

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

2. Änderung des Bebauungsplans "Aktives Altern Bantikow"

Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Land Brandenburg

Begründung

Teil I

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
des Bebauungsplans

Entwurf

Stand: März 2018

Erarbeitet im Auftrag von

Herrn
Dietmar Wilcke
Am Eichengrund 1
16868 Wusterhausen OT Bantikow

von der

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
1.5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	5
1.5.1	Landesplanung	5
1.5.2	Regionalplanung	6
1.6	Sonstige städtebauliche Planungen	7
1.6.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	7
1.6.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.7	Landschaftspläne und sonstige Pläne	8
1.8	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	8
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
3	ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	10
3.1	Verkehrerschließung	10
3.1.1	Äußere Verkehrerschließung	10
3.1.2	Innere Verkehrerschließung	10
3.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	10
3.3	Brandschutz	11
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)	12
4.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO]	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	12
4.2.1	Grundflächenzahl	12
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse	12
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen	13
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
4.3.1	Bauweise	13
4.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3.3	Nebenanlagen	13
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.4.1	Straßenverkehrsflächen	14
4.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
4.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	14
5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 87 ABS. 9 BBGBO)	15

6	UMWELTPRÜFUNG	16
6.1	Umweltbericht	16
6.2	Eingriffsregelung	16
6.3	Artenschutz	16
7	GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE	17
8	SONSTIGES	17
8.1	Wald	17
8.2	Telekommunikation	17
8.3	Energie	17
8.4	Erdgas	17
8.5	Flugplatz	18
8.6	Geplantes Trinkwasserschutzgebiet	18
8.7	Denkmalschutz	18
9	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	18
10	FLÄCHENBILANZ	19

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Aktives Altern Bantikow“ wurde mit Wirkung vom 03.12.2008, geändert am 11.10.2016, von der Gemeinde Wusterhausen / Dosse in Kraft gesetzt. Für das Gebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Das Gebiet wurde inzwischen verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Mit der Veräußerung und Bebauung der Grundstücke wurde teilweise begonnen, sodass innerhalb der südlichen Bauflächen bereits zwei Wohngebäude errichtet wurden.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ ist die Anpassung der Verkehrsfläche im Plangebiet an die aktuell geltenden Vorschriften (z.B. Berücksichtigung der Bewegungsflächen für die Feuerwehr) und damit einhergehend die teilweise Neuordnung der Wohnbau- und Grünflächen im Plangebiet. Insgesamt wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans die Versiegelungsfläche im Plangebiet reduziert.

In der Folge ergeben sich keine Änderungen des Umweltberichts und des Grünordnungsplans. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind auch weiterhin Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin am städtebaulichen Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans festgehalten. Im Plangebiet soll eine Kombination aus neuem Wohngebiet für Familien und einem Gebiet für altersgerechtes Wohnen entstehen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Bantikow ist ein Ortsteil der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse gehört zur Verwaltungseinheit des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Land Brandenburg. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat 5.979 Einwohner¹. Der Ortsteil Bantikow zählte per 01.06.2012 441 Einwohner².

Bantikow liegt am Untersee, etwa 5 km nördlich von Wusterhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, und ist über eine Ortsverbindungsstraße zu erreichen. Die Kreisstadt Neuruppin ist etwa 30 km entfernt.

Das Gebiet des Bebauungsplans "Aktives Altern Bantikow" erstreckt sich direkt im Süden an die Ortslage von Bantikow angrenzend. Das Plangebiet hat in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von ca. 300 m und in Ost-West-Richtung eine Ausdehnung von ca. 150 m und umfasst eine Flächengröße von ca. 3,57 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 489, 491, 495 und 496 sowie Teile der Flurstücke 295 und 490, der Flur 4, der Gemarkung Bantikow.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Aktives Altern Bantikow" sind Brachflächen. Auf der Fläche befindet sich in geringem Umfang Wildheckenbestand sowie vereinzelt Nadelbaumaufwuchs. Im südlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Altablagerung, die eine natürliche Abdeckung erhalten hat. Im Süden der Wohnbauflächen WA 2 und WA 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden bereits 2 Wohngebäude errichtet.

