

BEBAUUNGSPLAN „AM SUMMTER SEE“ GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT MÜHLENBECK; GEMEINDETEIL SUMMT

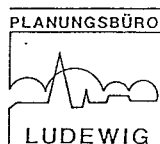


Begründung,
textliche Festsetzungen,
Planzeichnung

SATZUNG

März 2004

mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs-
und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 07.12.2004
(Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und gestrichelt unterstrichen dargestellt)



Prüf. Maßg.
02-2005

**BEBAUUNGSPLAN „AM SUMMTER SEE“
GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT MÜHLENBECK**

planende Gemeinde: Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Str. 1
16567 Mühlenbeck

Plangrundlage: vermessener Lageplan
ÖbVI Dipl.-Ing. Heinrich Pavonet,
Koblenzer Str. 15-17
16515 Oranienburg)

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A

Grünordnung: Dipl. -Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1320-91-1-L

Planungsbüro Ludewig,
Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Fax: 03303 502917

Planungsphase: Satzung

Planungsstand: März 2004
mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des
Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss
vom 07.12.2004 (*Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und
gestrichelt unterstrichen dargestellt*)

Begründung

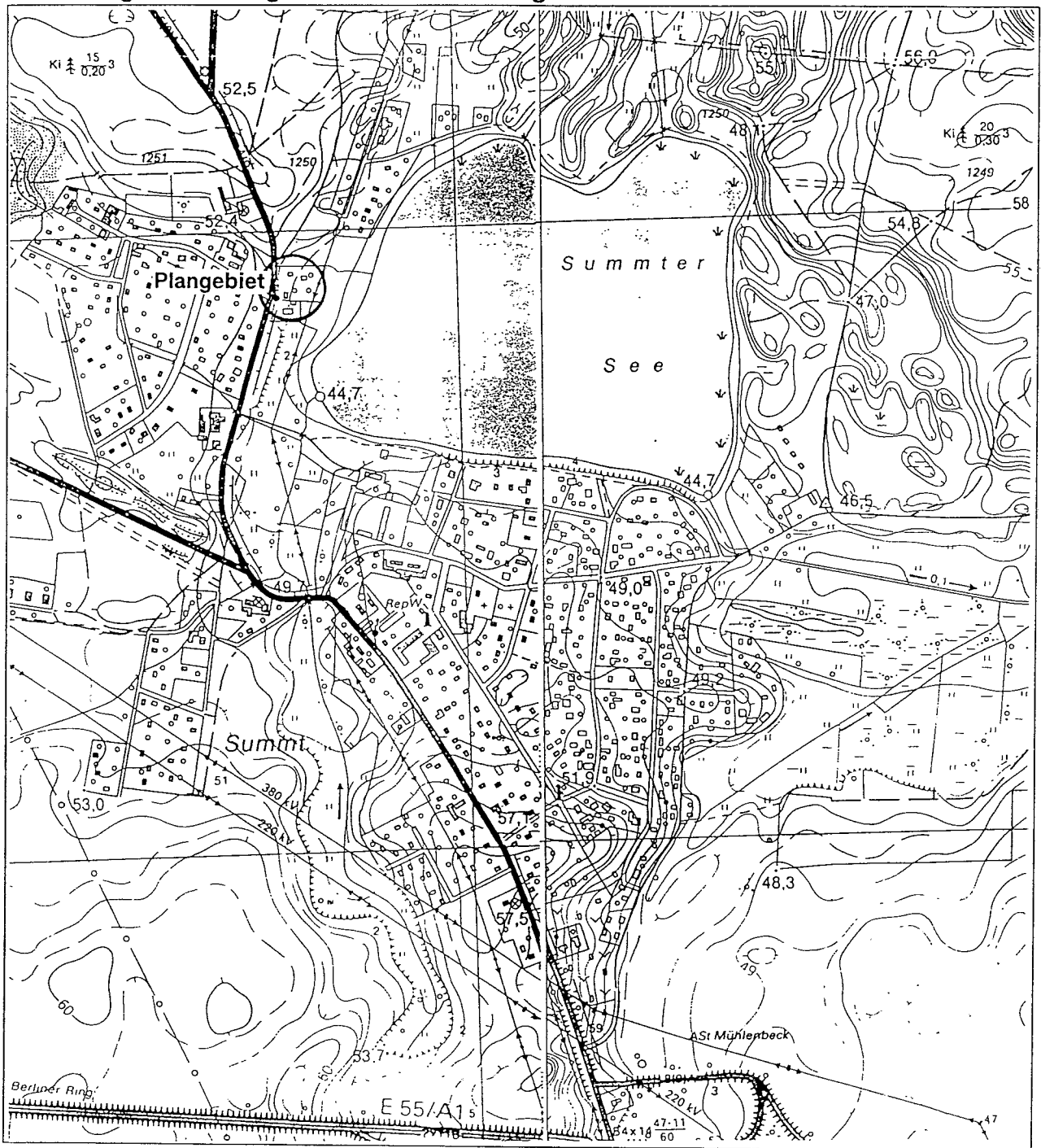
1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung -	5
3.	Plangrundlage	5
4.	Geltendes Recht und übergeordnete Planung	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Regionalplanung	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsplan	6
4.5	Bisher geltendes Recht im Plangebiet	6
4.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
4.7	Trinkwasserschutz	7
4.8	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	7
4.9	Bergrecht	7
5.	Städtebauliche Kennwerte	8
6.	Art der baulichen Nutzung	8
7.	Maß der baulichen Nutzung	9
7.1	Grundflächenzahl	9
7.2	Geschossflächenzahl	9
7.3	Zahl der Vollgeschosse	9
8.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
8.1	Bauweise	10
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche	10
9.	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	11
10.	Erschließung	11
11.	Ver- und Entsorgung	11
12.	Pflanzbindungen	14
13.	Gestalterische Festsetzungen	15
14.	Grünordnung	16
14.1	Vorbemerkungen	16
14.2	Bestandserfassung	16
14.2.1	Landschaftliche Einordnung / Geomorphologie	16
14.2.2	Geologie und Böden	17
14.2.3	Hydrologie	17
14.2.4	Klima, Lufthygiene	17

