

Gemeinde Groß Schönebeck
Bebauungsplan Nr. 4 - Döllner Siedlung

Erläuterungen und Begründung

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

Knieper + Raupach
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung
Hufelandstraße 22 10407 Berlin
Tel.: 030/4216213
Fax: 030/4216215

Gemeinde Groß Schönebeck
Bebauungsplan Nr. 4 - Döllner Siedlung

Erläuterungen und Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Schönebeck
über Bauamt Groß Schönebeck (Schorfheide)
Schluffer Straße 1
16348 Groß Schönebeck

Auftragnehmer:

Knieper + Raupach
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung
Hufelandstraße 22
10407 Berlin
Tel.: 030/4216213
Fax: 030/4216215

Bearbeiter:

Dipl.-Sozialwiss. Helmut Knieper
Dipl.-Ing. Stefan Schiene
Dipl.-Ing. Hans-Peter Baumeister

Berlin, im November 1997

Gemeinde Groß Schönebeck

Bebauungsplan Nr. 4 - Döllner Siedlung

Erläuterungen und Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	2
1.	Stand des Verfahrens	2
1.1	Anlaß und Erforderlichkeit	2
2.	Plangebiet	2
2.1	Abgrenzung des Plangebiets	3
2.2	Siedlungsgeschichtliche Entwicklung	4
2.3	Bestandsbeschreibung	5
2.4	Planungsvorgaben / Ausgangsbedingungen	6
B.	Planinhalt	8
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2.	Ziel des Bebauungsplans	8
3.	Inhalt des Bebauungsplans	9
3.1	Grundgedanke	9
3.2	Begründung einzelner Festsetzungen	11
3.3	Flächenbilanz	13
C.	Auswirkungen des Bebauungsplans	14
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	14
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	14
D.	Verfahren	15

A. Planungsgegenstand

1. Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung von Groß Schönebeck hat am 15. September 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Döllner Siedlung“ beschlossen.

Im Frühjahr 1996 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Gleichzeitig erhielten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich zu den Grundzügen der Planung zu äußern. Ziel der frühzeitigen Beteiligungsrunde war die Klärung der künftigen Entwicklungsrichtung - behutsame Bestandsentwicklung oder nachhaltige Verdichtung - der Döllner Siedlung.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen und Bedenken der Bürger wurde der Entwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Die Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Döllner Siedlung“ wurde in der Gemeindevertreterversammlung vom 26. Juni 1997 beschlossen. Parallel zur Bürgerbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange abermals gebeten, sich zur Planung zu äußern.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen und Bedenken der Bürger wurden in der Gemeindevertreterversammlung vom 27. November 1997 abschließend beraten. Der Bebauungsplan wurde unverändert als Satzung beschlossen.

1.1 Anlaß und Erforderlichkeit

Die "Döllner Siedlung" liegt etwa 1 km nördlich vom Ortszentrum Groß Schönebecks. Diese Siedlung wurde um 1930 als Kleinsiedlungsgebiet konzipiert, jedoch nur vereinzelt bebaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich in der Döllner Siedlung ein „Mischgebiet“ mit Erholungs- und Wohnnutzung. Heute dominiert die Bebauung mit Wochenendhäusern. Viele Wochenendhäuser sind jedoch dauerhaft bewohnt. Außerdem ist das Gebiet mit etwa 25 "echten" Wohnhäusern durchsetzt.

Derzeit ist die Döllner Siedlung (durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1994) zu großen Teilen dem Außenbereich (§35 BauGB) zugeordnet. Zuvor wurden - in unterschiedlicher Auslegung der Rechtslage - noch einige Baugenehmigungen erteilt.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan wurde am 15.9.1994 eine Veränderungssperre erlassen, da die Vielzahl von Bauvoranfragen und Teilungsanträgen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Planung erkennen ließ und eine wirksame Steuerung der weiteren Entwicklung in der Döllner Siedlung mit dem bestehenden Rechtsinstrumentarium nicht möglich war.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Döllner Siedlung" begründet sich im einzelnen wie folgt:

Bauvorhaben in der Döllner Siedlung sind - bis auf Ausnahmen zwischen Döllner Straße und Birkenweg - gegenwärtig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die bis 1994 angewendete Praxis hat mitunter dazu geführt, das "städtebauliche Chaos" zu verstärken.

Viele Grundeigentümer innerhalb des Gebietes haben Bauvoranfragen gestellt oder bereits konkrete Bauabsichten, die eine Nutzungsänderung (Wohnen) des Grundstücks darstellen.

