steht in räumlicher Beziehung zum alten Dorf und schließt die Lücke zur Splittersiedlung an der Tremsdorfer Straße.

Von besonderer Bedeutung ist die bauliche Nutzung kommunaler Flächen, deren Anteil bei der Abgrenzung des Gebiets maßgeblich war.

5. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch den Bevölkerungszuwachs wird eine Belebung der Konjunktur erwartet. Einrichtungen für Gewerbe, Handel und Gastronomie profitieren durch die erhöhte Nachfrage, die lokalen Arbeits- und Erwerbsbedingungen werden sich verbessern. Gerade im ländlichen Raum spielt die Sicherung von Standorten für Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs eine wichtige Rolle.

6. Städtebauliches Konzept

Der Leitgedanke für das städtebauliche Konzept liegt - entsprechend dem Maßstab des vorhandenen alten Dorfkerns - in der Schaffung von überschaubaren, räumlichen Abschnitten, die eine Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet fördern. So besteht die künftige Baustruktur im Wesentlichen aus mehreren Hausgruppen, die sich jeweils um einen Wohnweg mit einer platzartigen Aufweitung für vielfache Aktivitäten gruppieren. Bei grundsätzlichem Gleichklang in der Gestaltung erhalten diese Plätze einen unterschiedlichen, für jeden Platz typischen Charakter.

Die Anordnung des Wohngebäudes auf dem Grundstück erfolgt in der Weise, daß die Wohn- und Gartenseite der Häuser nach Süden bis Süd-Westen orientiert sind. Wichtige Elemente der Zonung und der Abschirmung der südseitigen Freibereiche stellen die Garagen dar.

Der Grünzug im Süden dient dem Spiel und der Erholung und schafft attraktive Wegeverbindungen innerhalb der Siedlung, die in ein überregionales Wegesystem integriert werden sollen. Parallel zur Landesstraße gelegen, wirkt er als Puffer gegenüber Lärm und sonstigen Emissionen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans wird der Bereich des Plangebiets als "Allgemeines Wohngebiet" (§4 BauNVO) ausgewiesen.

Stand: 17.09.1996

Die Mehrzahl der Gebäude ist - in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Baustruktur - in eingeschossiger Bauweise mit Dachausbau vorgesehen. An der Landesstraße und an bestimmten Stellen, die aus städtebaulichen Gründen zu betonen sind, ist eine zweigeschossige Bauweise möglich.

Die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude bzw. einer Wohnung pro Doppelhaushälfte hat seine städtebauliche Begründung in der gewünschten Kleinteiligkeit der Einheiten und der Absicht, das Verkehrsaufkommen in der Siedlung so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung der Grundfläche für die Wohngebäude und Garagen ermöglicht einheitliche Gebäudekörper bei differenzierten Grundstücksgrößen und sichert eine starke Durchgrünung der Siedlung. Die Begrenzung der GFZ auf 0,45 dient dem Ziel, die Bebauungsdichte in der Weise zu beschränken, daß sie mit der umgebenden Bebauung verträglich ist.

8. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen streben an, bei Verschiedenheit der künftigen Neubauten, im Detail ein geschlossenes, harmonisches Erscheinungsbild der Siedlung im Ganzen zu schaffen. Die Bebauung soll dabei die ortstypischen Merkmale aufnehmen, um ein geschlossenes Gefüge innerhalb des Dorfes herzustellen.

Obwohl im historischen Dorf und in den älteren Siedlungsteilen eine traditionell begründbare Vielfalt festzustellen ist, liegt ein städtebauliches Prinzip zugrunde, das eine differenzierte Betrachtung des gestalterischen Ausdrucks notwendig macht. Die verschiedenen Bauformen mit unterschiedlicher Materialverwendung können deshalb nicht beliebig als ortstypisches Beispiel verwendet werden.