14.2.5	Biotope und Arten	17
14.2.6	Analyse der vorhandenen Baulichen Nutzungen und der Biotoptypen auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet	17
14.2.7	Biotoptypenkartierung	20
14.2.8	Baumschutz	21
14.2.9	Landschaftsbild	21
14.3	Ermittlung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan neu vorbereitet wird	22
	Ermittlung der maximal mögliche Versiegelung	22
14.4	Bewertung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft	22
14.5	Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung	23
14.6	Zusammenfassende Eingriffsbilanzierung	24
15.	Umweltverträglichkeitsprüfung	25
16.	Altlasten	26
17.	Kampfmittelbelastung	26
18.	Immissionsschutz	26
19.	Öffentlicher Personennahverkehr	28
20.	Abfallentsorgung	28
21.	Eigentumsverhältnisse	28
22.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	28
	Rechtliche Grundlagen	30
	Textliche Festsetzungen	26
	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNVO)	26
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)	27
	Legende	31
	Legende	33
	Planzeichnung M 1: 1.000	34
	Städtebaulicher Entwurf M 1:1.000	35

**Begründung gemäß §9(8)BauGB
zum Bebauungsplan "Am Summter See"
Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck, Summt**

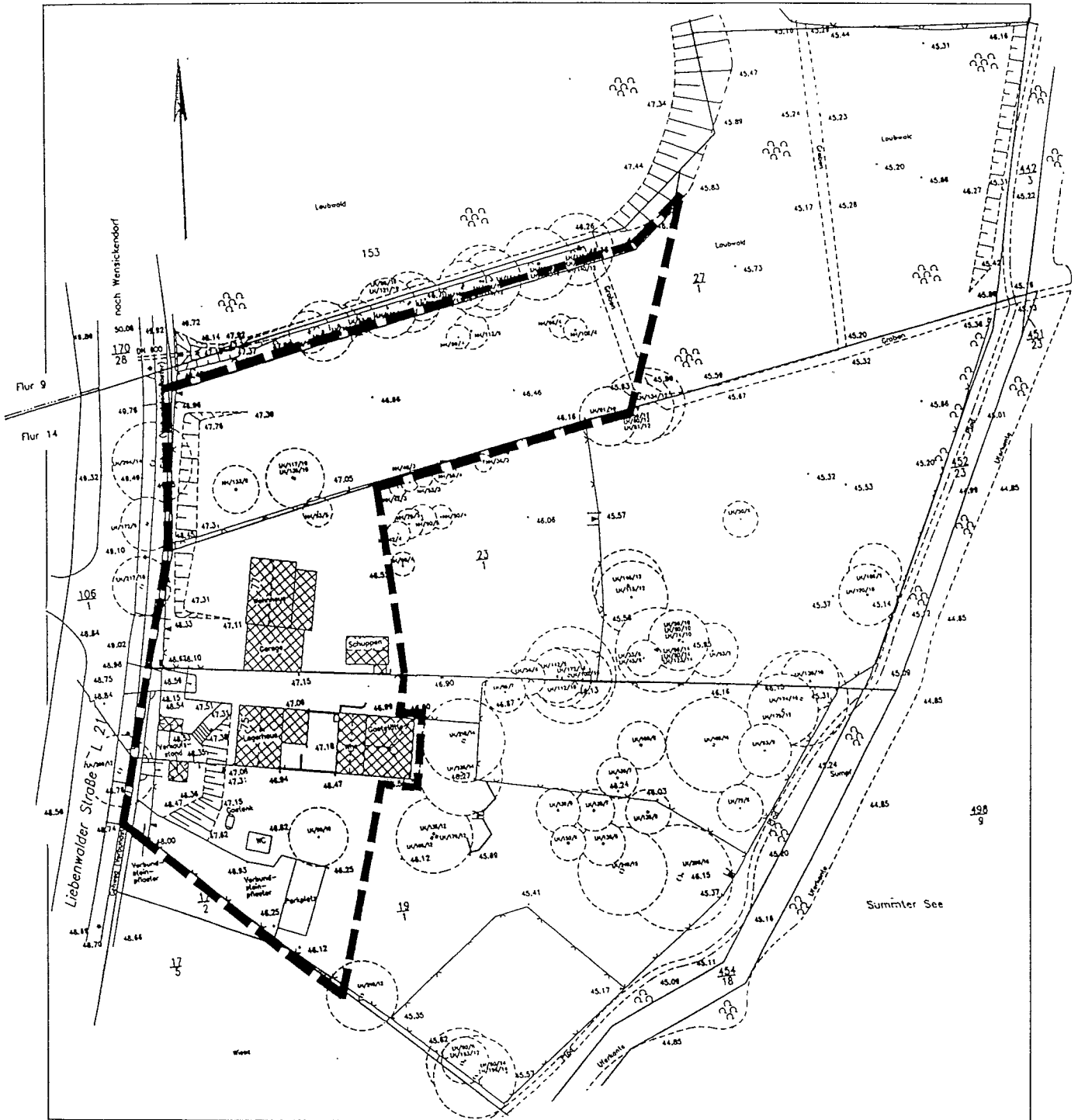
1 Lage des Plangebietes

1.1 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Plangebiet liegt am Nordrand des Gemeindeteiles Summt, OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land, östlich der Liebenwalder Straße, westlich des Summter Sees.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet umfasst die im beiliegenden Lageplan (Anlage) dargestellte Teilfläche der Flur 14 der Gemarkung Mühlenbeck (Flurstücke 19/1, 23/1, 27/1, alle teilw.) und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Es ist teilweise mit Wohngebäuden, Nebengebäuden sowie mit einer Gaststätte und einem Imbiss bebaut. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Liebenwalder Straße und ist durch diese erschlossen.

Im Norden schließt sich eine waldartig bestockte Fläche an. Östlich des Plangebietes liegen die zu den Plangebietsgrundstücken gehörenden Gartenbereiche.