Das Plangebiet hat eine mittlere Höhenlage von ca. 40 m über NHN. Das Gelände ist eben.

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2014

² www.wusterhausen.de

1.3 Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ wurde auf der Grundlage folgender Vorschriften erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanZV) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 S. 14)

1.4 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Wusterhausen / Dosse übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat am 13.12.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ eingeleitet.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans berühren nicht die Grundzüge der Planung. Es ist anzunehmen, dass durch die Planänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung / den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch ein Bauleitplanverfahren hergestellt werden. Die Änderungen des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan bleibt dadurch unberührt.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Änderungsbeschluss	13.12.2016
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

1.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), rückwirkend in Kraft getreten zum 15.05.2009
- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (RePWind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843).
- dem Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ 2. Entwurf vom 26.04.2016
- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659 ff.).

1.5.1 Landesplanung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse bzw. ihre Ortsteile übernehmen im System der zentralörtlichen Gliederung des Landes keine zentralörtliche Funktion.

Die Siedlungsentwicklung soll sich im Rahmen der Eigenentwicklung am Bedarf der örtlichen Bevölkerung orientieren (LEPro). Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen ist auf eine geringe Flächeninanspruchnahme hinzuwirken. Vorrangig sind innerörtliche Potenziale u. a. durch die Sanierung und Nutzung von Brachflächen auszuschöpfen. Der Zersiedelung der Landschaft ist u. a. durch die Einhaltung der vorgenannten Prämissen sowie die Verhinderung einer stetigen Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken.

Im LEP GR, Kapitel II „Leitbild der räumlichen Entwicklung für den äußeren Entwicklungsraum des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg“ heißt es unter Z 1.1.6 „Eigenentwicklung der Gemeinden“, dass in Gemeinden ohne ober- oder mittelzentrale Funktion eine Siedlungsflächenentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Ausgehend vom realen Bedarf in der Gemeinde darf ein planerischer Angebotszuwachs der Wohneinheiten von höchstens 10 Prozent auf der Grundlage des Bestandes vom 31. Dezember 2003 nicht überschritten werden.

Seitens der gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde die Planungsabsicht, am südlichen Ortsrand von Bantikow etwa 30 Wohnungen für altersgerechtes Wohnen sowie ein Seniorenzentrum zu errichten, positiv beurteilt³. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren werden an anderer Stelle in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse Wohnbauflächenpotenziale reduziert, so dass das Maß der raumordnerisch zulässigen Eigenentwicklung nicht überschritten wird.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) löste den LEP GR ab und wurde am 15.05.2009 in Kraft gesetzt. Gemäß Kapitel III LEP B-B Punkt 4 „Steuerung der Siedlungsentwicklung“; Z 4.5 Abs. 1 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzung zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich in Nicht-Zentralen Orten im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen. Die zusätzliche Entwicklungsoption wird mit 0,5 ha pro 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt (Z 4.5 Abs. 2).

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Mit der Anpassung der Verkehrsfläche und damit einhergehend der Wohn- und Grünflächen wird die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert.

1.5.2 Regionalplanung

Im sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ ist für die Gemarkung Bantikow kein Eignungsgebiet für die Windenergienutzung festgelegt.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2012 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans „Freiraum und Windenergie“ für die Planregion Prignitz-Oberhavel eingeleitet. Der 2. Entwurf wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 26.04.2017 zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Prignitz-Oberhavel die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen des 2. Entwurfs des Regionalplans sind demzufolge als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß dem 2. Entwurf des Regionalplans „Freiraum und Windenergie“ befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft – Kyritz Seenrinne / Mittleres Dosse-Jäglitztal“. Diese Teilräume besitzen eine besonders hohe Dichte an wahrnehmbaren Denkmälern und damit eine landschaftsprägende Bedeutung. Die Vorbehaltsgebiete sollen von einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die Qualität der Landschaft entwertet oder stark überprägen könnte.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geplant oder vorbereitet.

³ Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.04.2006

1.6 Sonstige städtebauliche Planungen

1.6.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Aktives Altern Bantikow" als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wurde dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse war erforderlich und wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.