Die Festlegung der Dachneigung mit 38-50° knüpft an die im Ort vorhandene Dachlandschaft an. Die Forderung einer symmetrischen Dachform soll die gewünschte Einheitlichkeit der Siedlung unterstützen. Die Absicht, durch minimierte Baufenster und der Möglichkeit von Anbauten bis zu drei Meter Tiefe eine gewisse städtebauliche zu erhalten, ist planungsrechtlich schwer zu realisieren. Deshalb wurden die Baufenster vergrößert, wobei Anbauten nun innerhalb der Baugrenzen liegen müssen (Ausnahmen gemäß Bauordnung).

Der Dachüberstand von maximal 40 cm orientiert sich an den orts- und regionaltypischen Vorlagen.

Um ein durchgängiges Erscheinungsbild zu erreichen, werden die Möglichkeiten zur Dachbelichtung durch Gauben und Dachfenster in Form, Material und Dachneigung eingegrenzt. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Materialauswahl im Bereich der Fassaden wird - zugunsten eines geschlossenen Erscheinungsbildes und hierdurch stärkeren Erlebarkeit der stadträumlichen Qualität - eingegrenzt. Hieraus leitet sich die Verwendung von feinstrukturierten Putzen und Holzverkleidungen mit heller Farbgebung ab. Die Verwendung von Klinkermauerwerk oder keramischen Verblendern wird gemäß den dorftypischen Vorlagen auf die Farben rot bis rot-blau-bunt beschränkt.

Stand: 17.09.1996

Sämtliche Ausnahmen in Bezug auf das Dach und die Zulässigkeit von Klinkern für die Fassade sind ausdrücklicher Wunsch der Gemeindevertretung und widersprechen dem gestalterischen Leitbild des Planungsbeauftragten.

Um die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung und im Geländeanschluß möglichst unauffällig in die Landschaft einzufügen, wird die maximale Trauf- und Sockelhöhe begrenzt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, daß im Übergang zum natürlichen Gelände der Sockel nicht von der Fassade abgesetzt werden darf - sei es in Farbigkeit oder durch Materialwechsel. Als Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung gilt die Straßenkante.

Mit der Einschränkung auf Fenster mit stehenden, rechteckigen Formaten wird der orts- und regionaltypischen Bauweise Rechnung getragen.

So wie auch im Bereich der Gebäude die Übergänge - z.B. vom Dach zur Fassade oder von der Fassade zum Gelände - gestalterisch besonders sensibel behandelt werden müssen, und daher Festsetzungen bedürfen, so kommt dem Übergang vom einzelnen Grundstück zum öffentlichen Straßenraum besondere Bedeutung zu. Die Art der Einfriedung wird daher entsprechend dem angrenzenden Bereich - ob Straßen- oder Grünraum- differenziert, und das Spektrum der möglichen Materialien auf die historischen, ortstypischen Vorlagen eingegrenzt.

Die Ausweisung von Mauern und Wänden aus Holz auf besonderen Standorten ist bei fortlaufender Überarbeitung des Planes entfallen, so daß die textliche Festlegung ihr zeichnerisches Pendant verloren hat und hiermit inhaltslos wird.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Verkehrsanlagen

Der Hauptanbindung des Plangebiets ist über die Tremisdorfer Straße an die Landesstraße vorgesehen. Die Übernahme der vorhandenen Einmündung ergibt sich aus dem verkehrstechnisch günstigen Standort und macht keinen weiteren Knotenpunkt für die Landesstraße notwendig. Der erforderliche Ausbau der Tremisdorfer Straße nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen hat voraussichtlich keine Veränderungen der Landesstraße zur Folge.

Die geplante Hauptsammelstraße nimmt den Veekehr aus den Stichwegen auf, bietet Parkraum und wird durch Grünstreifen und Baumreihe gegliedert. Die befestigte Fahrbahn ist für den Begegnungsfall LKW/PKW dimensioniert ggf. ist als Ausweichspur der Parkstreifen im unteren Teil der dafür besonders ausgebildete Gehweg zu nutzen. Durch die gestalterischen Elemente, wie langgezogene Krümme, Aufweitung des Straßenraums und niveaugleiche Grünstreifen und Gehwege, wird eine Beruhigung des Verkehrs angestrebt, wodurch die Verkehrsanlagen eine gewisse Aufenthaltsqualität erhalten. Wohnwege mit einer auf den Bedarf abgestimmten Breite von 4,00 m werden ohne Gehwege, mit versetzt angeordneten Baumreihen gegliedert, die platzartigen Wendehämmer sollen durch gestalterische Maßnahmen auch als Fläche für Spiel und Aufenthalt dienen.