2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung -

Gemäß Aufstellungsbeschluss werden folgende Planungsziele für den vorliegenden Bebauungsplan angestrebt:

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die vorhandenen Wohngebäude und die gastronomische Nutzung im Plangebiet sollen weiterhin zulässig sein. Das Maß der baulichen Nutzung soll auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 begrenzt werden. Ein Vollgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss als Dachgeschoss sollen zulässig sein. Es soll maximal eine Wohnung je Wohngebäude zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig sein.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll so festgesetzt werden, dass eine Vorgartenzone von 5 m von Neubebauung frei bleibt und ein Mindestabstand des Baufeldes von 50m zur Uferlinie des Summter Sees eingehalten wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet.

Sofern ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt, soll dieser, soweit möglich und angemessen, im Plangebiet ausgeglichen werden.

3 Plangrundlage

Die Planzeichnung wurde auf einer aktuellen Plangrundlage, die durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden war, angefertigt. Die Geländehöhen entsprechen dem aktuellen Höhen Bezugssystem DHHN 92 und sind somit über NHN angegeben.

4. Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin**, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt für das Plangebiet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dar.

Das Plangebiet ist hier als Siedlungsfläche dargestellt.

Mit Schreiben vom 07.08.2002 und 05.05.2003 stimmte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

4.2 Regionalplanung

Für die ehemals selbständige Gemeinde Mühlenbeck, heute OT der Gemeinde Mühlenbecker Land, ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz / Oberhavel Träger der Regionalplanung. Der Regionalplan I (ReP I) Zentrale Orte / Gemeindefunktionen in der Fassung vom 4. März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemein-

schaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998, weist die ehemals selbständige Gemeinde Mühlenbeck als Selbstversorgerort aus. Der gegenwärtig vorliegende Entwurf des Regionalplanes Prignitz - Oberhavel, Stand 26. Juli 2000, (der alle Teilpläne zusammenfasst) nimmt diese Darstellung auf.

Mit Schreiben vom 24.09.2003 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit, dass das Vorhaben mit den Zielen, Grundsätzen, bzw. mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar ist. Hier heißt es weiter: "Das Plangebiet befindet sich innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche des Regionalplanentwurfes und entspricht damit der Innenentwicklung der Gemeinden. (vgl. 3.4.0.1 ReP-Entwurf). Die beabsichtigten Festsetzungen sichern die gewachsene Siedlungsstruktur und Ortstypik (vgl. 2.1 (19) ReP I)."

4. 3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Mühlenbeck, heute OT der Gemeinde Mühlenbecker Land, stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß §8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. 4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält gleiche Darstellungen des Plangebietes wie der vorgenannte Flächennutzungsplan.

4.5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Plangebiet wurde bisher kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.

4.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden vom Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" (Verordnung vom 10.07.1998) umgeben. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch das Gebäude der vorhandenen Gaststätte (auf dem Flurstück 19/1), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Ein vollständig überbauter Flächenanteil des Plangebietes von 50 m² liegt demnach innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung wurde hierzu beteiligt. Mit Schreiben vom 28.11.2003 teilte die Behörde mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich (Teilfläche 19/1, Flur 14, Gemarkung Mühlenbeck) mit dem LSG „Westbarnim“ vereinbar ist. Ein weiteres Verfahren ist demnach nicht erforderlich.

Die Fläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im übrigen nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht, einem Landschaftspark oder einem Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der EU. Es sind keine geschützten Biotope nach §32 BbgNatschG vorhanden.

4.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Es gelten die allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen.

Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

4.8 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind folgende Festlegungen des "Gesetzes 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 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Tel. 033232/36940) oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel: 03301 / 601351) anzuzeigen (BbgDSchG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (BbgDSchG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (BbgDSchG §19(4), §20)

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (BbgDSchG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser der Baumaßnahme nach Maßgabe § 12 BbgDSchG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

4.9 Bergrecht

Im Bereich des Plangebietes werden keine Flächen durch endgültig stillgelegten Bergbau beansprucht. Im angegebenen Bereich existieren derzeit keine Bergbaubeschränkungsberechtigungen gem. §§7 bis 9 Bundesberggesetz (BbergG) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze und es wurde kein Baubeschränkungsgebiet gem. §§107bis 109 BbergG festgestellt.