Der Bebauungsplan "Döllner Siedlung" hat ferner die Aufgabe, die Erschließung zu sichern. Dies betrifft zum einen die vorhandenen Erschließungswege, die sich größtenteils in Privateigentum befinden und zum anderen eine Verbindung beider Wege untereinander.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 4 "Döllner Siedlung" umfaßt das Gelände, das begrenzt wird:

im Westen: von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Döllner Straße

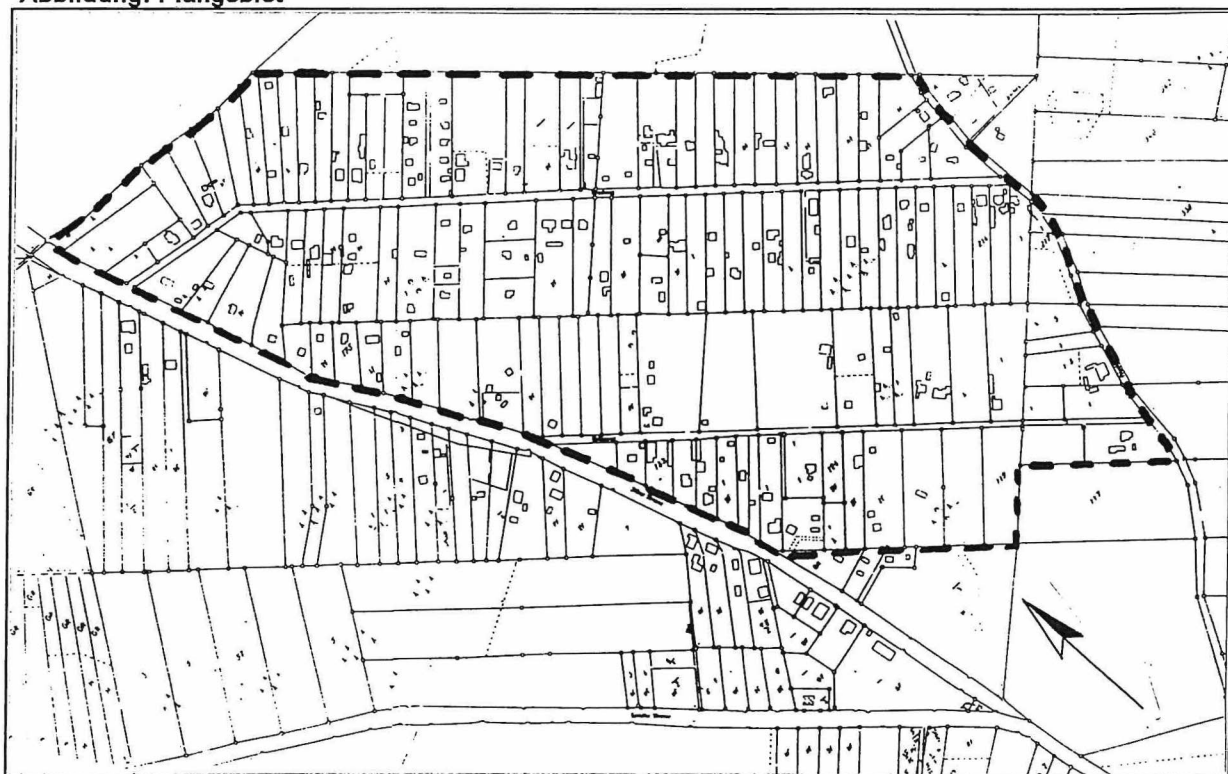
im Nordosten: von der hinteren Grundstücksgrenze der Flurstücke 257 bis 288

im Osten: von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Priesterwegs

im Südwesten: von der hinteren Grundstücksgrenze der Flurstücke 118 bis 127

Es umfaßt die Flurstücke 118/1 - 162; 443, 444, 164-204, 448, 449; 205/1 - 291 und Teile des Flurstücks 330 der Flur 2, Gemarkung Groß Schönebeck.

Abbildung: Plangebiet



2.2 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Die Gemeinde Groß Schönebeck wurde 1313 erstmals urkundlich erwähnt. Den Ausgangspunkt der Besiedelung bildete der Bereich, wo heute das (in dieser Form 1715 fertiggestellte) Jagdschloß steht. Ursprünglich befand sich dort eine quadratische Burganlage der Askanier. Das Jagdschloß war über mehrere Jahrhunderte der Ausgangspunkt ausgedehnter Wolfs- und Bärenjagden, die vom jeweiligen Markgrafen von Schoenebecke veranstaltet wurden.