Der geänderte Flächennutzungsplan ist mit Bekanntmachung am 06.10.2008 wirksam geworden. **Damit ist die hier vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.**

1.6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aktives Altern Bantikow“ (2008)

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ (2008) ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, auch älteren Bürgern Wohnmöglichkeiten bereitzustellen, die denen eines Eigenheims ähneln, aber durch diesen Personenkreis bewirtschaftbar sind. Im Plangebiet, das eine Flächengröße von 3,57 ha umfasst, sollten ca. 30 Wohneinheiten in Form eines Dorfanfangers entstehen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ (2016)

Aufgrund der geänderten Detailplanung des Investors, welche vom Bebauungskonzept (2007) abwich, wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB geändert. Dementsprechend ist das Bebauungskonzept (2007) durch die 1. Änderung nicht mehr Bestandteil der Planung.

2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“

Die Planungen des Investors verfolgen weiterhin im Grundsatz das städtebauliche Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans, jedoch haben sich die Detailplanungen geändert und machen eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ wird die Verkehrsfläche im Plangebiet sowie die Wohnbau- und Grünfläche (A3) neu geordnet.

Mit der Umordnung und Anpassung der Verkehrs- und Wohnbaufläche sowie durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsteht keine zusätzliche überbaubare Fläche im Plangebiet. Die Versiegelungsfläche wird mit der hier vorgelegten Änderung reduziert.

1.7 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Aktives Altern Bantikow" sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es wurde ein Grünordnungsplan auf der Grundlage des Gemeinsamen Erlasses des MUNR und des MSWV vom 29.04.1997 als naturschutzfachliches Abwägungsmaterial erarbeitet⁴.

Im Grünordnungsplan erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Pflanzen- und Tierwelt. Eine Biotopkartierung ist Bestandteil des Grünordnungsplans. Die geplanten Eingriffe wurden in ihren wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes dargestellt. Entsprechende Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen wurden zur Übernahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden Änderungen der planerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen. Dabei werden die Größenverhältnisse der Bau- und Grünflächen beibehalten. Somit ist nicht mit zusätzlichen oder geänderten Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Eine Anpassung des Grünordnungsplans sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt ein Landschaftsplan (2001) vor. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Ackerbrache ausgewiesen.

Weitere Pläne, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

1.8 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Die Nachbargemeinden werden parallel zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange angesprochen.

⁴ Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aktives Altern Bantikow“, Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom 28.09.2007

2 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung im Ortsteil Bantikow macht deutlich, dass der Wohnbedarf hier höher ist, als in anderen Ortsteilen der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der anwachsenden Einwohnerzahl und des steigenden Durchschnittsalters der Bevölkerung und des damit steigenden Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum ist es auch Aufgabe der Gemeinde, hierfür die städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dabei ist es wichtig, die städtebauliche Entwicklung so zu gestalten, dass solche Zweckbauten nicht isoliert vom eigentlichen Ort errichtet werden, wie es in der Vergangenheit mit Seniorenparks geschehen ist, sondern es ist Aufgabe der Gemeinde, auch im Rahmen der Daseinsfürsorge, die alternden Menschen in den Ort zu integrieren. Dies ist der Gemeinde bereits in der Stadt Wusterhausen durch Errichtung von Wohneinheiten für betreutes Wohnen durch Lückenschließung gelungen.

Im Ortsteil Bantikow soll durch die Kombination von neuen Wohnbauflächen mit einem Gebiet für altersgerechtes Wohnen, die Art des ehemals bezeichneten "Altenteils", auf dem Land umgesetzt werden.

Die Ansprüche an Wohnen haben sich deutlich geändert. Mehrere Generationen unter einem Dach - das entspricht heute nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. Durch die o.g. Kombination schafft man aber doch Wohnverhältnisse, die den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen entsprechen. Andererseits ist auch beabsichtigt, durch die Integration des Wohngebietes in die Ortslage sowie durch die Kombination Alt und Jung Voraussetzungen zu schaffen, die Beweglichkeit der älteren Bürger zu fördern. Gemeinsam wohnen heißt auch gemeinsam leben und gemeinsam gestalten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ wird auch weiterhin an diesem städtebaulichen Konzept festgehalten.