5. Städtebauliche Kennwerte

Für den Bestand und die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes		ca. 0,50 ha
	Allgemeines Wohngebiet	private Grünfläche Garten
Bestand	0,3 ha	0,2 ha
Planung	0,5 ha	0,0 ha
Bilanz	+ 0,2 ha	- 0,2 ha

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht. Neben der Wohnnutzung ist eine Gaststätte mit Imbiss vorhanden.

Eine Gaststätte mit Imbiss ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn sie gebietsversorgend ist, d.h. wenn sie von den Anwohnern im Wohngebiet mehr als nur gelegentlich in Anspruch genommen wird. Da der Standort der Gaststätte mit Imbiss im Plangebiet auch bisher gemäß §4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) zu beurteilen war, ändert sich durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Zulässigkeitsstatus der Gaststätte mit Imbiss nicht.

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen alle das Wohnen ergänzenden Funktionen zulässig. Planungserhebliche Konflikte mit umgebenden Nutzung sind hieraus nicht ersichtlich, da das benachbarte Siedlungsgebiet ebenfalls durch Wohn- und Erholungsnutzungen geprägt ist.

Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die vorhandene und geplante Wohnnutzung beeinträchtigen könnten und mit dem Ortsbild- und Landschaftsbild des Gebietes angrenzend an den Landschaftsraum des Summter Sees (LSG) nicht vereinbar sind.

Wegen der Beschränkung der GRZ und GFZ i.V.m. der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse sind sehr große bauliche Anlagen wie größere Gaststätten, Hotels, Läden, Verwaltungen oder sportliche Einrichtungen, von denen gebietsuntypische Störungen ausgehen könnten, kaum realisierbar.

Da auch durch das geringe Maß der baulichen Nutzung der vorhandene Gebietscharakter nochmals unterstrichen wird, schließen sich gemäß §15 BauNVO alle eventuell oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenfalls aus, die für ihre Zulässigkeit eines erhöhten Geräuschgrundpegels bedürften, wie er in dichter bebauten Gebieten mitunter vorhanden ist.

Gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaften entsprechen grundsätzlich dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes. Hiervon eventuell ausgehende Beeinträchtigungen sind hinzunehmen, wenn sie nicht gebietsuntypisch sind.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung blieb bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise und Geschossigkeit die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblich starken Durchgrünung.

7.1 Grundflächenzahl

Die GRZ 0,25 ermöglicht eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die ortsübliche lockere Bebauung mit starker Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden.

Die festgesetzte GRZ bezieht sich auf die Teile der Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit im Bauland liegen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass zu den Baugrundstücken jeweils noch die Gartenbereiche gehören, die im Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, ergibt sich, bezogen auf die jeweiligen Nutzungseinheiten (gesamte Flurstücke) ein sehr geringes Maß der baulichen Nutzung.

Die festgesetzte GRZ berücksichtigt auch das vorhandene Maß der Überbauung, insbesondere auf dem Grundstück der Gaststätte mit Imbiss (Flurstück 19/1 teilweise). (sh. auch unter Grünordnung)

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

7.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl 0,5 ergibt sich aus der GRZ 0,25 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen. Um sicherzustellen, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu gestalten ist, wurden die maximal zulässige Drenpelhöhe und die Dachneigung festgesetzt. (sh. auch unter „gestalterische Festsetzungen“)

7.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Charakter des Plangebietes wird durch eine Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss geprägt. Um diesen Charakter zu erhalten und eine Nutzung des Dachraumes als Vollgeschoss zu ermöglichen, werden maximal 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, von denen das zweite als Dachgeschoss zu gestalten ist. Hierdurch wird ein angemessener Entwicklungsspielraum für die zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht.

Nach der seit dem 01.09.2003 geltenden Fassung der BbgBO ist jedes Dachgeschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, ein Vollgeschoss.
(Zur Gestaltung des Dachraumes sh. auch unter gestalterische Festsetzungen.)