Ein getrennt geführtes Rad-/Fußwegenetz erhöht das Erschließungspotential innerhalb der Siedlung und nimmt Verkehr von der Tremisdorfer Straße zum Dorf sowie überörtlicher Verkehr etwa von Michendorf/Langerwisch nach Luckenwalde auf.

Stand: 17.09.1996

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch vorhandene Anschlußmöglichkeiten gesichert. Eine Abwasserdruck- und Wasserleitung liegt in der Potsdamer Straße. Die Inbetriebnahme wird Mitte 1995 erwartet. Die Anschlüsse für Strom, Gas und Telefon sind westlich und südlich des Plangebiets möglich.

10. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Forderung eines Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze dient der Beschränkung von versiegelten Flächen. Außerdem kann hiermit verhindert werden, daß zu Lasten einer gärtnerischen Anlage auf der gesamten Straßenlänge eine Überfahung mit entsprechenden Stellplätzen hergestellt wird.

Regenwasser von befestigten privaten Freiflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Dachwässer können über ein Regenwasserrückhaltebecken als Brauchwasser genutzt werden. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird über ein getrenntes Kanalsystem in offene Versickerungsbecken mit Teichcharakter eingeleitet. Ein zusätzlicher Graben außerhalb des Plangebiets mit Anschluß an den südlich gelegenen, unter Naturschutz stehender Torfstich wird derzeit nicht genehmigt, so daß sämtliches Oberflächenwasser im Geltungsbereich versickern bzw. verdunsten muß.

11. Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten

Die ausgewiesenen Flächen und Maßnahmen sind Bestandteil des Grünordnungsplans. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, ist der Bestand der Obstbäume zu erhalten. Als Kompensationsmaßnahme gelten die Pflanzgebote auf privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage eines Waldsaums. Die Auswahl für die Pflanzenverwendung ist entsprechend der Forderung auf die in textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Pflanzlisten beschränkt. Hiermit ist ein Mindestmaß an standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen gesichert.

12. Immissionsschutz

Die Festlegungen entsprechen den Auflagen des Amtes für Immissionsschutz auf Grundlage eines Gutachtens.

Stand: 17.09.1996

13. Flächenübersicht im Geltungsbereich (in ha)

	Bestand	Planung (incl Bestand)
Nettobauland	1,18	7,40
Verkehrsflächen befestigt	0,16	0,74
Verkehrsflächen unbefestigt	0,57	-
Deponie und Wirtschaftsbrachen	0,65	-
Ackerbrachen	5,60	-
Forst (Monokultur/Jungwald)	0,59	(0,05)
Baumwiesen	0,18	(0,18)
Feldgehölze	0,04	-
Öffentliche Grünflächen	-	0,55
Kleingewässer/Uferbereiche	-	0,05
<hr/>		
Summe	8,97	8,97
Ersatzmaßnahmen außerhalb		0,05

14. Kosten

Für das Vorhaben werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:
(ohne Energieversorgung und äußere Erschließungsmaßnahmen)

1. Bodenbewegung	DM	50.000,00
2. Verkehrsflächen	DM	600.000,00
3. Abwasser	DM	400.000,00
5. Wasser	DM	200.000,00
6. Beleuchtung	DM	65.000,00
7. Grünflächen	DM	90.000,00
8. Sonstiges	DM	25.000,00
<hr/>		
Summe	DM	1.430.000,00

15. Finanzierung

Die Kosten der Erschließung werden von einem Erschließungsträger übernommen. Grundlage hierzu bildet ein Erschließungsvertrag und eine Bürgschaft für die Sicherung der vertragsgemäßen Vereinbarungen.