3 Erschließungskonzept

3.1 Verkehrerschließung

3.1.1 Äußere Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrerschließung des Bebauungsplangebiets "Aktives Altern Bantikow" erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen. Das Plangebiet ist über die Straßen „Am Sonnenhügel“ und „Am Eichengrund“ an die Wusterhausener Straße angebunden.

3.1.2 Innere Verkehrerschließung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht zwei Anbindungen im Norden und eine fußläufige Anbindung im Osten an die Straße „Am Sonnenhügel“ vor. Des Weiteren gabelt sich die Erschließungsstraße und führt östlich und westlich um die Grünfläche A3.

Um die Erschließungsstraße im Plangebiet entsprechend den geltenden Vorschriften umzusetzen ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Die innere Verkehrerschließung erfolgt über eine nördliche und östliche Anbindung an die Straße „Am Sonnenhügel“.

Im Osten des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Sonnenhügel“ an. Der Bebauungsplan „Am Sonnenhügel“ setzt im Bereich der östlichen Anbindungstrasse der hier vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ eine Baufläche fest. Im Sinne einer Durchwegung bis zur Wendeanlage im Bebauungsplan „Am Sonnenhügel“ ist der Verbindungskorridor vom festgesetzten Baufeld ausgenommen. Inzwischen wurde in diesem Bereich ein kommunales Straßenflurstück gebildet (Flurstücksnummer 295) und die Wegeverbindung baulich hergestellt. Eine andere Nutzung ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt und auch nicht zu erwarten.

Dementsprechend sind die beiden Bebauungspläne aufeinander abgestimmt.

Die Breite der Verkehrsfläche, welche als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg gebaut wurde, sichert den Begegnungsfall PKW und LKW (z.B. Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen der Feuerwehr) ab. Neben der befestigten Verkehrsfläche befinden sich im Straßenflurstück auch die Regenversickerungsmulden.

Die Anzahl der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert, da das Parken überwiegend auf den Privatgrundstücken stattfindet. Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Verkehrsfläche im Plangebiet reduziert.

3.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung im Plangebiet wurde bereits innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen realisiert. Somit ist das Plangebiet bereits ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können den Erfordernissen entsprechend genutzt werden.

3.3 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung hat der Wasser- und Abwasserverband "Dosse" mit Schreiben vom 06.06.2007 mitgeteilt, dass perspektivisch der Anschluss des Versorgungsgebietes Bantikow an das Versorgungsgebiet Wusterhausen geplant ist und dazu die Verlegung einer Verbindungsleitung DN 150 vom Ortseingang Wusterhausen bis zum Ortseingang Bantikow erfolgt. Die Baumaßnahme ist in der Zwischenzeit umgesetzt worden.

Eine entsprechende Verstärkung der Leitungen im Ortsnetz Wusterhausen vom Wasserwerk bis zum Ortsausgang ist im Jahr 2000 bereits vorgenommen worden. Mit Inbetriebnahme dieser Verbindungsleitung wird im geplanten Wohngebiet aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO]

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus.

Von den in § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, da diese Nutzungen nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO unverändert übernommen.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche im Plangebiet und dem Wegfall einer der nördlichen Anbindungsstraßen an die Straße „Am Sonnenhügel“ werden die Wohngebiete WA1 und WA 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans in der 2. Änderung des Bebauungsplans zum Wohngebiet WA 1 zusammengefasst.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl

Nach § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten 0,4. Der höchstzulässige Wert wurde für den Bebauungsplan "Aktives Altern Bantikow" festgesetzt, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können.

Für die Wohngebiete WA 1, WA 2b und WA3 wird die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche im Plangebiet wird die westliche Wohnbaufläche WA 2 mit der 2. Änderung des Bebauungsplans neu geordnet und die Maßnahmenfläche A3 in die Wohnbaufläche WA 2a integriert. Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Wohngebiet WA 2a von 0,4 i.d.F. der 1. Änderung des Bebauungsplans auf 0,35 reduziert. Durch die Festsetzung einer niedrigeren GRZ wird gewährleistet, dass ausreichend nicht überbaute Fläche für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (A3) innerhalb der Baufläche zur Verfügung steht.