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine kleinteilige Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Da nur Einzelhäuser zulässig sind und zudem die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige GRZ beschränkt sind, wird die ortsübliche lockere Bebauung für das Plangebiet gesichert.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufeld wird mit einem Abstand von 5m zur tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße festgesetzt.

Hierdurch verbleibt eine ausreichend große Fläche für die ortsübliche Vorgartenzone. Zugleich wird der hier vorhandenen Böschung Rechnung getragen. Das Baufeld schließt in seiner Tiefe die vorhandenen Gebäude ein. Da das vorhandene Gebäude der Gaststätte zum Teil im Landschaftsschutzgebiet liegt, schließt das Baufeld mit der Grundfläche dieses Gebäudes auch einen Teil des Landschaftsschutzgebietes (ca. 50 m²) ein. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung wurde hierzu beteiligt. Mit Schreiben vom 28.11.2003 teilte die Behörde mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich (Teilfläche 19/1, Flur 14, Gemarkung Mühlenbeck) mit dem LSG „Westbarnim“ vereinbar ist. Ein weiteres Verfahren ist demnach nicht erforderlich.

Auf dem gegenwärtig unbebauten Grundstück 27/1 wird das Baufeld bis zu einer Tiefe von 50m (gemessen an der nördlichen Baufeldgrenze) geführt. Damit kann die Erreichbarkeit von Hauptgebäuden durch Rettungsmittel der Feuerwehr von der Liebenwalder Straße aus gewährleistet werden (vergl. §5 BbgBO).

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die durch einen Graben vom Plangebiet getrennt ist. Der Wald ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und darf durch die Nutzungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich des Schutzes des Waldes ist das Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg zu beachten.

Zu der zum Wald gelegenen Grundstücksgrenze wird das Baufeld mit einem Abstand von 3m festgesetzt.

Für notwendige Feuerungsanlagen im Abstand von weniger als 100m zum Wald sind gemäß §26, Abs.5 LWaldG Feuerstättengenehmigungen bei der unteren Forstbehörde einzuholen.

Die erforderlichen Mindestabstände für Wald gegenüber Nachbargrundstücken regelt §13 LWaldG. Eine Bestimmung über einen Mindestabstand für bauliche Nutzungen, die an Waldflächen heranrücken, ist im LWaldG nicht enthalten. Die unmittelbare Nachbarschaft von Wald und Wohnbaugrundstücken ist im Gemeindegebiet an mehreren Stellen vorhanden. Auch Baumbestand, der nicht unmittelbar zu Waldbeständen gehört, befindet sich in unmittelbarer Nähe oder direkt auf den Baugrundstücken. Auf die Mög-

lichkeit der Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch den vorhandenen Waldbestand (z. B. herabfallendes Laub, Zweige, Früchte, Windbruch) wird verwiesen.

9. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Der Ortsteil Summt ist neben den vorhandenen Erholungsnutzungen durch Einfamilienwohnhäuser geprägt. Durch die hieraus entstandenen stabilen Nachbarschaftsverhältnisse hat sich über lange Zeit ein harmonisches Sozialgefüge entwickelt.

Um eine ortsunübliche Wohndichte einschließlich der mit dem ortsunüblichen Mietwohnungsbau verbundenen sozialen Umstrukturierung zu verhindern, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Bei zwei Wohnungen je Wohnhaus ist die Aufnahme pflegebedürftiger Angehöriger bzw. das generationsübergreifende Wohnen in einem Haus noch möglich, sodass sich aus der Festsetzung keine sozialen Härten ergeben.

10. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 21 (Liebenwalder Straße).