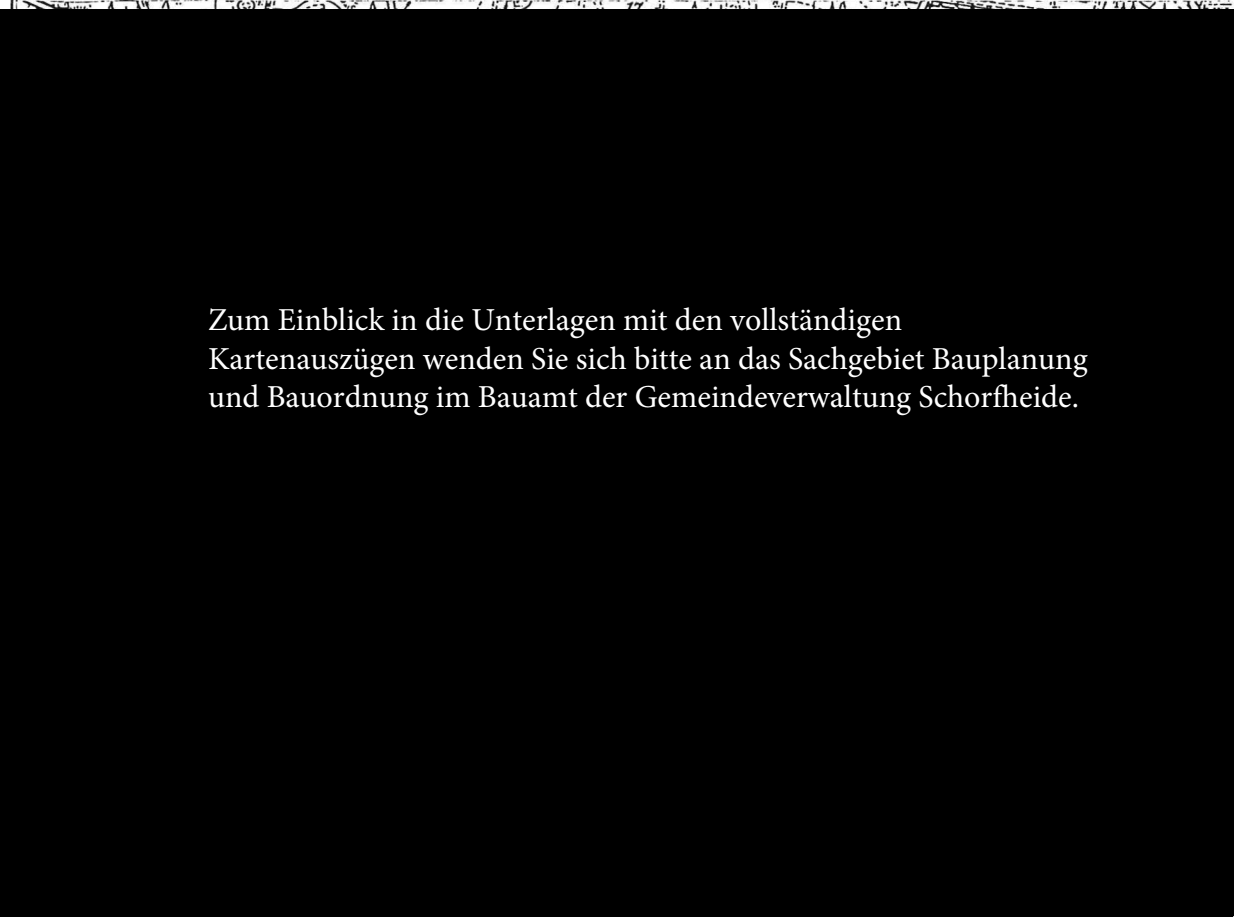
Während des 30-jährigen Krieges wurde Groß Schönebeck 1634 von feindlichen Truppen niedergebrannt; mit dem Wiederaufbau wurde um 1660 begonnen. Ende des 17. Jahrhunderts zählte man schon wieder 70 Wohngebäude.

Neben der Landwirtschaft bildeten die Forstwirtschaft und Holzverarbeitung die Haupterwerbszweige von Groß Schönebeck; bereits im 15. Jahrhundert wurden zwei Köhlersiedlungen in Böhmerheide und in der Nähe des heutigen Ortsteils Klandorf gegründet.

Die Eröffnung der „Heidekrautbahn“ 1901, die Groß Schönebeck seitdem mit Berlin verbindet, begünstigte den wirtschaftlichen Aufschwung, insbesondere durch den expandierenden Holzhandel. Darüber hinaus belebte die Bahnlinie den Ausflugsverkehr von und nach Berlin.

Die Döllner Siedlung ist erst in den 1930er Jahren entstanden. In der historischen Karte (Preußische Landaufnahme 1884 - mit einzelnen Nachträgen bis 1934) findet sich noch kein Hinweis auf eine Ansiedlung.

Abbildung: Siedlungsstruktur zu Beginn des Jahrhunderts



Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenausügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

2.3 Bestandsbeschreibung

Baustruktur

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 38,6 Hektar ist geprägt durch eine uneinheitliche Baustruktur mit einer geringen baulichen Dichte und einem hohen Grün- und Waldanteil, einem ungeordneten Nebeneinander von Gartenlauben, "Bungalows" und Wohnhäusern unterschiedlichster Form und Größe.

Die bestehenden Wohnhäuser sind in der Regel eingeschossig mit symmetrischem steilen Satteldach ausgeführt. Bei diesen Häusern sind die Dachgeschosse häufig ausgebaut. Die Häuser stehen fast ausnahmslos traufständig parallel zur Straße und sind meist unterkellert. Die Wohngebäude verfügen über relativ tiefe Vorgärten (etwa 10 m).

Bei zu Wohngebäuden ausgebauten Wochenendhäusern ist keine einheitliche Linie zu erkennen. Sie erwecken häufig den Eindruck einer schrittweisen und uneinheitlichen Erweiterung - wahrscheinlich ein Tribut an die unzureichende Verfügbarkeit von Baumaterialien.