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u. a. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist mit Rücksicht auf den Erhalt des ländlichen Charakters des Ortes Bantikow, auf die Umgebungsbebauung und die Ortsrandlage höchstens eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Durch die zusätzliche Höhenbegrenzung für die Traufhöhe und die Firsthöhe soll die Wirkung eines erdgeschossigen Baukörpers mit ausgebautem Dachgeschoss erreicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise beibehalten.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde gemäß § 18 für die Trauf- bzw. Firsthöhe auf Höchstmaße beschränkt, um den ländlichen Charakter des Ortes zu bewahren. Die Erforderlichkeit der Festsetzung wird insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes gesehen.

Als Bezugshöhen werden Geländehöhen nach DHHN-92 (Deutsches Haupthöhennetz) bestimmt. Die Höhen wurden auf Grundlage der vorhandenen Vermessungsdaten ermittelt.

In die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen unverändert übernommen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3.1 Bauweise

Die Bauweise wurde gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Damit können Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m Länge errichtet werden.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Der Abstand der Baufenster von der Verkehrsfläche im Plangebiet beträgt 2 m und von der Straße „Am Sonnenhügel“ 3 m. Zu den Grünflächen hin beträgt der Abstand 3 m.

In die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert übernommen.

4.3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sollen nicht verbaut werden und es soll eine offene und unverbaute Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden. Die Baufenster sind so großzügig bemessen, dass die Anordnung von Nebenanlagen innerhalb der Baufenster erfolgen kann.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Um jedoch die notwendigen Stellplätze im Plangebiet bereitzustellen wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans innerhalb der Wohnbaufläche WA 2a entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Darstellung wird nicht in die 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ übernommen. Aufgrund der Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die geltenden Vorschriften werden diese Flächen als Straßenverkehrsfläche dargestellt und dienen der verkehrlichen Erschließung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Bis auf den Anger, der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, sind die Grünflächen im Plangebiet private Flächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Grünflächen vor. Art und Umfang der Maßnahmen wurden im Grünordnungsplan ermittelt, in den Umweltbericht (Teil II der Begründung) übernommen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2008) festgesetzt.

Die Anordnung der privaten Grünflächen A1 und A2 bleibt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert. Durch die Verringerung der privaten Stellplätze im nordwestlichen Plangebiet werden die Grünflächen vergrößert.

Die Grünfläche A3 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird in der vorliegenden 2. Änderung nicht mehr als separate Grünfläche ausgewiesen.

Aufgrund der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche und der Neuordnung des westlichen Wohngebiets wird die Maßnahmenfläche A3 in das Wohngebiet WA 2a integriert. Dadurch ist eine möglichst große Flexibilität für die Anordnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Fläche gewährleistet (sh. Kapitel 4.6). Insgesamt wird durch die Neuordnung die Fläche der Maßnahmenfläche A3 erhöht.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, welche im Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt wurden, bleiben unverändert Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans.

4.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete textliche und zeichnerische Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB erfolgt. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Aktives Altern Bantikow" umgesetzt.

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes, welche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt wurden, wurden erforderliche Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grünflächen durch Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB textlich festgesetzt.

Die Deponiefläche (Altablagerung Bantikow "Mösch Wusterhausener Straße", ALKAT-Nr. 0330680003) wird ausdrücklich seitens des Umweltamtes (Stellungnahme Landkreis

Ostprignitz-Ruppin, 17.07.2007) für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Der anfallende gewachsene Bodenaushub kann bei der Realisierung der Einzelvorhaben zur Auffüllung der vorhandenen Senken und zur Gestaltung der Altablagerung verwendet werden. Alle Maßnahmen auf der Altablagerung sind vor Beginn mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, insbesondere die Menge des aufzubringenden gewachsenen Bodens.