Die Straße ist im Bereich des Plangebietes mit einem Gehweg ausgebaut und stellt eine ausreichende Erschließung dar. Weitere Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Da der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festsetzt, ist er insofern ein einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

Das Brandenburgische Straßenbauamt Eberswalde teilte als Träger der Straßenbaulast mit Schreiben vom 06.10.2003 hierzu mit, dass für die Realisierung des Vorhabens, mit den Anbindungen, die Ausführungsplanung in 3-facher Ausfertigung rechtzeitig vor Baubeginn beim Straßenbauamt einzureichen ist. Die Ausführungsplanung hat auf der Grundlage der RAS-K-1, der RSTO 2001, der RAS-Ew sowie des GD-Leitfadens 2001 zu erfolgen. Unter Beachtung der o. g. Hinweise stimmte das Straßenbaumamt dem Bebauungsplan zu.

11. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser und Abwasser über die Liebenwalder Straße vorhanden. Anträge für Anschlüsse sind rechtzeitig bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen. Vor Baubeginn oder beabsichtigten Pflanzungen ist die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Regenentwässerung

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet großflächig zu versickern.

Energieversorgung

Die E.DIS Aktiengesellschaft Regionalzentrum Hennigsdorf stimmte dem Vorhaben mit Schreiben vom 02.10.2003 grundsätzlich zu und teilte weiter mit:

"Im Rahmen der beabsichtigten Planungsziele bestätigen wir die Aussage zur stromtechnischen Erschließbarkeit der Wohnflächen und möchten die Gelegenheit gleich nutzen um den späteren Erschließungsträger/Bauherrn auf folgende, uns wichtige Punkte, hinzuweisen:

- Prüfung des vorhandenen Ortsnetzes auf Beeinträchtigung durch geplante Bautätigkeit. (Wichtig auch für Überbauungen durch Straßenbefestigungsarbeiten und Baustellenzufahrten, Baumpflanzungen: Anlegen von Entwässerungsmulden, etc.)
- Schutz / Höhenkorrektur / Umverlegung vorhandener Versorgungsleitungen nach Beantragung durch den Erschließungsträger (Bauherr / Investor / Gemeinde)
- Auf- / Ausbau des Versorgungsnetzen zur Erschließung des Neukunden. Ggf. kann es erforderlich werden, eine weitere Trafostation zu errichten.

Von E.DIS sind in o.g. B-Plangebiet derzeit keine planmäßigen Arbeiten vorgesehen.

Rechtsgrundlage:

- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV), Bundesgesetzblatt Nr. 29/1979, Teil I
- Technische Anschlussbedingungen (TAB)
- Mitbenutzungsrechte an Grundstücken und Bauwerken für Energiefortleitungsanlagen gemäß, Artikel 9, Anlage II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR, die Vereinbarung vom 18.09.1990 und Übergangsregelungen lt. Kapitel V, Sachgebiet 0., Abschnitt 111, Ziffer 4, Buchstabe b der Anlage 1I
- Bei Erstellung von Grünordnungsplänen sind die Vorschriften DIN 18920, DIN 1998 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten.

Da Energieanlagen nicht überbaut werden dürfen, sind eventuelle Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen (siehe auch Merkblatt "Kabelschutzanweisung"). Sind Kabel aus Trassen zu entfernen, so sind die entstehenden Kosten durch den Verursacher zu tragen. Diesbezügliche Einzelheiten sind mit uns vertraglich zu vereinbaren. Dieser Verfahrensweg ist auch dann notwendig, wenn zur Zeit unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut, verändert bzw. befestigt werden sollen.

Die aktuelle Lage unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei unserem Meisterbereich im Regionalzentrum Hennigsdorf, Telefon 033 02 1 88 74 - 260 zu erfragen. Aussagen zum Bestand, sowie Planungen für 110-kV-Freileitungen und erdverlegte Fernwirk-1 Fernmeldeleitungen sind in unserem technischen Büro, Abt. NNS-W Telefon 0331 1 234-2773 zu bekommen.

Beim Konzipieren von Straßen und Wegen ist zu beachten, dass wir im öffentlichen Gelände Trassen für die Verlegung von MS-Kabel benötigen.

Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenzen/ Zäune entsprechende unbefestigte Freistreifen ohne Baumbepflanzung vorzusehen. Eine Kabeltrassenführung unter Straßen, unterhalb befestigter überfahrbarer Mischverkehrsflächen sowie Entwässerungsmulden ist nicht möglich."