Die Lage der meisten als Wochenendhäuser genutzten Gebäude entspricht wohl eher den Vorstellungen der Nutzer und folgt keiner Ordnung. Sie stehen irgendwo und irgendwie auf den Grundstücken.

Nutzungsstruktur

Die unterschiedlichen Nutzungen sind über das gesamte Gebiet verstreut, wobei die Wochenendnutzungen überwiegen. Wohnhäuser stehen hauptsächlich am Hirschweg und im Bereich zwischen Birkenweg und Döllner Straße. Eine klare Abtrennung von Nutzungszonen ist nur sehr differenziert möglich. In den letzten Jahren setzte verstärkt eine Entwicklung zur Umnutzung von Wochenendhäusern zum Dauerwohnen ein. Der bauliche Übergang von Wochenend- bzw. Sommerhäusern zu dauergenutzten Gebäuden ist teilweise fließend und von außen nicht immer eindeutig zu erkennen. Das größte Potential an unbebauten bzw. gering genutzten Grundstücken befindet sich östlich des Birkenwegs.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz (> 97%), nur etwa 3 % aller Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde. Diese Grundstücke sind ungenutzt.

Straßen und Wege befinden sich nur zu 60% in kommunalem Eigentum. Der vorhandene Straßenraum ist jedoch breiter als die zu Straßen und Wegen erklärten Grundstücke.

Erschließung und Versorgung

Die meisten Grundstücke sind direkt durch öffentlich nutzbare Wege erschlossen. Einige Grundstücke sind in ihrer Tiefe geteilt (Hammererschließung oder Wegerecht). Vereinzelt sind Flurstücke (insb. 270/2) ohne Grundbucheintrag parzelliert. Eine Verbindung zwischen den beiden Haupteerschließungswegen Birkenweg und Hirschweg existiert nicht.

Die Straßen und Wege bestehen aus unbefestigten Sandwegen. Lediglich die Döllner Straße an der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist asphaltiert.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Versorgung gesichert (Elektrizität, Gas Trinkwasser, Telefon); die Abwasserleitung endet derzeit in der Döllner Straße. Der sukzessive Anschluß der gesamten Döllner Siedlung ist möglich.

2.4 Planungsvorgaben / Ausgangsbedingungen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Groß Schönebeck gehört nicht zum engeren Verflechtungsbereich Berlins (LEPeV). Grundsätzlich wurde die Nutzung der Döllner Siedlung für Wohnen positiv eingeschätzt (Mitteilung vom 12.09.94). Es wurde gefordert, den Charakter des Gebiets in seiner gegenwärtigen Ausprägung zu erhalten.

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (vom 6.08.96) wurde eine straßenbegleitende Bebauung mit einem Haus pro Grundstück (max. 100 WE) befürwortet.

Regionalplanung

Groß Schönebeck ist Kleinzentrum mit Sicherungsfunktionen in den Bereichen Wohnen, Landwirtschaft und Entwicklungsfunktionen im Bereich Tourismus (Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" vom 13.06.96).