Die Flächen A1 und A2 des rechtskräftigen Bebauungsplans und die dort geplanten Maßnahmen zum Ausgleich werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die westliche Wohnbaufläche WA 2 neu geordnet und die Grünfläche A3 des rechtskräftigen Bebauungsplans in die Wohnbaufläche WA 2a integriert. Die Gesamtfläche der Maßnahmenfläche A3 wird insgesamt erhöht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ werden keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen und dementsprechend keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geplant oder vorbereitet. Die Maßnahmenflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen in Ihrer Größe den Maßnahmenflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans. Dementsprechend sind die Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplans und des Umweltberichts, welche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt wurden, gesichert und werden unverändert Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Gemäß § 87 BbgBO kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen u. a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist.

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO in einem Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Mit den in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Aktives Altern Bantikow“ aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gesichert werden.

Für die Haupt- und Wohngebäude werden ausschließlich geneigte Dächer (z. B. Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer) zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 50°. Nebengebäude können mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern versehen werden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

6 Umweltprüfung

6.1 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat ergeben, dass nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

6.2 Eingriffsregelung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geplant oder vorbereitet, sodass kein weiterer Eingriff, der kompensiert werden müsste, möglich ist. Die Maßnahmenflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen in Ihrer Größe den Maßnahmenflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend gesichert und werden unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

6.3 Artenschutz

Faunistische Artenerfassungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aktives Altern Bantikow“ nicht erhoben, da diese aufgrund der Überplanung eines Ortsrandbereiches mit vorhandener Wohnbebauung auf angrenzenden Flächen als nicht relevant eingeschätzt wurden. Auch während einer Begehung des Plangebiets wurden keine seltenen oder störungsempfindlichen Arten nachgewiesen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Baurechte nicht erweitert oder maßgeblich geändert. Die weiterhin als allgemeine Wohngebiete auszuweisenden Flächen sind erschlossen und teilweise zweckentsprechend bebaut.

Der gesamte Geltungsbereich wurde im Zuge der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichtet. Die Flächen gehören zum typischen Lebensraum von Kulturfolgern (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger). Das Vorkommen von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Aktuelle Kartierungen faunistischer Artengruppen sind nicht erforderlich.

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans keine Nutzungserweiterungen vorbereitet werden, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass eine Vollzugsunfähigkeit des Plans infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte.

7 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB (Natura-2000-Gebiet) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Die Gemarkung Bantikow wird weder von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) noch von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) berührt.

8 Sonstiges

8.1 Wald

Auf Grund des geringen Abstandes von geplanter Bebauung vom Wald ist mit dem Waldbesitzer eine Erklärung über die Verkehrssicherungspflicht (Haftungsverzichtserklärung) schriftlich zu vereinbaren. Diese Erklärung ist dem Amt für Forstwirtschaft Kyritz vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen⁵.

8.2 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich an den Randzonen Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telecom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telecom in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telecom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachtet wird, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telecom zu vermeiden.⁶.

8.3 Energie

Im Baubereich befinden sich Niederspannungsleitungen im Eigentum der E.ON edis AG. Die E.ON edis AG weist darauf hin, dass bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen zu beachten ist, dass, möglichst im offenen Gelände, Trassen für die Verlegung von MS- und NS-Kabel benötigt werden. Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze/Zäune entsprechende Freistreifen vorzusehen.⁷.

8.4 Erdgas

In den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co.KG (NBB). Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten.

⁵ Stellungnahme des Amtes für Forstwirtschaft Kyritz vom 25.07.2007

⁶ Stellungnahme der Deutschen Telecom AG vom 02.07.2007

⁷ Stellungnahme der E.ON edis AG vom 05.07.2007

Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden⁸.

8.5 Flugplatz

In ca. 2,3 km (sphärisch gemessen) liegt der Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Kyritz. Bauschutz- bzw. Baubeschränkungsgebiete und/oder An- und Abflugbereiche ziviler Landeplätze sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Durch die räumliche Nähe muss mit Lärmbelastungen und Erschütterungen aus dem Luftfahrtbetrieb gerechnet werden⁹.