Kreisentwicklungskonzeption

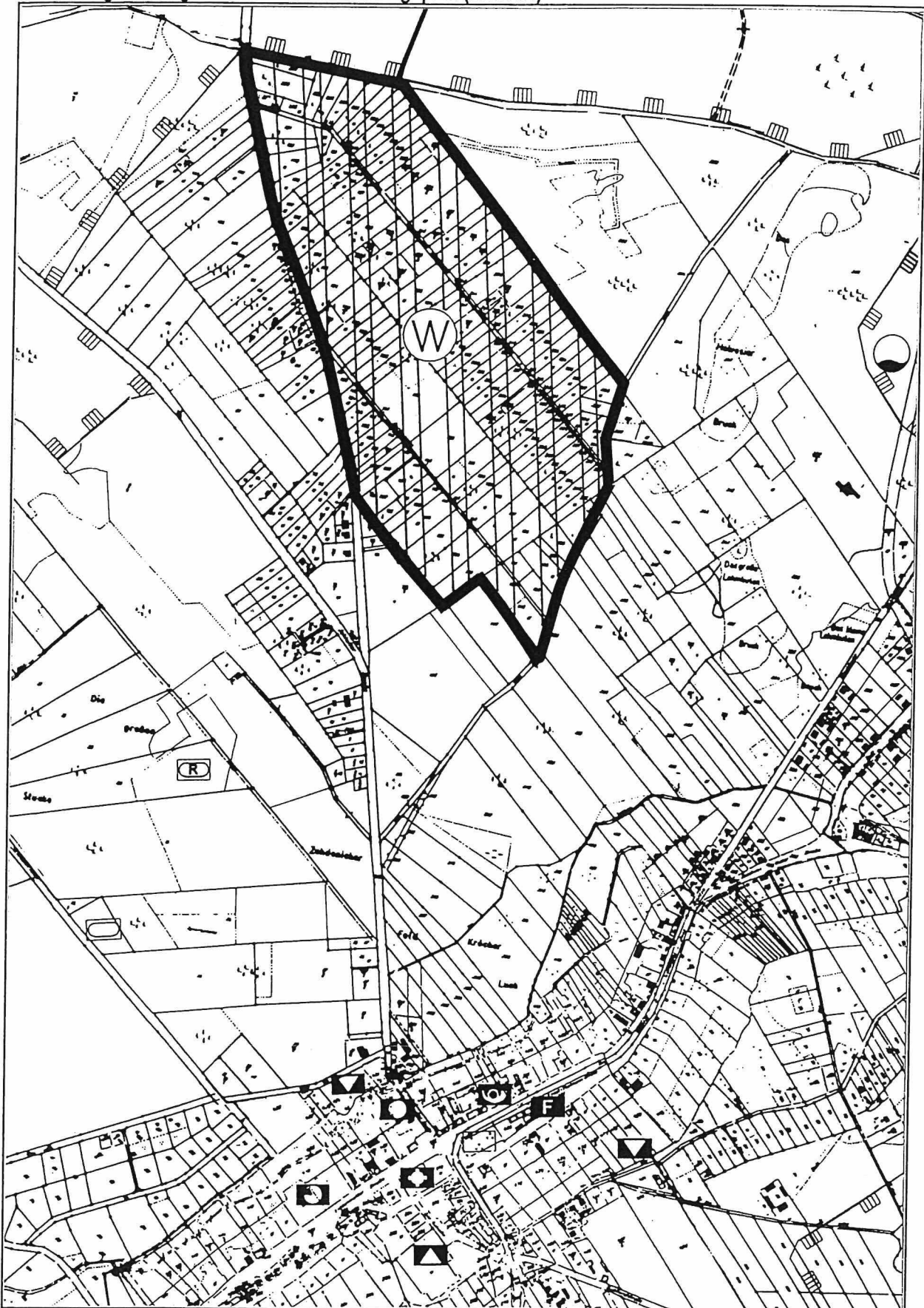
Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) 95 des Landkreises Barnim ordnet die Gemeinde Groß Schönebeck in die Kategorie "Städte und Gemeinden mit Wohnbauflächenbedarf" ein. Unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren, wie Steigerung des Wohnflächenkonsums, Reduzierung der durchschnittlichen Wohnungsbelegung auf 2 E/WE etc. wird für Groß Schönebeck - über die bereits geplanten Wohnbaulandausweisungen - eine Angebotsdifferenz von rund 190 WE (zusätzlicher Bedarf) errechnet. Im Interesse eines regionalen Ausgleichs an Entwicklungschancen sollten die dafür erforderlichen Flächen zusätzlich bereitgestellt werden.

Flächennutzungsplanung

Für die Döllner Siedlung wurden im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan zwei Varianten zur Diskussion gestellt: Als Alternative zum "landschaftlich geprägten Wohnbaufläche" sollte die Darstellung "Wohnbaufläche" erörtert werden. Bebauungsdichten werden im FNP-Vorentwurf nicht vorgegeben. Nach Auswertung der Anregungen und Bedenken zum FNP-Vorentwurf sowie den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen stellt der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplan (vom Juni 1997) die Döllner Siedlung nunmehr als "landschaftlich geprägte Wohnbaufläche" dar.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten ist u.U. in vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB erforderlich. Daraus erwachsen jedoch keine Probleme, da der Bebauungsplan in seinen Zielen und Zwecken dem übergeordneten Planungsvorgaben und dem in Aufstellung befindlichem Flächennutzungsplan entspricht.

Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Entwurf)



B. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme (Dezember 1995) wurde geprüft, ob eine Differenzierung nach Wohn- und Wochenendhausgebieten sinnvoll ist. Größere, ausschließlich mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke befinden sich nur im nordwestlichen Planungsbereich an der Döllner Straße. Ansonsten ist das gesamte Gebiet mit Wohnhäusern durchsetzt. Da die Döllner Straße jedoch die beste Erschließung bietet (asphaltierte Straße, kurzfristige Anschlußmöglichkeit an das Abwassernetz) ist es nicht vermittelbar, warum ausgerechnet in diesem Bereich der Bau von Wohnhäusern nicht zulässig sein sollte.

Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Mit dieser Festsetzung wird der landesplanerischen Forderung auf Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale entsprochen.

Ein Mangel in der Döllner Siedlung besteht in der fehlenden Verbindung der beiden Hauptsiedlungsachsen untereinander. Früher bestand die Möglichkeit über private Grundstücke vom Birkenweg zum Hirschweg zu gelangen. Dieser Weg ist mittlerweile durch Zäune versperrt. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerte Vermutung, das auf den betroffenen Grundstücken (170, 192) ein Wegerecht lastet und die Eigentümer widerrechtlich den Durchgang verweigern, konnte nach Recherche beim Grundbuchamt nicht bestätigt werden.

Die Döllner Siedlung ist durch einen hohen Waldanteil geprägt, der größtenteils erst mit der Besiedelung entstanden sein dürfte (zu dieser Aussage kommt der GOP) oder darauf zurückzuführen ist, daß infolge einer Grundwasserabsenkung durch die Wasserförderung des südlich der Döllner Siedlung gelegenen Wasserwerkes von Groß Schönebeck eine gärtnerische oder kleinbäuerliche Nutzung nicht mehr ertragreich und sinnvoll war und die sehr tiefen Grundstücke in weiten Teilen sich selbst überlassen wurden.

2. Ziel des Bebauungsplans

Im Aufstellungsbeschluß vom 15.9.94 wurden die Ziele des Bebauungsplans formuliert. Es wird angestrebt:

- eine städtebauliche Ordnung, durch Festsetzung von Wohn- und Sondergebieten herzustellen sowie
- eine bauliche Verdichtung durch straßenbegleitende Bebauung zuzulassen.

Außerdem soll die Erschließungssituation verbessert werden.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Grundgedanke

Städtebauliche Struktur

Das städtebauliche Grundgerüst ist durch die vorhandenen Straßen und Wege vorgegeben. Zwischen dem Birkenweg und dem Hirschweg ist eine öffentliche Wegeverbindung geplant, die gleichzeitig Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke erfüllt. Die höhere zulässige Dichte entlang des Verbindungsweges trägt dabei dem Erschließungsaufwand (Eigentumserwerb, Neubau der technischen Infrastruktur) Rechnung.

Der Bebauungsplan setzt große Bereiche die Döllner Siedlung als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO fest. Die zulässige GRZ liegt bei Werten zwischen 0,1 und 0,2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ist dadurch ausgeschlossen.

Grün- und Freiraumstruktur

Für die Freiraum- und Landschaftsplanung stellt der im Gebiet vorhandene große Baumbestand auf den meisten Grundstücken sowie die natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten der angrenzenden Freiräume (Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin) wesentliche Ansatzpunkte dar, die in der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dem Ziel, den Waldcharakter der Döllner Siedlung zu erhalten und den Eingriff zu minimieren. Maßnahmevorschläge parallel erarbeiteten Grünordnungsplans wurden in den Bebauungsplan integriert. So werden nahezu alle eingerichteten Forststandorte als Wald festgesetzt und werden so im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung langfristig gesichert.

Außerdem sind zwei ökologisch wertvolle Biotopbereiche als Grünflächen festgesetzt.

Wohnungsbaupotentiale

Die sehr tiefen, in Teilbereichen einheitlich breit geschnittenen Grundstücke mit einer Fläche von ca. 2.500 m² sind nur selten in ihrer Tiefe geteilt. Der Anteil der Wohngebäude und Dauerbewohner in Sommerhäusern beträgt , bezogen auf die Gesamtzahl der Grundstücke, etwa 25%. Entsprechend dem ausgewiesenen Maß der Nutzung ist auf Basis der bestehenden Parzellierung eine bauliche Verdichtung von etwa 100 bis 120 Wohneinheiten bei Ausnutzung aller Potentiale und Aufgabe der Wochenendnutzung möglich. Bei durchschnittlich 2,2 E./WE ergibt sich ein potentieller Bevölkerungszuwachs von 264 Einwohnern.

Gewerbeentwicklung

Entsprechend dem Leitbild des Flächennutzungsplans sollen sich gewerbliche Nutzungen im Ortszentrum konzentrieren. Die Döllner Siedlung soll den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets erhalten. Vorhaben die auf eine gewerbliche Nutzung zielen, sind daher nur in wohnverträglichem Maß zulässig.

Gemeinbedarf

Der erforderliche Bedarf an Kindertagesstättenplätzen wird durch Kapazitäten der örtlichen Einrichtung gedeckt. Groß Schönebeck ist Standort einer Grundschule und verfügt über eine Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 werden daher keine Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Verkehr und Erschließung

Die vorhandenen Straßen und Wege sind in ihrer Grundstruktur als Erschließungswege bindend. Diese Struktur soll durch eine Querverbindung ergänzt werden.

Verbindungen zum Ortskern bilden - außerhalb des Geltungsbereichs - die Döllner Straße und der Priesterweg. Im südwestlich angrenzenden Waldstück werden zwei Waldwege als "Abkürzung" benutzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege sind langfristig ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend auszubauen.

Schutz- und Vorbehaltsbereiche

Trinkwasserschutzgebiete (Schutzzonen III1 und III2)

Ein Großteil des Plangebietes liegt in den Trinkwasserschutzzonen III1 und III2 des Wasserwerkes Groß Schönebeck. Eine Realisierung von Bauvorhaben ist nur mit Auflagen möglich. Entsprechend den zugrunde liegenden Rechtsverordnungen (VAwS, BbgWG, WHG)¹ sind (innerhalb der Schutzzone III1) daher sämtliche Maßnahmen, Bauten und Anlagen, die eine Verunreinigung durch grundwassergefährdende Stoffe hervorrufen oder begünstigen, grundsätzlich nicht gestattet. Die Grundwasserneubildung soll in den Schutz-zonen weiterhin gewährleistet werden.