8.6 Geplantes Trinkwasserschutzgebiet

Für den Einzugsbereich des Wasserwerkes Wusterhausen bestehen noch keine rechtsgültigen Trinkwasserschutzgebiete. In den kommenden Jahren soll deren Bemessung erfolgen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet bzw. dessen südlicher Teil in der TWSZ III respektive III B liegen wird¹⁰. Insbesondere wird dann der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen starken Einschränkungen unterliegen.

Nach dem vorliegenden hydrologischen Gutachten mit Schutzgebietsvorschlag vom 31.07.1991 liegt das Plangebiet innerhalb der TWSZ III/2. Das entspricht einer TWSZ III/B nach der zurzeit gültigen VVWSG¹¹, wobei bedacht werden muss, dass das o.g. Gutachten nicht den heutigen Anforderungen entspricht¹².

8.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmale. Eingetragene Bodendenkmale werden nicht berührt¹³. Da aufgrund der Erwartungshaltung (Bodendenkmale mit Umgebungsschutz) und der topografischen Lage (Niederung) bei der Bauausführung jedoch bisher nicht bekannte Bodendenkmale aufgefunden werden können, wird auf die gesetzlichen Schutzbestimmungen der §§ 11 und 12 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen.

9 Finanzierung und Durchführung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Die Finanzierung und Durchführung der städtebaulichen Planung, die verkehrstechnische und leitungsgebundene Erschließung des Baugebietes sowie die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vom Investor getragen.

⁸ Stellungnahme der WGI – Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH vom 13.07.2007

⁹ Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 06.07.2007

¹⁰ Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 24.07.2007

¹¹ Verwaltungsvorschrift über Wasserschutzgebiete vom 28.07.1998

¹² Auskunft der unteren Wasserbehörde, Landkreis Ostprignitz-Ruppin, vom 06.09.2007

¹³ Stellungnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, untere Denkmalschutzbehörde, vom 18.07.2007

10 Flächenbilanz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die mögliche Überbauung im Plangebiet reduziert. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, sodass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert in die 2. Änderung übernommen werden.

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aktives Altern Bantikow“ resultieren folgende Flächenänderungen:

rechtskräftiger Bebauungsplan	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	unbebaute Freifläche in m²	Anteil in %
Wohngebietsflächen	12.232			34,30
Allgemeines Wohngebiet WA 1, GRZ 0,4	1.435	861	574	
Allgemeines Wohngebiet WA 2, GRZ 0,4	4.357	2.614	1.743	
Allgemeines Wohngebiet WA 3, GRZ 0,4	1.960	1.176	784	
Allgemeines Wohngebiet WA 4, GRZ 0,4	4.480	2.688	1.792	
Straßenverkehrsflächen	2.374			6,66
Erschließungsstraßen inkl. Verkehrsgrün	2.374	2.374	-	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	732			2,05
Gehwege inkl. Verkehrsgrün	517	517	-	
Stellplätze	215	215	-	
Grünflächen / Ausgleichsflächen	20.321			56,99
A 1	6.370	-	6.370	
A 2	12.960	-	12.960	
A 3	991	-	991	
Plangebiet Gesamt [m²]	35.659	10.445	25.214	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	29	71	
2. Änderung des Bebauungsplans	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	unbebaute Freifläche in m²	Anteil in %
Wohngebietsflächen	13.951			39,1
Allgemeines Wohngebiet WA 1, GRZ 0,4	6.154	3.692	2.462	
Allgemeines Wohngebiet WA 2a, GRZ 0,35	4.835	2.538	2.297	
Allgemeines Wohngebiet WA 2b, GRZ 0,4	1.000	600	400	
Allgemeines Wohngebiet WA 3, GRZ 0,4	1.962	1.177	785	
Straßenverkehrsflächen	2.192			6,1
Erschließungsstraßen inkl. Verkehrsgrün	2.192	2.192	-	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	-			0,0
Gehwege inkl. Verkehrsgrün	-	-	-	
Stellplätze	-	-	-	
Grünflächen / Ausgleichsflächen	19.516			54,7
A 1	6.370	-	6.370	
A 2	12.960	-	12.960	
sonstige Grünflächen	186	-	186	
Plangebiet Gesamt [m²]	35.659	10.200	25.459	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	29	71	