Eingriff-Ausgleich

Zielsetzung des B-Plans ist es, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs soweit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 8a BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der in den B-Plan integriert worden ist. Bereits im Vorfeld der Integration wurde in gemeinsamen Erörterungsrunden mit dem Landschaftsplanungsbüro versucht, Widersprüche zwischen B-Plan und GOP auszuräumen.

Vordringlich dabei ist die Minimierung des Eingriffs und Nachweis entsprechender Ausgleichsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Altlasten

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 ist davon auszugehen, daß keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind.

¹ Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 19. Oktober.1995 (GVBl. II S. 634); Brandenburgisches Wassergesetz vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302); Wasserhaushaltsgesetz).

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Entwicklung für das Gebiet und analog zur Darstellung im Entwurf des FNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 weitgehend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Gewerbliche Nutzungen müssen mit den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vereinbar sein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen aufgrund der besonderen Lage der Döllner Siedlung nicht zulässig.

Durch die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,1 bis 0,2 wird der Darstellung des FNP entsprochen. Die landschaftliche Prägung wird durch die Festsetzungen "nur Einzelhäuser zulässig", die maximale Geschößfläche von 150 m² pro Grundstück sowie die Beschränkung auf ein Vollgeschoß unterstrichen.

Die Verdichtung und Neubebauung des Gebietes erfolgt unter der Prämisse, den Charakter der Döllner Siedlung zu erhalten.

Für die Grundstücke zwischen Döllner Straße und Birkenweg (Flurstücke 128 bis 135) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt einerseits den Bestand (Innenbereich) und trägt der vorhandenen doppelten Erschließung Rechnung.

Entlang des geplanten Verbindungsweges wird zur Kompensation des höheren Erschließungsaufwandes die GRZ auf einen Wert von 0,2 festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nur ein Vollgeschoß zulässig.

Abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von maximal 20 v.H. zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Neuversiegelungsgrad zu minimieren.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die örtliche Situation aufgenommen und fortentwickelt. Die bestehenden Wohnhäuser verfügen in der Regel über Vorgärten mit einer Tiefe von mindestens 10 Metern. Bedingt durch den großen Baumbestand auf den meisten Grundstücken und zur Gewährleistung von Gestaltungsspielräumen, die zur Bewahrung des Charakters der Döllner Siedlung als Waldsiedlung beitragen sollen, wird in der Regel eine vordere Baugrenze 10 m hinter der Grundstücksgrenze und eine hintere Baugrenze im Abstand von 30 m zur vorderen Baugrenze festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Verbindungsweges ist ein schmalerer Baukorridor festgesetzt (16 m). Die vordere Baugrenze verläuft 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, da weitgehend brachliegende Flächen ohne Bäume in Anspruch genommen werden. Die geringere Bautiefe dient einerseits dem Ziel den Straßenraum zu fassen und ermöglicht andererseits die Bereitstellung von nachfragegerechten Baugrundstücken (etwa 800 m²).

Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen werden als solche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie entspricht weitgehend der vorhandenen Grundstücksgrenze - nicht jedoch den vorhandenen Zäunen, die meistens 1-2 Meter hinter der Grundstücksgrenze stehen.

Die Querverbindung wird als Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) festgesetzt

Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um eine Obstwiese auf dem Flurstück 443 und zum anderen um ein temporäres Kleingewässer auf dem Flurstück 151. Entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung werden für beide Flächen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

Pflege- und Entwicklungsfläche 1 (PEF 1)

Die alten Obstbäume auf einem Teil des Flurstücks 443 sind stark überaltert und von Abgängigkeit bedroht. *„Eine langfristige Bestandsicherung ist nur mit Hilfe von Pflegemaßnahmen sowie durch Ersatzpflanzungen sicherzustellen.“* (GOP, S. 15).

Pflege- und Entwicklungsfläche 2 (PEF 2)

Bei dem temporären Kleingewässer handelt es sich um ein geschütztes Biotop, was in seiner Gesamtstruktur, einschließlich des temporären Teichs, der Schilfbestände sowie der Weidenstrauch- und Erlen-Pappelgruppen dauerhaft zu erhalten. Vorrangige Maßnahmen sind die Beseitigung des Mülls sowie die Entschlammung der Senke.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich sollen alle Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster bewaldet oder begrünt werden und weder als Arbeits- oder Stellplatz- noch als Lagerfläche genutzt werden. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (textliche Festsetzung).

In den nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksbereichen ist je angefangene 50m² Neuversiegelung ein Solitärbaum neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind standortgerechte Obst- und Laubbäume, bei angrenzenden Nadelforsten auch einheimische Nadelbäume.

Die nicht überbauten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzen fachgerecht anzulegen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Durch diese Festsetzungen wird den Forderungen des Grünordnungsplans entsprochen.

3.3 Flächenbilanz

	Bestand [m ²] (ca.-Angaben)	Planung (Maximalwerte) [m ²]
bebaute Fläche (Wohn- und Ferienhäuser)	14.200	37.000
Nebenanlagen		7.400
Verkehrsflächen	11.100	12.800
private Wege	3.800	
Hof- und Zufahrtsflächen	43.100	40.000
bebaut/(teil-)versiegelt	72.200	97.200
Kiefernforst	66.300	65.300
Laub- und Mischwaldforst	17.000	16.600
sonstige Waldflächen	110.000	
Freiflächen	117.400	
temporäres Kleingewässer	1.615	1.615
Altbobstbestand	2.250	2.250
Pflanzflächen		66.500
nicht-überbaubare Flächen		70.810
Wald-, Grün- und Freiflächen	314.565	289.565
Gesamtfläche	386.765	386.765
Versiegelungsgrad	19%	25%

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Eingriffe in den Naturhaushalt, durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Außerdem wurde als Ersatz für die zu erwartende Neuversiegelung ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Flur 7, Flurstücke 292-296) mit einer Gesamtfläche von 16.200m² entsiegelt.

Durch den mittelfristigen Anschluß der Siedlung an die zentrale Abwasserentsorgung wird sich das Gefährdungspotential für das Grundwasser verringern.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes bedingen finanzielle Auswirkungen. Hierzu gehören:

- die Anlage der Erschließungsstraße zwischen Birkenweg und Hirschweg,
- der Ausbau und die Gestaltung der vorhandenen Erschließungswege,
- die Kosten für die Ersatzmaßnahme.

Für die Fläche des Verbindungsweges ist zusätzlich Grunderwerb erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von etwa 750 m². Die Zahlungen der für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmenden Grundstücke fallen mindestens in Höhe des Verkehrswertes an.

Ferner sind mittelfristig die noch in Privatbesitz befindlichen Verkehrsflächen (ca. 4.500 m²) in öffentliches Eigentum zu überführen.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen sind umlagefähig.

D: Verfahren

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.09.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Groß Schönebeck erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist vom 1.04.1996 bis 2.05.1996 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.05.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 26. Juni 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Döllner Siedlung“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Gemeindevertretung hat am 27. November 1997 den Bebauungsplan Nr. 4 „Döllner Siedlung“ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

PFLANZENLISTEN
(Verwendungsvorschläge für Bepflanzungen / Auswahl)

* Heimische Gehölze
(fettgedruckt = Leitarten)

Botanischer Name	Deutscher Name
Großkronige Laubbäume	
<i>Acer campestre</i> *	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten *	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i> *	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> *	Gem. Esche
<i>Populus nigra</i> *	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i> *	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche
<i>Salix alba</i> in Sorten *	Silberweide
<i>Tilia cordata</i> *	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i> *	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i> *	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i> *	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i> *	Feld-Ulme

Botanischer Name	Deutscher Name
Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze	
<i>Betula pendula</i> *	Sandbirke
<i>Corylus colurna</i> ¹	Baumhasel
<i>Crataegus coccinea</i> ¹	Scharlachdorn
<i>Crataegus grus-galli</i> ¹	Hahndorn
<i>Crataegus monogyna</i> *	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i> *	Wild-Apfel
<i>Malus domestica</i> *	Kultur-Apfel und Kultursorten
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche
<i>Prunus cerasus</i> ¹	Sauer-Kirsche und Kultursorten
<i>Prunus domestica</i> ¹	Pflaume und Kultursorten
<i>Prunus padus</i> *	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i> *	Kultur-Birne und Kultursorten
<i>Salix fragilis</i> *	Bruch-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Gew. Eberesche
<i>Taxus baccata</i> ¹	Gewöhnliche Eibe
<i>Ulmus x hollandia</i> ¹	Holländische Ulme

¹ Anmerkung: Diese Arten sind aufgrund der Gebietscharakteristik und im Zusammenhang mit der bestehenden Bepflanzung als sinnvolle Ergänzung zu den heimischen Arten anzusehen.

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas *	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel
Corylus avellana *	Waldhasel
Eleagnus angustifolia ²	Schmalblättrige Ölweide
Elaeagnus commutata ²	Silber-Ölweide
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Frangula alnus *	Faulbaum
Hippophae rhamnoides ¹	Sanddorn
Ilex aquifolium *	Stechpalme
Lonicera xylosteum *	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa *	Schlehe
Ribes rubrum *	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa *	Stachelbeere
Rosa canina *	Hundsrose in Sorten
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rubiginosa *	Wein-Rose
Rubus caesius *	Kratzbeere
Rubus fruticosus *	Gew. Brombeere
Rubus idaeus *	Echte Himbeere
Salix aurita*	Ohr-Weide
Salix cinerea *	Grau-Weide
Salix purpurea *	Purpur-Weide in Sorten
Salix viminalis *	Hanf-Weide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Sorbaria sorbifolia	Niedrige Fiederspiere
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpos albus var. laevigatus	Schneebeere
Syringa vulgaris ¹	Gem. Flieder
Vaccinium corymbosum *	Heidelbeere
Viburnum opulus in Sorten *	Gem. Schneeball

¹ Anmerkung: Diese Arten sind aufgrund der Gebietscharakteristik und im Zusammenhang mit der bestehenden Bepflanzung als sinnvolle Ergänzung zu den heimischen Arten anzusehen.